



## Stadt Kappeln

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16  
- Mehlby – Holzkoppel -

für den im Südosten des Gewerbegebietes Mehlbydick gelegenen Bereich Ecke Mehlbydick / Nordstraße (B 199)

Stand 05.03.2015, Entwurf

Evers & Küssner | Stadtplaner  
Christian Evers & Ulf Küssner GbR  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon 040-25776737-0  
Fax 040-25776737-9

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>2</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen .....	2
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>3</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	3
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V 2002 .....	3
3.1.3	Flächennutzungsplan 2000.....	3
3.1.4	Landschaftsplan 1998 .....	4
3.2	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete .....	4
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....	4
3.2.4	Anbauverbotszone .....	4
3.2.5	Waldabstand.....	5
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand.....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
5.1	<b>Bebauungs- und Nutzungskonzept.....</b>	<b>5</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.1.4	Bauweise .....	9
5.1.5	Ausschluss von Nebenanlagen .....	9
5.1.6	Anpflanzgebote.....	9
5.2	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
5.3	<b>Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....</b>	<b>10</b>
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung.....	10
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	10
5.3.3	Immissionsschutz .....	10
5.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	10
5.4	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostangaben .....</b>	<b>12</b>
7.1	Flächenangaben .....	12
7.2	Kostangaben.....	12

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954).

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 04.06.2014 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im Internet unter [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) sowie durch Hinweis im Aushangkasten am xx.xx.xxxx. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am ..... in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.07.2014 durchgeführt.

Die Stadtvertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Bereitstellung im Internet sowie durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am ..... in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.

## 1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung der Bebauungsplanänderung wurden folgende Fachbeiträge bzw. Untersuchungen herangezogen:

- Einzelhandelsentwicklungsgutachten, Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Kappeln, erarbeitet durch die Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH Dr. Lademann & Partner, August 2013
- Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (UVVP) für die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby-Holzoppel“, Evers & Küssner | Stadtplaner, Hamburg, Oktober 2014

## 2 Anlass der Planung

---

Die Stadt Kappeln plant im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Nordwesten des Plangebiets bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf etwa 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Da die derzeitige Verkaufsflächengröße des Marktes hinsichtlich Dimensionierung und Ladengestaltung nicht mehr den heutigen Kundenanforderungen entspricht und als marktgerecht einzustufen ist, soll sie um etwa 400 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Erweiterungsplanung ermöglicht ein modernes Ladenkonzept, welches den Kunden, neben einem optimierten Sortiment für den periodischen Bedarf (Lebensmittel und Verbrauchsgüter), eine höhere Aufenthaltsqualität und bessere Übersichtlichkeit bieten kann.

Der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Zum einen aus Sicht des Marktbetreibers, zum anderen aber auch aus Sicht der Stadt Kappeln, die dadurch die Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet verbessern möchte und nachhaltig dazu beitragen will, den Versorgungsstandort in Verbindung mit dem bestehenden Lebensmittelfrischemarkt für den Siedlungsbereich Mehlby zu stabilisieren. Um jedoch zum Schutz der Innenstadt keinen zusätzlichen großflächigen Lebensmitteldiscounter im Bereich der Stadt Kappeln zuzulassen, wird parallel zu 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby-Holzkoppel“ der Bebauungsplan Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ insofern geändert, als dass die nach geltendem Planrecht mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 entfällt.

## 3 Planerische Rahmenbedingungen

---

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Kappeln wird im Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben.

#### 3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V 2002

Die Stadt Kappeln liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum V–Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, von 2002. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Kappeln und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

#### 3.1.3 Flächennutzungsplan 2000

Der Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Kappeln (Kreis Schleswig-Flensburg) wurde im Zuge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 im Jahr 2012 geändert. Diese 33. Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet überwiegend als Sondergebiet „Einzelhandel“ dar, der nordwestliche Rand des Plangebietes ist darüber hinaus als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordwesten wird diese über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus fortgeführt, im Südosten und Südwesten begrenzen öffentliche Verkehrsflächen den Planbereich und im Nordosten schließen Flächen für den Wald sowie ein Biotop unmittelbar an das Plangebiet an.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird das Plangebiet insgesamt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Diese Planung weicht von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch

aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3.1.4 Landschaftsplan 2001**

Der Landschaftsplan 2001 der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Im Entwicklungsplan werden für diesen Bereich ergänzende Begrünungsmaßnahmen dargestellt, um das Orts- und Landschaftsbild in gewerblich geprägten Bereichen positiv zu beeinflussen.

Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes stimmen mit den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderung überein. Aufgrund der baulichen Prägung sind keine grundsätzlich neuen Nutzungen mit landschaftsplanerischer Relevanz zu erwarten.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein geschütztes Biotop (stehende Kleingewässer mit Ausnahme von Tümpel). Zudem ist der nordwestlich angrenzende Bereich durch eine Fläche für Grünlandnutzung als Bewirtschaftungsempfehlung sowie durch eine große zusammenhängende Fläche für die Forstwirtschaft geprägt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1979). Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein Gewerbegebiet an der B 199 zwischen dem Ortsteil Mehlby und Wassermühlenholz. Er wurde in Teilbereichen bzw. für den Gesamtbereich bereits sechsmal geändert. Folgende Änderungen betreffen den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“, 1990 umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und soll die künftige Nutzung des Gewerbegebietes bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Ausschließung neu bestimmen.

Auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1997) umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Sie beinhaltet ergänzende Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten im Gewerbegebiet sowie ausnahmsweise zulässige Verkaufsflächenerweiterungen für bestehende Einzelhandelsbetriebe. Zudem werden Bereiche im Süden des Geltungsbereiches als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ für Möbel und Einrichtungen festgesetzt.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (2012) ist identisch mit dem Geltungsbereich der 7. Änderung und beinhaltet die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensverbrauchermarktes auf etwa 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### **3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

### **3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Ein flächiger Schutzanspruch gemäß LNatSchG besteht für das Plangebiet nicht. Nach LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

### **3.2.4 Anbauverbotszone**

Das Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an die Bundesstraße 199 (B 199). Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie

Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 199, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

### **3.2.5 Waldabstand**

Im Nordosten grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Wald an. Gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) in der Fassung vom 5.12.2004 (GVOBl. S. 461), zuletzt geändert am 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225) ist es verboten, zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

## **4 Angaben zur Lage und zum Bestand**

---

Das etwa 1,76 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Kappeln in etwa 1,0 km Luftlinie Entfernung zur Innenstadt. Es ist Teil des dort befindlichen Gewerbegebietes Mehlbydiek und als solches in verkehrsgünstiger Lage an der B 199 gelegen.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Es umfasst das Flurstück 375/2, welches bisher zu 2/3 als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und zu 1/3 als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, das Flurstück 374, welches im Nordosten den Abschluss des Plangebietes bildet, Teile der Straßenflurstücke 7/9 (Nordstraße, B 199) und 30/69 (Mehlbydiek) sowie das Flurstück 7/7 (Straßenbegleitgrün).

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beinhaltet den südöstlichen Teil des Gewerbegebietes Mehlbydiek. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich der zu erweiternde Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von bisher etwa 800 m<sup>2</sup> sowie ein unmittelbar an den Discounter anschließender Reifen- bzw. Kfz-Ersatzteilehändler. Die Gebäudekubaturen verlaufen parallel zur Nordstraße und bilden den nordwestlichen Abschluss des Plangebietes. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes, in ca. 20 m Entfernung zur B 199, ist ein Lebensmittelfrischemarkt platziert, der das Plangebiet nach Nordosten abschließt. Die notwendigen Stellplatzflächen der bezeichneten Nutzungen (Discounter, Gewerbebetrieb und Verbrauchermarkt) sind diesen jeweils vorgelagert und werden im Westen durch eine gemeinsame Zufahrt in der Straße Mehlbydiek erschlossen.

Das gesamte Plangebiet wird in den Übergangszonen zum umgebenden Stadt- und Landschaftsraum durch Grünflächen bzw. Baumbestand geprägt. Im Süden und Südosten bildet eine Rasenfläche mit einzelnen Sträuchern und Bäumen in Heckenstruktur eine Abgrenzung zur B 199, der Norden und Nordosten ist gekennzeichnet durch dichte Gehölzstrukturen, die den Übergang zum angrenzenden Wald schaffen, entlang der Straße Mehlbydiek sind vereinzelt kleinere grüne Restflächen vorzufinden. Im Norden verläuft der Geltungsbereich zudem unmittelbar entlang einer Grabenparzelle (Flurstück 376).

Neben den bereits erwähnten Gebäudestrukturen und zugehörigen Stellplatzflächen ist das Plangebiet im Nordosten außerdem durch Flächen für Umfahrten und Lagerplätze gekennzeichnet, was einen hohen Versiegelungsanteil bedingt. Die einzige größere zusammenhängende Grünfläche befindet sich im Südosten und Nordosten des Plangebietes und schafft einen Sicherheitsabstand zur B 199 und zum angrenzenden Wald.

## **5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen**

---

### **5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mehlby-Holzoppel“ soll die Erweiterung des im Nordwesten des Plangebietes bestehenden Lebensmitteldiscounters ermöglicht werden. Der unmittelbar östlich an den Discounter angrenzende Reifen- bzw. Kfz-Ersatzteilehändler wird seinen Betrieb im Plangebiet aufgeben. Der damit verbundene Abriss der Gebäudesubstanz bietet die

Möglichkeit für einen Neubau des Discountergebäudes an dessen Stelle. Zukünftig soll der Lebensmitteldiscounter über eine Verkaufsfläche von etwa 1.200 m<sup>2</sup> verfügen und damit seine Verkaufsfläche um ca. 400 m<sup>2</sup> erweitern.

Die Flächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters hat in erster Linie das Ziel, eine ansprechende Präsentation des Warenangebotes in einer geräumigen Ladenstruktur und damit eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Hinblick auf die Erhöhung der Kundenzufriedenheit zu bewirken. Das bedeutet, die Erweiterung der Verkaufsfläche wird nicht zu einer proportionalen Ausweitung des Sortiments führen.

Der geplante Neubau des Lebensmitteldiscounters wird an den Lebensmittelfrischemarkt, dessen Erweiterung bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 planungsrechtlich berücksichtigt wurde, im rechten Winkel anschließen. Die im Zuge des Neubaus entstehende L-förmige Gebäudekubatur soll zukünftig das Plangebiet im Nordwesten und Nordosten abschließen.

Die notwendigen Stellplatzflächen der beiden Einzelhandelsnutzungen werden im Westen der Gebäude angeordnet und sind damit den Märkten vorgelagert. Durch die Neupositionierung des Discounters und der damit einhergehenden Umorganisation der zugehörigen Stellplätze wird für den Kunden ein als Einheit wahrnehmbarer Versorgungsstandort ausgebildet, bestehend aus zwei Einzelhandelsbetrieben mit unterschiedlichem Warenangebot und einer zusammenhängenden Stellplatzanlage.

Der Lebensmitteldiscounter ist gemeinsam mit dem Lebensmittelfrischemarkt durch seine verkehrsgünstige Lage direkt an der B 199 als regionaler Versorgungsstandort einzustufen. Aufgrund der westlich und südlich gelegenen Wohngebiete kann der Standort trotz der Trennung durch die B 199 auch als Nahversorger eingestuft werden. Leider entspricht die derzeit vorhandene Verkaufsfläche nicht den Ansprüchen heutiger Discounter, so dass die Flächenerweiterung den Zweck verfolgt, sich als Lebensmitteldiscounter zeitgemäß aufzustellen, den Anforderungen des Kunden zu entsprechen und sich als Nahversorger bzw. regionaler Versorger für die Zukunft zu positionieren.

Die Anlieferung der Märkte erfolgt weiterhin getrennt voneinander. Die Anlieferung des Lebensmittelfrischemarktes auf der nordöstlichen Gebäudeseite wurde bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch eine Umfahrt südöstlich des Lebensmittelfrischemarktes berücksichtigt. Eine Umsetzung dieser Planung ist noch nicht erfolgt. Im Zuge der Neupositionierung des Discounters und der damit einhergehenden Umorganisation der Stellplatzfläche wurde die Planung der Umfahrt für den Lebensmittelfrischemarkt leicht verändert. Der neue Verlauf der Umfahrt wird Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, was Veränderungen in der bisher festgesetzten privaten Grünfläche im Nord- und Südosten des Plangebietes notwendig macht. Die Anlieferung des Discounters wird auf dessen nordwestlicher Gebäudeseite vorgesehen. Zur besseren Andienung durch den Anlieferverkehr wird das Plangebiet durch eine zusätzliche Zufahrt in der Straße Mehlbydiek, ca. 30 m nordwestlich der bereits vorhandenen Zufahrt, ergänzt. Beiden Zufahrten dienen dem Kunden- und Anlieferverkehr.

Die rund um die Einzelhandelseinrichtungen und deren gemeinsamer Stellplatzanlage sowie den Nebenflächen verbleibenden Flächen sollen im Bereich der Erschließungsstraße Mehlbydiek mit Bäumen bepflanzt werden. Im Süd- und Nordosten des Plangebietes ist die vorhandene Grünfläche mit Ausnahme des Bereiches für die notwendige Umfahrt zu erhalten, um einen angemessenen Übergang zum Stadt- und Landschaftsraum zu gewährleisten. Angrenzend an den im Nordwesten verlaufenden Graben werden weitere Grünflächen zur allseitigen Eingrünung des Plangebietes vorgesehen.

### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Sondergebiet

Für die Bevölkerung der Stadt Kappeln ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zwar grundsätzlich gesichert, allerdings existieren zwischen den einzelnen Ortslagen deutliche Unterschiede in der Nahversorgungssituation, die durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmitteldiscounters verbessert werden kann. Die Stadt steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten und ist diesbezüglich gefordert, auf veränderte Flächen- bzw. Raumanprüche der Lebensmittelmarktbetreiber zu reagieren. Auch im Zusammenhang mit der

verkehrsgünstigen Lage im Gewerbegebiet direkt an der B 199 sind daher die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, den Lebensmitteldiscounter langfristig am Standort zu halten, um gemeinsam mit dem ansässigen Lebensmittelfrischemarkt die Nahversorgung zu gewährleisten.

Um die geäußerten Zielsetzungen für den Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, weist der Bebauungsplan das Plangebiet insgesamt gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ aus. In diesem Sondergebiet wird zielkonform der bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 planungsrechtlich ermöglichte Lebensmittelfrischemarkt (Lebensmittelverbrauchermarkt) mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Im Weiteren wird der Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen.

Allerdings wird zur Schaffung von Synergieeffekten entsprechend der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ein den Lebensmittelfrischemarkt ergänzendes Angebot durch einen Backshop, einen Getränkehandel sowie einen Zeitschriftenkiosk mit Tabakwaren und Postdiensten sowie stationären Imbisswagen vorgesehen. Die Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden. Die Synergienutzungen bilden als untergeordnete Verkaufsstätten eine Funktionseinheit mit dem Lebensmittelfrischemarkt und stellen daher ebenfalls einen wichtigen Baustein für die Nahversorgung dar. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren. Die Ausweisung wird durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

*„Im Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel“ sind*

*- ein Lebensmittelfrischemarkt mit insgesamt höchstens 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Backshop, Getränkehandel, Zeitschriftenkiosk mit Tabakwaren und Postdiensten sowie stationären Imbisswagen und*

*- ein Lebensmitteldiscounter mit insgesamt höchstens 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.“*

(vgl. Text (Teil B) Nr. 2)

Durch diese textliche Festsetzung wird zum einen die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt. Zum anderen wurde die bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 festgesetzte maximale Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes sowie seiner Synergienutzungen von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> unverändert übernommen. Die Begrenzung der Verkaufsfläche bezieht sich nicht auf das Baugebiet, sondern auf den jeweiligen Betriebstyp im Sondergebiet, somit wird ein bestimmter Anlagentyp bzw. eine Einzelhandelskategorie definiert.

Ein sogenannten „Windhundprinzip“ ist ausgeschlossen, da die überbaubaren Grundstücksflächen nur die zwei genannten Lebensmittelmärkte zulassen und es sich um einen Grundeigentümer handelt, der die Fläche mit konkreten Vorhabebezug entwickelt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters weist mit 1.200 m<sup>2</sup> das für einen Discounter marktübliche Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen, um den wachsenden Ansprüchen hinsichtlich Betriebsablauf und Ladengestaltung gerecht zu werden. Der Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> gilt als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Diese sind (außer in Kerngebieten) nur in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsfläche soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

Die beabsichtigte Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um etwa 400 m<sup>2</sup> hat nach Betreiberaussagen nur geringe Auswirkungen auf die Sortimentsstruktur. In erster Linie sollen durch die baulichen Maßnahmen vielmehr die Strukturen geschaffen werden, die einer besseren Präsentation des Sortiments entsprechen. Das bedeutet, dass die Flächenerweiterung nicht zu einer proportionalen Ausweitung des Sortiments führt, was wiederum auch keine proportional zur Flächenerweiterung verlaufende Umsatzsteigerung zur Folge hat.

Rein quantitativ verfügt die Stadt Kappeln über ein umfassendes Nahversorgungsangebot. Dennoch bestehen strukturelle Defizite bzw. suboptimale Betriebsgrößen. Durch die 7. Änderung soll die Betriebsgröße des Lebensmitteldiscounters im Plangebiet auf eine marktgängige Verkaufsflächengröße erweitert werden. Gleichzeitig soll zum Schutz der Innenstadt dadurch jedoch kein zusätzlicher großflächiger Lebensmitteldiscounter im Bereich der Stadt Kappeln ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird parallel zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Bebauungsplan Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ erstmalig insofern geändert, als dass die nach

geltendem Planrecht mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> entfällt. Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen sind durch den Wegfall des Lebensmitteldiscounters am Standort Wassermühlenstraße nicht zu erwarten, da durch die Stärkung des Lebensmitteldiscounters im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die Nahversorgung gesichert wird. Mit Realisierung beider Planvorhaben ist also keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur zu erwarten.

Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Planung eines Lebensmittelvollsortimenters in der dargestellten Größenordnung auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten den Standortkriterien eines Unterzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums entspricht und aufgrund der Lage im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet das Integrationsgebot berücksichtigt.

### **5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll innerhalb des Sondergebiets die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters ermöglichen. Es wird vorgesehen, den Discounter auf Flächen des bisher im Nordosten agierenden Reifen- und Kfz-Ersatzteilehandels neu zu errichten und daher die bisher im Nordosten und Nordwesten bestehende Gebäudesubstanz vollständig abzubauen.

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt die im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgesehene Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Lebensmittelfrischemarkt im Südosten des Plangebietes in der bisherigen Breite von ca. 37 m und einer Länge von ca. 60 m. Um einen unmittelbaren Anschluss des Lebensmitteldiscounters zu ermöglichen, wird dieses Baufenster in nordwestlicher Richtung um ca. 45 m verlängert. Es wird beabsichtigt, mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounters unmittelbar im rechten Winkel an die Nordwestfassade des Lebensmittelfrischemarktes anzuschließen und damit ein L-förmiges Gebäudeensemble auszubilden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zielkonform bis zu einem Abstand von ca. 5,5 m an die Plangebietsgrenze herangeführt und von dort aus orthogonal in Richtung der Straße Mehlbydiek in einer Breite von ca. 41 m um ca. 34 m verlängert. Das entstehende Baufenster für den Lebensmitteldiscounter verfügt damit über eine Länge von insgesamt ca. 71 m.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche schafft die notwendige Fläche für eine zweckmäßige Neuerrichtung des Lebensmitteldiscounters mit vergrößerter Verkaufsfläche. Gleichzeitig wird die Anlieferung auf der Rückseite des Discounters (Nordwestfassade) berücksichtigt. Insgesamt stellt die Positionierung der überbaubaren Grundstücksfläche außerdem sicher, dass die Einzelhandelsnutzungen zukünftig weiterhin im hinteren Grundstücksbereich angeordnet bleiben, so dass die Stellplatzanlage von der Straße Mehlbydiek aus ungehindert eingesehen und erschlossen werden kann, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs förderlich ist.

Das Baufenster für den Lebensmittelfrischemarkt wurde unverändert aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 übernommen. Entsprechend fand keine Ausdehnung des Baufensters in südöstlicher Richtung statt. Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur im Südosten verlaufenden B 199 wird demnach weiterhin berücksichtigt. Gleiches gilt auch für den notwendigen Abstand zum im Nordosten gelegenen Wald. Der erforderliche Waldabstand gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) wird unverändert berücksichtigt.

### **5.1.3 Maß der baulichen Nutzung**

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung dieser Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 möglich. Die dazugehörige Festsetzung lautet wie folgt:

*„Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3)*

Die bisher planungsrechtlich zulässige Grundflächenzahl von 0,8 sowie die für das Sondergebiet festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 werden damit unverändert im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beibehalten. Dies soll weiterhin eine, den betrieblichen Erfordernissen angepasste Gestaltung der Grundstücksfläche mit Stellplatzanlagen, Zu- und Umfahrten, Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc. ermöglichen. Weiterhin wird die als Höchstmaß zulässige Geschossfläche

insgesamt auf 4.000 m<sup>2</sup> begrenzt und eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Im Hinblick auf die damit zulässige Kubatur der Einzelhandelsbetriebe wird eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass sie sich in das bauliche Umfeld weiterhin einfügen.

#### **5.1.4 Bauweise**

Es ist keine Bauweise gesondert festgesetzt, da diese bereits durch die überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend bestimmt wird.

#### **5.1.5 Ausschluss von Nebenanlagen**

Im Nordosten und Südosten des Planänderungsgebiets sind Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Dadurch soll ein Abstand von 30 m von hochbaulichen Anlagen zum im Nordosten angrenzenden Wald gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG sowie ein Abstand von 20 m von hochbaulichen Anlagen zur im Südosten angrenzenden Bundesstraße B 199 gemäß § 9 Abs. 1 FStrG sichergestellt werden. Die dazugehörige Festsetzung lautet wie folgt:

*„Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 4)

Damit wird die Möglichkeit einer baulichen Maßnahme in diesen Bereichen nicht grundsätzlich, sondern lediglich für Hochbauten ausgeschlossen. Eine für die Anlieferung notwendige Umfahrt im südöstlichen Bereich sowie Lagerflächen im Nordosten des Plangebietes sind weiterhin umsetzbar. Sie gelten auch als mit den Anforderungen nach LWaldG und FStrG vereinbar, da Gebäudeumfahrten bzw. Lagerflächen nicht dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen und daher keine Gefahr für Leib und Leben durch Windwurf oder Waldbrand besteht und die geplanten Maßnahmen nicht die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs beeinflussen oder mit den Ausbauabsichten und Straßenbaugestaltungen konterkarieren.

#### **5.1.6 Anpflanzgebote**

Im Südwesten des Plangebietes wird entlang der Straße Mehlbydiek die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Damit wird die ursprüngliche Planungsidee im bereits bestehenden Bebauungsplan Nr. 16 wieder aufgegriffen, um die Erschließungsstraße des Gewerbegebietes räumlich durch Bäume zu fassen und den Straßenraum aufzuwerten. Es wurde diesbezüglich folgende Festsetzung in den Bebauungsplan integriert:

*„Für die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind einheimische, mittelkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Für die festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.“* (vgl. Text (Teil B) Nr. 5)

Die Verwendung einheimischer Laubgehölze sichert einen langfristigen Erhalt der Vegetation mit gebietstypischem Charakter. Die an die örtlichen Standortbedingungen angepassten einheimischen Laubgehölze bieten einen optimalen Lebensraum für heimische Tierarten. Im Verlauf einer langen Anpassung haben sich viele Tierarten auf einheimische Pflanzen spezialisiert und sind nun auf sie angewiesen.

Einheimische Laubgehölze benötigen im Vergleich zu vielen „Exoten“ lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwachszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen.

Mit der Pflanzung von Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild entlang der Straße Mehlbydiek erreicht und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Siedlungsraum sichergestellt werden. Zudem dienen die festgesetzten Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für Insekten, Kleinsäugern und Vogelarten. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum die Funktionen des Altbaums übernehmen kann.

## **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 199 (Nordstraße). Diese verfügt über eine separate Linksabbiegespur in die Zufahrtsstraße Mehlbydiek, von der aus das Plangebiet über eine Zu- und Abfahrt angefahren werden kann. Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden in Folge der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 nicht erforderlich.

Längs der als Bundesfernstraße klassifizierten Nordstraße gilt gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße. Dieser Abstand ist einzuhalten und von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten, damit eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße ausgeschlossen werden kann.

Zur wesentlichen Verbesserung der Anlieferung des Lebensmittelrischemarktes wurden bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Umfahrt für den Anlieferverkehr innerhalb der Anbauverbotszone im Südosten des Marktes geschaffen. Die Planung der Umfahrt wurde hinsichtlich der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters, einhergehend mit einer Umorganisation der Stellplatzsituation, überarbeitet und entsprechend in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 berücksichtigt.

Die Anlieferung des geplanten Lebensmitteldiscounters wird auf dessen nordwestlicher Gebäudeseite vorgesehen. Zur besseren Andienung durch den Anlieferverkehr wird das Plangebiet durch eine zusätzliche Zufahrt in der Straße Mehlbydiek, ca. 30 m nordwestlich der bereits vorhandenen Zufahrt, ergänzt. Beiden Zufahrten dienen dem Kunden- und Anlieferverkehr.

## **5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten**

### **5.3.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasserversorgung wird über die bestehende Leitung innerhalb der Straße Mehlbydiek sichergestellt.

Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

### **5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Da die Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich sichern soll, hat die Bebauungsplanänderung keine relevanten Auswirkungen auf die Abwasserbeseitigung oder die Oberflächenentwässerung.

Sowohl in der Straße Mehlbydiek, als auch in der Nordstraße sind ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanäle DN 200 vorhanden. Das Plangebiet ist zudem bereits mit einem Anschlusskanal erschlossen.

Für den Anschluss an das Regenwassernetz ist in der Straße Mehlbydiek ein Regenwasserkanal DN 200 vorhanden. Die Fließrichtung dieses Kanals verläuft in Richtung Nordwesten. In der Nordstraße ist ein weiterer Regenwasserkanal DN 300 vorhanden, an den ein zusätzlicher Regenwasserhausanschluss angeschlossen werden kann.

### **5.3.3 Immissionsschutz**

Durch die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters sind eventuelle Emissionen aus Mehrverkehren angesichts der gewerblichen und verkehrlichen Vorbelastungen vernachlässigbar, insbesondere, da unmittelbar an das Plangebiet keine Wohnnutzungen angrenzen. Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich etwa 150 m südlich der B 199.

### **5.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Im Plangebiet, welches Gegenstand der 7. Bebauungsplanänderung ist, war von 1932 bis 1982 eine Molkerei mit umweltrelevanten Einrichtungen wie Fuhrpark, Werkstatt, Eigenbedarfstankstelle, Heizöllager, Waschhalle, Kühllager, Schweröltank und Traforaum ansässig. Für diesen Bereich

besteht ein Altlastenverdacht. Dieser Grundstücksbereich ist als Verdachtsfläche im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen.

Die Verdachtsfläche ist zum größten Teil durch den Lebensmitteldiscounter bzw. den zugehörigen Parkplatz überbaut, so dass eine mögliche Gefährdung der Nutzung hier nicht gegeben ist. Bei zukünftigen baulichen Maßnahmen bzw. Abbruchmaßnahmen im überbauten sowie im nicht überbauten Bereich sind orientierende Bodenuntersuchungen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.

Es liegen keine Informationen zu Kampfmittel vor.

#### **5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Nordwesten bereits bestehenden Lebensmitteldiscounters geschaffen werden. Dafür ist beabsichtigt, die bisherige Gebäudesubstanz im Nordwesten abubrechen und den Discounter unmittelbar an den vorhandenen Lebensmittelfrischemarkt im rechten Winkel anschließen zu lassen. Darüber hinaus wird die Umfahrt zur Anlieferung des Lebensmittelfrischemarktes, die bereits Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 war, im Rahmen der 7. Änderung an die aktuelle Planung angepasst. Der neue Verlauf der Umfahrt führt zu einer Reduzierung der bereits im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 festgesetzten privaten Grünfläche im Nord- und Südosten des Plangebietes. Im Südwesten des Plangebietes wird entlang der Straße Mehlydyiek die Anpflanzung von acht Einzelbäumen festgesetzt. Im Nordwesten wird erstmalig zur allseitigen Eingrünung des Plangebietes eine weitere Fläche als private Grünfläche vorgesehen.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters erfolgt auf bereits vollversiegelten Flächen. Einzig durch die Umfahrt zur Anlieferung des Verbrauchermarktes wird die vorhandene Rasenfläche im Südosten in ihrem Ausmaß reduziert, was Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen möglich macht, die jedoch durch anderweitige Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können. So wird unter anderem entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze in einer Breite von mindestens 2,5 m eine private Grünfläche zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzt und gewährleistet damit im Bereich des im Nordwesten verlaufenden Grabens einen grüngerprägten Übergang zum Sondergebiet. Darüber hinaus wirken sich die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen durch die Schaffung von Lebensräumen positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus und bedingen ein grüngerprägtes Landschafts- bzw. Ortsbild sowie einen verbesserten Kleinklimahaushalt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem bereits geltenden Planrecht und wird im Rahmen der 7. Änderung unverändert beibehalten. Gleichzeitig wird die für das Sondergebiet zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 beibehalten, resultiert jedoch aufgrund der vergrößerten Bezugsfläche des Sondergebietes in einer um ca. 220 m<sup>2</sup> erhöhten Versiegelungsmöglichkeit, die sich der Festsetzung entsprechend jedoch nur auf die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bezieht. Ausgleichend wirkt sich dazu jedoch die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 vorgesehene Erhöhung des als private Grünfläche festgesetzten Flächenanteils um zusätzliche 245 m<sup>2</sup> aus.

Da durch die Bebauungsplanänderung lediglich die Erweiterung der Verkaufsfläche des bereits im Plangebiet agierenden Lebensmitteldiscounters planungsrechtlich gesichert wird, ist eine Zunahme von Lärmimmissionen durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten. Auch die veränderte Lage der Anlieferung des Discounters im Nordwesten des Gebäudes wird keine Veränderung der Lärmsituation für das im Südosten entfernt gelegene Wohngebiet bedingen, da dieses bereits durch den Gewerbelärm des Gewerbegebiets sowie durch Verkehrslärm der Fahrzeuge auf der B 199 belastet wird.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die veränderten Baurechte werden keinerlei Gehölzbestände beseitigt.

Weitere Ausführungen können der UVVP in der Anlage 1 entnommen werden.

## 6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

---

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist, wird der Bebauungsplan „Mehlby – Holzkoppel“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie seiner 2., 3. und 6. Änderung zu vermeiden, werden die Festsetzungen durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 7. Änderung komplett ersetzt. Zur Klarstellung wird folgende textliche Festsetzung in die 7. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Mehlby-Holzkoppel“ aufgenommen:

*„Für den Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Mehlby- Holzkoppel" gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1)*

## 7 Flächen- und Kostenangaben

---

### **7.1 Flächenangaben**

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist etwa 1,76 ha groß. Davon entfallen auf

das Sondergebiet	ca. 12.300 m <sup>2</sup> (davon neu ca. 4.570 m <sup>2</sup> )
die private Grünfläche	ca. 2.610 m <sup>2</sup> (davon neu ca. 745 m <sup>2</sup> )
die Straßenverkehrsfläche	ca. 2.660 m <sup>2</sup> .

### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Kappeln keine Kosten.

Hamburg, den 05. März 2015

gez. Kathleen Freiwald