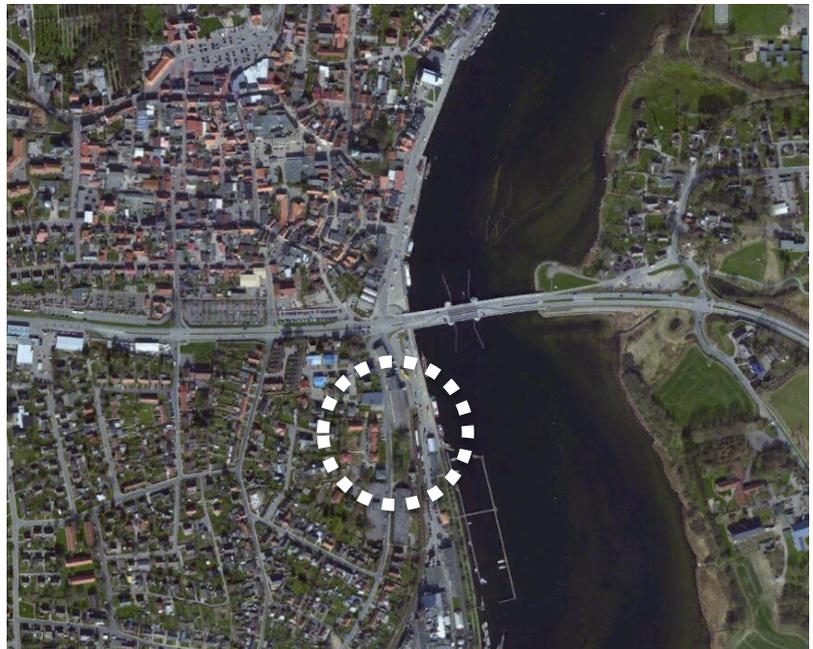


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 73

## „Südspeicher“

für den Bereich Südspeicher der ehemaligen  
Getreide-AG, Bahnhofsweg 5-9

## Begründung zum Entwurf



Mai 2017

## AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Rainer Isensee  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>2 Planungserfordernis</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>3 Durchführungsvertrag</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>4 Planungsvoraussetzungen</b> .....  | <b>2</b>  |
| 4.1 Landesentwicklungsplan .....  | 2         |
| 4.2 Regionalplan .....  | 2         |
| 4.3 Flächennutzungsplan .....   | 3         |
| 4.4 Landschaftsrahmenplan .....   | 4         |
| 4.5 Landschaftsplan .....   | 4         |
| <b>5 Bestandsbeschreibung</b> .....   | <b>4</b>  |
| <b>6 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b> .....                                   | <b>4</b>  |
| <b>7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....                                     | <b>6</b>  |
| 7.1 Art baulichen Nutzung .....   | 6         |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 6         |
| 7.3 Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen .....  | 8         |
| 7.4 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....  | 9         |
| <b>8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen</b> .....  | <b>9</b>  |
| 8.1 Flächen mit Dachbegrünung .....   | 9         |
| <b>9 Immissionsschutz</b> .....   | <b>10</b> |
| <b>10 Ver- und Entsorgung</b> .....   | <b>14</b> |
| 10.1 Frischwasserversorgung .....   | 14        |
| 10.2 Strom- und Gasversorgung .....   | 14        |
| 10.3 Telekommunikation .....  | 14        |
| 10.4 Schmutzwasserbeseitigung .....   | 14        |
| 10.5 Oberflächenentwässerung .....  | 14        |
| 10.6 Abfallbeseitigung .....  | 14        |
| <b>11 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....   | <b>14</b> |
| 11.1 Denkmalschutz .....  | 15        |
| 11.2 Gewässerschutzstreifen .....   | 15        |
| 11.3 Hochwassergefahren .....   | 15        |
| <b>12 Flächenbilanz</b> .....   | <b>16</b> |
| <b>TEIL II - UMWELTBELANGE</b> .....  | <b>17</b> |
| <b>13 Einleitung</b> .....  | <b>17</b> |
| 13.1 Gesetzliche Grundlagen .....   | 17        |
| 13.2 Bestandsbeschreibung .....   | 17        |
| <b>14 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung</b> ..... | <b>17</b> |
| 14.1 Fachgesetzliche Ziele .....  | 17        |
| 14.2 Ziele aus Fachplanungen .....  | 20        |
| 14.3 Schutzgebiete .....  | 20        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>15</b> | <b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> | <b>20</b> |
| 15.1      | Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit                | 21        |
| 15.2      | Schutzgut Tiere und Pflanzen                             | 21        |
| 15.3      | Schutzgut Boden  | 22        |
| 15.4      | Schutzgut Wasser   | 22        |
| 15.5      | Schutzgut Klima und Luft                                 | 23        |
| 15.6      | Schutzgut Landschaft                                     | 23        |
| 15.7      | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter                 | 23        |
| <b>16</b> | <b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>           | <b>24</b> |
| <b>17</b> | <b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>                     | <b>24</b> |
| 17.1      | Gesetzliche Grundlage                                    | 24        |
| 17.2      | Bestand  | 25        |
| 17.3      | Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG        | 26        |
| 17.4      | Zusammenfassung Artenschutzmaßnahmen                     | 27        |

## TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich befindet sich am Südhafen unmittelbar südlich der Brücke der Bundesstraße 203. Westlich wird der Plangeltungsbereich vom Bahnhofsweg begrenzt, östlich vom Nestléweg. Im Süden befindet sich eine Grünanlage.
- Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 15/7, 17/1, 21/1 und 27/18 der Flur 6, Gemarkung Kappeln und hat eine Größe von ca.3000 m<sup>2</sup>.
- 2 Planungserfordernis** Der seit längerem leerstehende Getreidespeicher im Bereich des Südhafens soll zu einem Komplex aus vier Solitärgebäuden für Ferienappartements und einem Boutique-Hotel mit Gastronomie im denkmalgeschützten historischen Speichergebäude umgebaut werden. Die Nutzungswandlung des alten Speichers erfolgt in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden.
- Bereits in 2011 plante ein Investor einen Umbau des Getreidespeichers zu einem Hotel mit Ausstellungsraum und Verkaufsläden. Die Stadt Kappeln fasste daher am 20.06.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 und erließ zur Sicherung der Planung am 17.10.2014 eine Veränderungssperre, die in 2016 um ein Jahr verlängert wurde.
- Der damalige Investor gab jedoch die Planungen auf, bevor der zur Schaffung von Baurecht erforderliche Bebauungsplan ausgearbeitet werden konnte.
- Für das neue Projekt soll nun der Bebauungsplan Nr. 73 als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Da es sich dabei um eine Umnutzung eines bereits baulich geprägten Bereichs handelt und da aufgrund der Größe des Plangebiets von ca. 3.000 m<sup>2</sup> die Größe der im B-Plan festgesetzten Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dadurch entfällt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes. Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist somit nicht erforderlich.
- 3 Durchführungsvertrag** Zwischen der Stadt Kappeln und dem Vorhabenträger, der Dr. Schmidt Grundstücksgesellschaft mbH mit Sitz in Lübeck, wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser bezieht sich auf folgende Vertragsgegenstände:
- Die städtebaulichen Planungen für den vorhabenbe-

zogenen Bebauungsplan Nr. 73.

- Den Umbau des historischen Speichers am Südhafen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu einem Boutique-Hotel mit Gastronomie sowie der Errichtung von vier freistehenden dreigeschossigen Appartementshäusern mit Staffelgeschoss. Die erforderlichen Stellplätze sind in entsprechend dimensionierten Tiefgaragen unterhalb der Gebäude nachzuweisen.
- Die zeitlichen Fristen zur Umsetzung des Vorhabens
- Die Durchführung der im Artenschutzgutachten genannten artenschutzrechtlichen Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahme
- Die Sicherstellung, dass die zulässigen Ferienwohnungen an einen wechselnden Personenreis vermietet werden und ein Dauerwohnen unzulässig ist.

Die Verwirklichung des geplanten Projektes soll den Südhafenbereich im Sinne der städtischen Entwicklungsziele aufwerten und touristische Impulse aussenden. Das Projekt wird zudem einen städtebaulichen Akzent in Bezug auf die Stadtansicht Kappelns an der Schlei setzen.

Grundlage des Vertrages sind:

- a. Der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
- b. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Projektplänen und Projektbeschreibung

## **4 Planungsvoraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsplan**

Im Landesentwicklungsplan (LEP) wird die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Kappeln in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Ziffer 3.7.2). Die Schlei ist im LEP als Biotopverbundachse auf Landesebene und im Bereich der Schleimündung als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

### **4.2 Regionalplan**

In der Kartendarstellung des Regionalplans (2002) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Die Schlei ist auch im Umfeld des Plangebietes im Regionalplan als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Als Bahnstrecke, deren Leistungsfähigkeit zu verbessern ist, ist auch die vorhandene Eisenbahntrasse, die durch das Plangebiet verläuft dargestellt.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Laut Regional-

plan verfügt die Stadt Kappeln über ein überdurchschnittliches zentralörtliches Angebot.

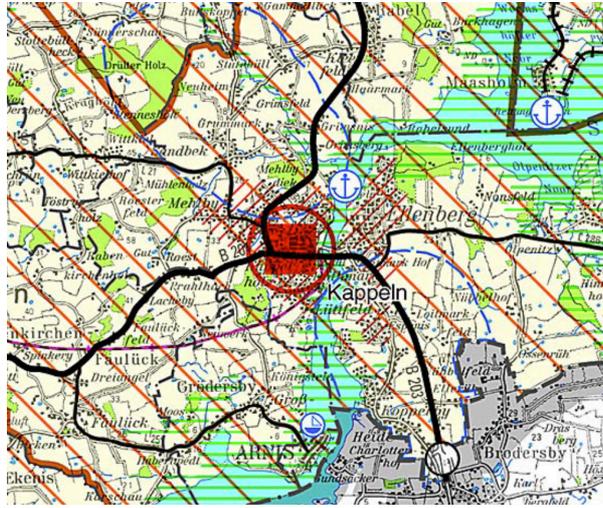


Abb.: Ausschnitt Regionalplan 2002

### 4.3 Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan wird der Plangebiet als Bahnanlage dargestellt. Das Plangebiet liegt laut geltendem Flächennutzungsplan (FNP 2000) im Gewässerschutzstreifen, der zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung einen parallel zur Schleie geltenden Abstand von 100 m einnahm.

Das Plangebiet liegt auch in einer nachrichtlich dargestellten Hochwasserschutzzone. Seit 2007 gilt eine neue Hochwasserrichtlinie mit sogenannten Hochwasserrisikogebieten.

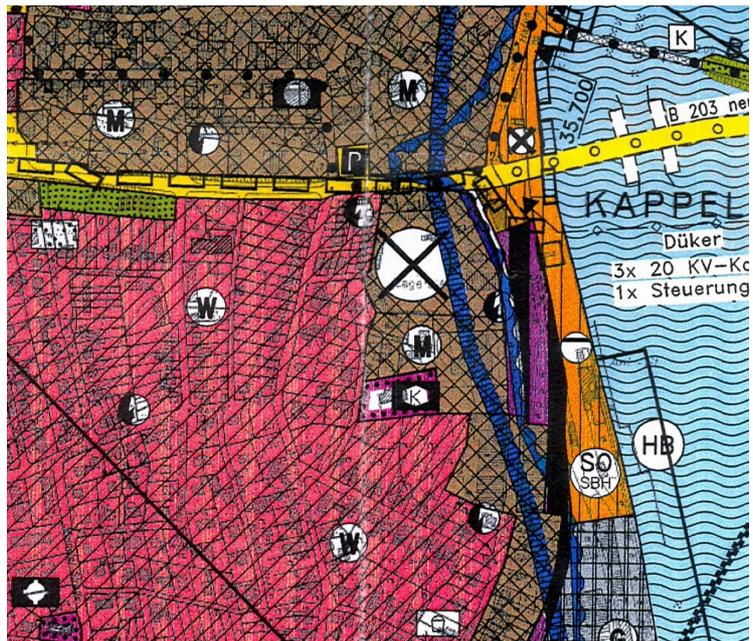


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2000

Die an das Plangebiet direkt angrenzenden Bereiche sind westlich als Mischgebietsflächen und östlich als sonstiges Sondergebiet „Segelboothafen“ dargestellt.

Da das Planverfahren als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB geführt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne gesondertes Verfahren angepasst werden. Die Darstellung erfolgt entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen und Hotel.

#### **4.4 Landschaftsrahmenplan**

Laut Landschaftsrahmenplan liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Als Erholungsinfrastruktur werden Sportboothäfen dargestellt.

#### **4.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan stellt den Plangeltungsbereich als Sondergebiet Hafen dar.

### **5 Bestandsbeschreibung**

Der gesamte Plangeltungsbereich ist überbaut und versiegelt. Im Zentrum des langgestreckten Plangebietes steht das unter Denkmalschutz stehende historische Speicher-/Silogebäude. Es ist in den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet worden. Es dominiert das Gebäudeensemble, das in den 60/70er Jahren um zwei Lagerhallen erweitert worden ist.

Bei den beiden Erweiterungshallen handelt es sich um schwere Stahlbetonkonstruktionen, die weitestgehend fensterlos sind.

Seit einigen Jahren werden die Gebäude nicht mehr gemäß ihrem ursprünglichen Zweck genutzt. Vielmehr stehen sie leer und wurden einige Jahre zum Kauf angeboten.

Das bauliche Umfeld besteht im Norden und Osten aus überwiegend versiegelten Verkehrs- und Freiflächen, die zum Südhafenbereich gehören. Ein Teil der Verkehrsflächen dient dem Parken für Pkw und Motorräder. Im Norden verläuft zudem die B 203 mit der Auf- und Abfahrt der Klappbrücke über die Schlei.

Am Bahnhofsweg im Westen befindet sich im näheren Umfeld Wohnhäuser, ein Ärztehaus sowie eine als Veranstellungsort genutzte ehemalige Gewerbehalle.

Im Süden grenzt das geplante Vorhaben an eine öffentlich zugängliche Grünanlage mit einigen Großbäumen. Unmittelbar entlang der Grundstücksgrenze verläuft ein asphaltierter Fußweg vom Bahnhofsweg zum Bahnsteig der Museumsbahn.

### **6 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Das zu erhaltende denkmalgeschützte Speichergebäude soll in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu einem inhabergeführten, individuell gestalteten, kleinen

Hotel mit ca. 10 -12 Zimmern und einer Vollgastronomie („Boutique-Hotel) im Erdgeschoss umgebaut werden. Dazu ist es erforderlich, die weitgehend geschlossene Fassade durch zusätzliche Fenster zu öffnen. Hafenseitig ist im Erdgeschoss eine große Terrasse für eine Außengastronomie mit Blick auf die Schlei geplant.

Durch den Abriss der beiden vorhandenen Hallen rechts und links wird das Speichergebäude wieder freigestellt. Auf einem ca. 1,80 m bis 2,00 m hohen Garagensockel, der in etwa die Gebäudegrundfläche der beiden abzureißenden Hallen aufnimmt, ist die Errichtung von insgesamt vier freistehenden Gebäuden, je zwei auf jeder Seite des Speichers, mit drei Geschossen plus Staffgeschoss, mit insgesamt ca. 40 - 44 Ferienwohnungen zwischen 65 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> geplant. Die paarweise zueinander angeordneten Gebäude öffnen sich mit großflächig verglasten Fassaden, Terrassen und Loggien trichterförmig zur Schlei. Sie ermöglichen dadurch vom Bahnhofsweg aus gesehen wieder Durchblicke zum Wasser.

Die Gesamthöhe der vier freistehenden Gebäude einschließlich des Tiefgaragensockels wird die Höhe der Traufe des freigestellten Speichers nur um ca. 50 cm überschreiten und liegt ca. 6,50 m unterhalb dessen Gesamthöhe. Die vorgesehenen Zugänge der Gebäude befinden sich am Bahnhofsweg. Die Gebäudevorfalflächen zum Bahnhofsweg sollen soweit als möglich entsiegelt und als Grünflächen gestaltet werden.

Im Garagensockel beidseitig des Speichers, der über einen nutzbaren Keller verfügt, sollen zwei Tiefgaragen mit insgesamt ca. 50 Stellplätzen untergebracht werden. Die Zufahrt der nördlichen Tiefgarage erfolgt hafenseitig über den Nestléweg, die südliche soll über den Bahnhofsweg separat angefahren werden, da beide Tiefgaragen aufgrund des Kellers unter dem Speicher nicht miteinander verbunden werden können.

Die Gebäude sowie der sichtbare Teil des Sockels mit den Tiefgaragen sollen verkleinert werden. Hierfür ist ein grau-weißer Ziegelstein vorgesehen, der nicht in Konkurrenz zum rot geklinkerten Speicher tritt. Die Freiflächen auf der Tiefgarage zwischen den vier freistehenden Gebäuden sollen eine extensive Dachbegrünung, den Wohnungen zugeordnete Terrassen und Großgrün in Kübeln erhalten.

Nördlich des Speichergebäudes verbindet eine großzügige Podest- und Treppenanlage den Bahnhofsweg mit dem Hafenbereich. Diese befindet sich zwar auf Privatgelände, soll aber als neue attraktive Wegeverbindung zwischen Stadt und Südhafen einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen.

## 7 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 7.1 Art baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Ferienwohnungen und Hotel“

Der Bebauungsplan weist das gesamte Plangebiet als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Ferienwohnungen und Hotel“ entsprechend den geplanten Hauptnutzungen aus. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes anstelle eines Mischgebietes, in dem Beherbergungsbetriebe wie Hotels ebenfalls zulässig wären, ist sichergestellt, dass an dieser Stelle künftige keine andersartigen gewerblichen Nutzungen entstehen. Die Errichtung eines Hotels und die Vermietung von Ferienwohnungen unterstützen die Zielsetzung der Stadt Kappeln, auch den Südhafenbereich stärker touristisch zu entwickeln.

Zulässig sind daher ein Hotelbetrieb mit Vollgastronomie sowie Ferienwohnungen. Da die Möglichkeit bestehen soll, die Ferienwohnungen durch ein Management gewerblich zu vermieten, ist auch die Unterbringung eines Vermittlungsbüros für Ferienwohnungen zulässig. Da neben Hotelzimmern ausschließlich Ferienappartements an einen wechselnden Personenkreis vermietet werden sollen, sind Wohnungen zum dauernden Aufenthalt (sogenannte Dauerwohnungen) nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass dieses neue Ferienwohnungssegment in exponierter Lage, dass die bisherigen Angebote in Kappeln qualitativ ergänzt, dem Kappeler Tourismussektor wieder entzogen wird und etwa als Renditeobjekt die überwiegende Zeit des Jahres leer steht. Die Nutzung als Ferienwohnung für einen wechselnden Personenkreis wird durch eine Eintragung in das Grundbuch abgesichert. Dazu erklärt sich der Projektträger im Durchführungsvertrag bereit.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das überplante Gebiet ist aufgrund seiner früheren Nutzung als Getreidespeicher und der Lage im gewerblich geprägten Südhafenbereich bereits vollständig versiegelt. Die Planung sieht zwar Entsiegelungen im Bereich der Gebäudevorflächen am Bahnhofsweg vor, dennoch wird der Anteil versiegelter Flächen nach Umsetzung des Vorhabens insgesamt bei annähernd. 90 % liegen.

Im Bebauungsplan ist daher eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Dieser hohe zulässige Versiegelungsgrad wird durch die vorgenannten Flächenentsiegelungen sowie die auf dem Tiefgaragendeckel zwischen den freistehenden Appartementgebäuden geplante und im Bebauungsplan festgesetzte extensive Dachbegrünung gemindert, sodass sich die Bilanz gegenüber der Be-

standssituation insgesamt verbessert.

#### Anzahl der Vollgeschosse

Für die geplanten Ferienapartmenthäuser sind entsprechend den vorliegenden Projektplanungen drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss festgesetzt. Die Größe der Grundfläche der geplanten Staffelgeschosse erreicht aufgrund der großzügig geplanten Dachterrassen oberhalb des dritten Geschosses jeweils nicht die Grenze zum Vollgeschoss. Durch die Ausbildung der Staffelgeschosse jeweils zum Freiraum zwischen den Gebäuden öffnet sich dieser nicht nur zur Schlei, sondern optisch auch nach oben.

Für den denkmalgeschützten Speicher wird auf die Festsetzung zulässiger Geschosse verzichtet, da bauliche Veränderungen am Bestandsgebäude grundsätzlich der denkmalsrechtlichen Genehmigung bedürfen. Eine zusätzliche planungsrechtliche Steuerung ist daher aus Sicht der Stadt Kappeln nicht erforderlich.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude wurde im Vorwege mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Die Planungen sehen vor, dass die jeweilige Gesamthöhe der freistehenden Apartmenthäuser einschließlich des Sockelbauwerkes nur 50 cm oberhalb der Traufhöhe historischen Speichers liegt. Die Gebäude ordnen sich damit in der Ansicht von der Schlei dem freigestellten historischen Gebäude deutlich unter. Die geringfügig nach oben gerundeten Höhen der Planung werden daher als maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe in den Bebauungsplan übernommen. Alle Gebäude sollen über eine einheitliche Gebäude- und Traufhöhe verfügen. Höhenbezugspunkt ist wie bei allen Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan Normalhöhennull (NHN).

Im Bebauungsplan sind auch die Höhe des jeweiligen Sockelbauwerkes unter den Apartmentgebäuden sowie des Sockels im Bereich des ehemaligen Silogebäudes als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in einer Hochwasserrisikozone. Für Wohnnutzungen gelten nach den Regelungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H eine Mindesthöhe des Erdgeschossfußbodens von 3,50 m über NHN. Die Planungen erfüllen mit geplanten 3,89 m über NHN diese Anforderungen.

Im Bereich des historischen Speichers liegt die Bestandssockelhöhe an der zur Schlei gerichteten Seite bei 2,80 m über NHN.

#### Baugrenzen

Die ausgewiesenen Baugrenzen sind eng an den geplanten Gebäuden orientiert, um den Vorhabenbezug des Bebauungsplans planungsrechtlich abzusichern. Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Höhen wer-

den sowohl für die Sockelbauwerke mit den Tiefgaragen und den Sockelbereich um das Speichergebäude als auch für die freistehenden Einzelgebäude gesonderte Baugrenzen planzeichnerisch festgesetzt. Auf eine zusätzliche Umgrenzung der Staffelgeschosse wird verzichtet, da die Größe der jeweiligen Grundfläche durch die festgesetzte Geschossigkeit bereits planungsrechtlich hinreichend gesteuert wird und die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Positionierung des Rücksprungs gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss aufgrund der gewünschten Ausrichtung auf die Schlei auch ohne eine diesbezügliche Festsetzung die sowohl planerisch als auch städtebaulich zu favorisierende Lösung darstellt.

Zu den Innenbereichen, die zwischen jeweils zwei Appartementhäusern eine innenhofartige Situation entwickeln sowie an den zur Schlei ausgerichteten Gebäude-seiten sind im EG Terrassen und in den Obergeschossen Balkone und Loggien geplant. Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens kann es erforderlich sein, diese Außenwohnbereiche geschlossen auszubilden. Da die genaue Anordnung der Terrassen und Balkone noch nicht endgültig feststeht, wird über eine textliche Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze um maximal 1,50 m zugelassen

Da die Abmessungen des Sockelgebäudes den Grundriss des vormaligen Speichergebäudes aufnehmen, können die erforderlichen Abstandsflächen für die dreigeschossigen Appartementhäuser nicht überall auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Insbesondere der Standort des südlichsten Gebäudes in annähernd auf der Grundstücksgrenze geplant. Bei den angrenzenden Flächen handelt es sich teils um öffentlich genutzte und gewidmete Verkehrsflächen (Bahnhofsweg, Nestléweg), städtische Flächen oder Flächen im Besitz des Kreises Schleswig-Flensburg (südlich angrenzende Grünfläche, Gleisanlagen der Museumsbahn). Die öffentlich gewidmeten Flächen können zur Hälfte ihrer jeweiligen Tiefe zum Nachweis der Abstandsflächen herangezogen werden.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da diese durch die differenziert und eng an der vorliegenden Projektplanung orientierten ausgewiesenen Baugrenzen planungsrechtlich hinreichend bestimmt ist.

### **7.3 Flächen für Garagen und Gemeinschaftsanlagen**

Die erforderlichen Stellplätze des Bauprojektes werden in zwei nicht mit einander verbundenen Tiefgaragen, die im Sockelgeschoss untergebracht sind, nachgewiesen. Die Tiefgaragenzufahrten liegen am Bahnhofsweg (südliche Tiefgarage) und am Nestléweg (nördliche Tiefgarage). Ihre jeweilige Lage ist im Bebauungsplan plan-

zeichnerisch ausgewiesen, da das Schallgutachten zum Bebauungsplan auf der Grundlage dieser konkreten Planung erarbeitet wurde. Eine Verlagerung der Tiefgaragenzufahrten, insbesondere im Bahnhofsweg hätte mithin Auswirkungen auf die schallgutachterlichen Ergebnisse.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Dies betrifft vor allem die Standorte für die geplanten Müllsammelbehälter am Bahnhofsweg. Durch den Verzicht auf eine genaue Verortung der Nebenanlagen soll noch ausreichend planerischer Spielraum für die konkrete Ausführungsplanung bestehen.

#### **7.4 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Nördlich des historischen Speichergebäudes ist eine breite Podest- und Treppenanlage zwischen Bahnhofsweg und Südhafen geplant, die sich als attraktive Fußwegeverbindung und Ergänzung des öffentlichen Fußwegenetzes eignet. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger soll diese Wegeverbindung auf privatem Grund auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können. Daher ist im Bebauungsplan ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die konkreten Nutzungsmodalitäten werden zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vertraglich festgelegt.

Unterhalb des südlichen Sockelgeschosses verläuft ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal mit Sandfang der Abwasserentsorgung Kappeln mbH. Die Zugänglichkeit dieser Anlagen wird durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zwischen der Stadt Kappeln und dem Vorhabenträger gesichert. Im Bebauungsplan ist daher die Lage der Leitungen durch ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers eingetragen. Auch weitere, östlich der geplanten Sockelgebäude befindliche Schmutz- und Regenwasserleitungen werden durch ein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

### **8 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

#### **8.1 Flächen mit Dachbegrünung**

Die Deckel der beiden Sockelbauwerke, in denen Stellplätze untergebracht werden, bilden zugleich die Freiflächen und Außenräume der Appartementshäuser. Angesichts des hohen Versiegelungsgrades in den angrenzenden Bereichen ist als grüngestalterische Maßnahme eine extensive Dachbegrünung dieser Deckel zur Schaffung eines ansprechenden Wohnumfeldes geplant. Die vorgesehenen Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans gekennzeichnet. Von der Begrünung ausgenommen sind die Terrassen vor den Appartements im Erdgeschoss. Die Festsetzung erfolgt textlich,

da die genaue Größe dieser Terrassen zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht feststeht.

## 9 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 20 -25 m die B 203 mit der Auffahrt der Schleibrücke. Im Osten liegt der Nestlèweg, über den der Südhafenbereich mit dem Segelhafen und den dort ansässigen Werftbetrieben sowie der Milchtrocknungs- und verarbeitungsbetrieb Cremilk erschlossen wird. In diesem Hafenbereich liegen auch Gleisanlagen der Museumseisenbahn, die in diesem Abschnitt jedoch nur für vereinzelte Rangierfahrten genutzt werden. Über den Bahnhofsweg im Westen werden das Wohnquartier an der Königsberger Straße sowie auch angrenzende Gebiete erschlossen. Am Bahnhofsweg befindet sich vis-à-vis des Speichergebäudes eine ehemalige Gewerbehalle, die gemäß einer baurechtlichen Genehmigung als Veranstaltungsort bis 22.00 Uhr genutzt werden kann.

Aufgrund dieser Emissionsquellen im Umfeld des geplanten Vorhabens wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um die Auswirkungen dieser verschiedenen Emissionen auf das geplante Bauvorhaben zu überprüfen und ggfs. Schalltechnische Maßnahmen zum Schutz der beabsichtigten Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Untersucht wurden im Einzelnen folgende Auswirkungen:

- Verkehrslärm Straße (B 203, Bahnhofsweg, Nestlèweg) und Schiene (Rangierbetrieb der Museumsbahn)
- Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm
- Schutz der Nachbarschaft vor B-Plan induzierten Verkehr
- Gewerbelärm durch das Hotel mit Gastronomie auf benachbarte Wohnnutzungen im Bahnhofsweg
- Freizeitlärm durch die Veranstaltungshalle im Bahnhofsweg
- Sportlärm durch die Bootsliegeplätze an der Schlei in Anlehnung an die 18. BImSchV
- Gewerbelärm durch den Gewerbebetrieb Cremilk sowie andere lärmtechnisch relevante Gewerbebetriebe

### Verkehrslärm

Insgesamt zeigt die schalltechnische Untersuchung, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Schutzvorkehrungen an den geplanten Gebäuden (passiver

Schallschutz) ausschließlich aufgrund des Straßenverkehrslärms zu treffen sind. Den größten Lärmanteil erzeugt hier das Verkehrsaufkommen auf der B 203 mit derzeit über 13.700 Fahrzeugen in 24 Stunden (13.710 Kfz/24h in 2015). Da für den Bahnhofsweg und den Nestléweg keine Verkehrszahlen vorliegen, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Verkehrszählung vorgenommen. Für den Nestléweg beträgt das Verkehrsaufkommen 730 Kfz/24h. Der Lkw-Anteil (Fahrzeuge über 2,8 T) liegt tags bei 15,6% und nachts bei 9,4%. Im Bahnhofsweg liegt ist das Verkehrsaufkommen mit 700 Kfz/24h ähnlich hoch. Überraschend hoch ist hier allerdings der Lkw-Anteil. Er liegt tags bei 28,3% und nachts noch bei 16%. Diese Zahlen wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet.

Für die öffentlichen Parkplätze westlich und südlich des Plangebietes wurden die Belastungen anhand der Parkplatzlärmstudie abgeschätzt.

Für den Schienenverkehr der Museumsbahn wurden im Rangierverkehr vier Fahrbewegungen am Tag angenommen. Damit wurde ein Sicherheitspuffer in die Berechnungen eingestellt. Maßgeblich für das geplante Vorhaben ist jedoch das Straßenverkehrsaufkommen.

Die Abschätzung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs erfolgte anhand der Parkplatzlärmstudie

Der Schutzanspruch des Gebietes wurde aufgrund der Kombination aus Ferienwohnungen und gewerblichen Anteilen (Hotelbetrieb mit einer Vollgastronomie und entsprechenden Lieferverkehren) vergleichbar eines Mischgebietes eingestuft.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden im Norden des Plangeltungsbereichs überschritten. Im Tageszeitraum wird der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags im Plangebiet nicht erreicht, im Nachtzeitraum wird der Anhaltswert der Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts im Bereich des im Norden des Plangeltungsbereichs geplanten Gebäudes in den oberen Geschossen um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Wohn-

und Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen.

Im Bebauungsplan werden für die geplanten Gebäude daher maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, getrennt festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Bereichen, in denen der Orientierungswert von 60 dB(A) tags um mehr als 3 dB(A) überschritten wird, in geschlossener Bauweise zulässig. Offene Außenwohnbereiche in diesem Bereich sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Die Prüfung der durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen (Anlieferung, Tiefgaragen mit Zufahrten) ergab, die Zunahme der Verkehrsgeräusche unterhalb der Erheblichkeitsschwelle der TA-Lärm von 3 dB(A) liegt, teilweise sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und damit keine schalltechnische Relevanz besitzt.

#### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus Gewerbelärm wurden die Beurteilungspegel aus der geplanten Nutzung an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum werden außerhalb des Plangeltungsbereichs an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts aus dem Betrieb des Hotels eingehalten. Auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung wird der Immissionsrichtwert weiterhin eingehalten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird an den exemplarischen Immissionsorten der Immissionsrichtwert aus dem Betrieb des Hotels eingehalten. Unter Be-

rücksichtigung der Vorbelastung wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Für den Betrieb des Hotels und der Ferienwohnungen ist daher davon auszugehen, dass dieser mit der Nachbarschaft immissionschutzrechtlich verträglich ist.

Im Schallgutachten wurde auch mögliche Auswirkungen durch Emissionen der in großer Höhe befindlichen technischen Anlagen des milchverarbeitenden Betriebs Cremilk auf das Plangebiet geprüft. Dazu wurde das vorhandene schalltechnische Gutachten zum derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ herangezogen und das bereits vorliegende Schallreduzierungskonzept berücksichtigt.

Innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs werden sowohl der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags als auch der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts aus dem Betrieb der Cremilk GmbH alleine eingehalten.

Die übrigen untersuchten Lärmarten im Umfeld (Sportlärm durch Bootsliegplätze, Freizeitlärm durch die Veranstaltungshalle im Bahnhofsweg) führen nicht zu Beeinträchtigungen der im ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet geplanten Nutzungen.

#### Freizeitlärm

Für die Veranstaltungshalle ergeben sich gemäß des bereits vorhandenen Schallgutachtens für eine „Veranstaltungshalle am Bahnhofsweg“ an den umliegenden Nutzungen Beurteilungspegel, die unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts liegen. Da der Betrieb der Veranstaltungshalle gemäß des Schallgutachtens an der vorhandenen Bebauung bereits die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete unterschreitet, ist ohne weitere Prüfung von einer Verträglichkeit mit der geplanten Mischgebietsbebauung innerhalb des Plangebiets auszugehen, da die Abstände gleich bzw. größer sind als die zur vorhandenen Wohnnutzung.

#### Sportlärm

Für die Geräuschimmissionen von den Bootsanlegestellen stellt das Schallgutachten fest, dass sich für den Plangeltungsbereich überwiegend Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachts im Süden des Plangeltungsbereichs ergeben.

Da die Immissionsrichtwerte nur zur Orientierung dienen, sind diese im vorliegenden Fall als Anhaltswerte heranzuziehen. Zudem werden die Appartementshäuser mit Ferienwohnungen wegen der maritimen Prägung

des Umfeldes geplant, so dass davon ausgegangen wird, dass die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappern für die Zielgruppe als unwahrscheinlich zu erachten ist. Zudem sind bereits aufgrund des Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, wodurch Beeinträchtigungen der Nutzer Nachts auszuschließen sind.

## **10 Ver- und Entsorgung**

Alle Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits im Plangebiet bzw. den angrenzenden Bereichen vorhanden.

### **10.1 Frischwasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung übernimmt das Wassernetz Kappeln.

### **10.2 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung stellt die Schleswig-Holstein Netz AG zur Verfügung. Im Bahnhofsweg befindet sich ein wichtiger Trafo- und Stromverteilerkasten, der nach gegenwärtigem Planungsstand am jetzigen Standort verbleiben soll. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Standort daher als Fläche für Versorgungsanlagen / Elektrizität festgesetzt.

### **10.3 Telekommunikation**

Telekommunikationseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

### **10.4 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser kann an den DN 400 Schmutzwasserkanal im Nestle-Weg angeschlossen werden. Unterhalb des vorhandenen südlichen Speichergebäudes verläuft ein Schmutzwasserkanal, der das Schmutzwasser aus dem Bahnhofsweg abführt. Das Abwasser aus dem Schmutzwasserkanal im Nestleweg wird über die Pumpstation zur Kläranlage gepumpt.

Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ein weiterer Schmutzwasserkanal, der in den vorgenannten mündet.

Um die Zugänglichkeit der Leitungen zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan Leitungsrechte zugunsten der Abwasserentsorgung Kappeln festgesetzt.

### **10.5 Oberflächenentwässerung**

Für das anfallende Niederschlagswasser können die vorhandenen Regenwasserkanäle im Bahnhofsweg und im Südhafenbereich zur Ableitung in den Vorfluter (Schlei) genutzt werden. Unter dem Silogebäude verläuft parallel zu dem beschriebenen Schmutzwasserkanal auch ein Regenwasserkanal mit Sandfang. Weitere Leitungen befinden sich östlich vor dem Gebäude im Hafenbereich auf dem überplanten privaten Grundstück. Auch diese Leitungen sind daher durch festgesetzte Leitungsrechte im Bebauungsplan erfasst.

### **10.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Kreis Schleswig-Flensburg, der sich dazu privater Entsorgungsbetriebe bedient.

## **11 Nachrichtliche Übernahmen**

### 11.1 Denkmalschutz

Das historische Speichergebäude ist ein eingetragenes Kulturdenkmal gemäß § 9 DSchG. Die Planungen zum Umbau des Gebäudes für die geplanten Nutzungen Hotel mit Gastronomie erfolgt in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

### 11.2 Gewässerschutzstreifen

Die Ufer der Schlei gehören zur Küstenlinie. Gemäß § 35 Absatz 2 der seit dem 24.06.2016 geltenden Fassung des Landesnaturschutzgesetzes dürfen an Küsten bauliche Anlagen in einem Abstand von mindestens 150 m landeinwärts von der Mittelwasserlinie an der Ostsee nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Das Bauverbot gilt laut § 3 Absatz 2 nicht für Vorhaben, für die im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen nach § 34 Baugesetzbuch ein Anspruch auf Bebauung besteht. Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut und befindet sich im baulichen Innenbereich. Die Regelungen zum Gewässerschutzstreifen sind somit nicht anzuwenden.

### 11.3 Hochwassergefahren

Das Plangebiet befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich. Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauverbot in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Dies bedeutet, dass im Hochwasserrisikogebiet keine zusätzliche Bebauung errichtet werden darf und keine wesentliche Änderung der Bestandsbauten durchführbar ist. Neubauten oder Ersatzneubauten von baulichen Anlagen sind verboten.

Gemäß § 80 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von dem Verbot des Abs. 1 zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde.

Das dringende öffentliche Interesse begründet sich beim vorliegenden Vorhaben zum einen in der Vermeidung einer langfristigen innerörtlichen Brache. Das historische Speichergebäude und die Lagerhallen stehen bereits seit längerem leer.

Damit einher geht auch die Reparatur der für den Lebens- und Urlaubsort Kappeln zwingend erforderlichen intakten Ortsstruktur und des Ortsbildes. Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage am Stadteingang von Kappeln.

Durch die geplanten gewerblichen bzw. touristischen Nutzungen entstehen neue Arbeitsplätze. Die vorgesehenen Nutzungen dienen weiterhin dazu, die Stadt Kap-

peln als touristisches Ziel zu stärken, indem das Unterbringungsangebot erweitert wird.

Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken werden bei der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden.

Die neu geplanten Gebäude werden auf einem 2,00 m hohen Garagensockel errichtet, so dass im unteren Gebäudebereich hochwasserangepasste Nutzung stattfinden. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens liegt bei 3,89 m über NHN.

Im Bereich des historischen Speichers liegt aufgrund der Bestandssituation die Sockelhöhe an der zur Schlei gerichteten Seite bei 2,80 m.

**12 Flächenbilanz**

Sonstiges Sondergebiet

30.255 m<sup>2</sup>

## TEIL II - UMWELTBELANGE

### 13 Einleitung

#### 13.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen.

Auf den Fortfall der Umweltprüfung wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen.

Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB sind dennoch die Belange des Umweltschutzes zu prüfen und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 13.2 Bestandsbeschreibung

### 14 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

#### 14.1 Fachgesetzliche Ziele

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden im Verfahren über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Als grüngestalterische Maßnahme, die gleichzeitig zur Reduzierung des Oberflächenabflusses beiträgt, wird festgesetzt, dass die Flächen des Garagensockels mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Planungen sehen nach derzeitigem Stand keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Da das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 73 nach § 13a BauGB geführt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinn des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

**§ 20 / § 21 BnatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Es sind keine Biotopverbundflächen von der Planung betroffen.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Das Plangebiet liegt in ca. 35 m Entfernung zum FFH-Gebiet „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 1423-491). Dazwischen befinden sich die vollversiegelten Hafenflächen des Südhafens. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und auch weiterhin

eine Bebauung vorgesehen wird, sind keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu prognostizieren.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die im Plangebiet vorkommenden Arten wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf Basis einer Potenzialanalyse beauftragt. Es zeichnen sich keine unlösbaren Konflikte mit geltendem Artenschutzrecht ab. Die im Gutachten genannten Maßnahmen und Vorgehensweise werden über den Durchführungsvertrag abgesichert. Siehe auch Kapitel 17.

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Es erfolgt eine Bebauung auf bereits vollständig versiegelten Flächen, dadurch wird die Inanspruchnahme neuer Flächen vermieden.

#### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."

§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Aufgrund der Emissionsquellen im Umfeld des geplanten Vorhabens wurde zum Bebauungsplan eine schall-

technische Untersuchung erstellt, um die Auswirkungen dieser verschiedenen Emissionen auf das geplante Bauvorhaben zu überprüfen und ggfs. Schalltechnische Maßnahmen zum Schutz der beabsichtigten Nutzungen im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Schutz der im festgesetzten sonstigen Sondergebiet Ferienwohnungen und Hotel geplanten Nutzungen werden aufgrund der Verkehrslärmimmissionen insbesondere durch die im Norden verlaufende B 203 im Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt. Der Schutzanspruch wird aufgrund der gewerblichen Anteile (Hotel mit Vollgastronomie) vergleichbar eines Mischgebietes angesetzt.

## 14.2 Ziele aus Fachplanungen

Laut Landschaftsrahmenplan liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Als Erholungsinfrastruktur werden Sportboothäfen dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Sondergebiet Hafen dar.

Abb.:  
Ausschnitt Landschaftsplan



## 14.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete vorhanden.

## 15 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Darstellung des aktuellen Zustandes des Plangebietes bildet eine Ortsbegehung, die Auswertung aktueller Luftbilder sowie der faunistischen Potenzialanalyse (B.i.A. 2017). In letzterer werden schwerpunktmäßig die artenschutzrechtlich relevanten Tierarten berücksichtigt. Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung des Landschaftsrahmenplanes, des Landschaftsplanes, durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen sowie aus verschiedenen Datengrundlagen, die jeweils

bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes SH "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" (2013) in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung.

### 15.1 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Im Plangeltungsbereich findet derzeit keine Nutzung statt, die vorhandenen Gebäude und Hallen stehen leer.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich von Lärmemissionen durch Verkehrslärm der umgebenden Straßen. Als Lärmemission ebenfalls zu betrachten sind eine Veranstaltungshalle sowie die Museumsbahn.

Das Plangebiet ist derzeit sowohl hinsichtlich der Teilfunktion Wohnen als auch der Teilfunktion Erholung von allgemeiner Bedeutung.

Umweltbezogene Auswirkungen  
des Vorhabens

Die Umsetzung der Planung führt zu einer deutlichen Aufwertung des Plangebietes hinsichtlich seiner Bedeutung als Wohnort und Erholungsbereich. Es entstehen hochwertige Wohnungen und ansprechend gestaltete Freiflächenbereiche.

Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung

- Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel für die schutzbedürftigen Nutzungen

### 15.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand und Bewertung

Der Plangeltungsbereich ist vollständig versiegelt und bebaut und besitzt somit nur allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen. Die leerstehenden Gebäude besitzen ein Potenzial als Lebensraum für gebäudebewohnende Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten.

Das artenschutzrechtliche Gutachten stellt das potenzielle Vorkommen nur weniger häufig vorkommender Gebäudebrüter ohne besondere Habitatansprüche fest. Das Plangebiet besitzt somit nur allgemeine Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel.

Hingegen hat das historische Speichergebäude ein hohes Potenzial für drei gebäudebewohnende Fledermausarten, hier ist von einer besonderen Bedeutung auszugehen.

Umweltbezogene Auswirkungen

Die geplanten Gebäudeabrisse und Sanierungsmaß-

|  |  |
|--|--|
| des Vorhabens                          | <p>nahmen betreffen potenzielle Lebensräume von häufig vorkommenden Gebäudebrütern und von geschützten Fledermausarten.</p> <p>Die baulichen Maßnahmen am historischen Speichergebäude werden umsichtig unter baubiologischer Begleitung erfolgen, so dass der Eintritt von Verbotstatbeständen sicher vermieden wird.</p> |
| Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung | <ul style="list-style-type: none"><li>– Umsetzung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Maßnahmen</li></ul>  |

### 15.3 Schutzgut Boden

|   |  |
|---|--|
| Bestand und Bewertung                     | <p>Der Plangeltungsbereich ist bereits zu 100 % versiegelt bzw. bebaut. Er ist von allgemeiner Bedeutung für das Schutzgut Boden.</p>          |
| Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens | <p>Die Planung führt zu keinen Veränderungen der Bodenverhältnisse.</p>  |
| Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung    | <ul style="list-style-type: none"><li>– Reduzierung des abzuleitenden Oberflächenwassers durch Überdeckung der Tiefgarage mit Boden.</li></ul> |

### 15.4 Schutzgut Wasser

|   |   |
|---|---|
| Bestand und Bewertung                     | <p>Das Plangebiet ist vollständig versiegelt, es findet keine Grundwasserneubildung statt.</p> <p>Der Plangeltungsbereich befindet sich im hochwassergefährdeten Bereich.</p> <p>Das Plangebiet besitzt nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.</p>  |
| Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens | <p>Da die vorliegende Planung keine weitere Versiegelung zulässt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p> <p>Das Oberflächenwasser wird wie bisher in die Trennkana-<br/>lisation geleitet.</p> <p>Die Retention von anfallendem Oberflächenwasser verbessert sich durch die Neuplanung aufgrund der extensiven Dachbegrünung, die auf dem Garagensockel vorgesehen ist.</p> |
| Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung    | <ul style="list-style-type: none"><li>– Festsetzung zur Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Überdeckung des Garagensockels mit Boden.</li><li>– Zur Begrenzung der Hochwasserrisiken werden bei</li></ul>  |

der Herstellung der baulichen Anlage die erforderlichen Schutzvorkehrungen geschaffen werden.

- Die neu geplanten Gebäude werden auf einem 2,00 m hohen Garagensockel errichtet, so dass im unteren Gebäudebereich hochwasserangepasste Nutzung stattfinden.

### 15.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund der vollständigen Versiegelung nur allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Durch die aufgrund des B-Planes Nr. 73 zulässige Bebauung ist weder eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas noch eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Begrünungsmaßnahmen (extensive Dachbegrünung) zur Verbesserung des Kleinklimas

### 15.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Das denkmalgeschützte Speichergebäude ist von besonderer Bedeutung, da er einen historischen Teil der Stadtsilhouette Kappeln darstellt. Die an das Speichergebäude anschließenden Getreidehallen sind als Vorbelastung des Stadtbildes einzustufen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Umgestaltung dieses als Stadteingang exponierten Bereichs mit hochwertiger neuer Bebauung und dem Erhalt des historischen Speichergebäudes führen zu einer deutlichen Aufwertung des Stadt- und Landschaftsbildes im Plangebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Erhalt des historischen Speichergebäudes
- Festsetzungen zu Gebäudehöhen

### 15.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich mit dem denkmalgeschützten Speichergebäude ein Kulturdenkmal.

Alle baulichen Veränderungen am Speichergebäude wurden mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Zu beachten ist außerdem § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung be-

steht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder der in dem Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **16 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 73 sehen keine Eingriffe vor, die der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen. Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplans Nr. 73 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **17 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Durch die erforderlichen Gebäudeabrisse bzw. Sanierungsmaßnahmen und ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tierwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen des Umweltberichtes wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages untersucht:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Planes Nr. 73 „Speicherquartier“ der Stadt Kappeln, B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, 05. Mai 2017

Das Gutachten beinhaltet eine faunistische Potenzialanalyse für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse.

### **17.1 Gesetzliche Grundlage**

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

1. „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zer-

- stören...“ (Tötungsverbot). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
2. „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (Störungsverbot)
  3. „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.
  4. „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

## 17.2 Bestand

### Brutvögel

Das Plangebiet umfasst ausschließlich bebaute und versiegelte Bereiche. Es ist somit allein mit dem Vorkommen von Gebäudebrütern zu rechnen. Während der Begehung konnten allerdings fast ausschließlich Straßentauben erfasst werden, die in teils großer Zahl die beiden Hallen sowie den Dachbereich des Speichers besiedelten. Beide Hallen sind von außen dicht und wiesen keinerlei Hinweise auf Vorkommen weiterer Arten auf.

Etwas anders ist die Situation für den alten Speicher zu beurteilen. Auch in diesem Gebäude konnten im Dachbereich zahlreiche Straßentauben nachgewiesen werden. Durch die zahlreichen Einflugmöglichkeiten im Bereich der Gauben und des Daches besteht ein Besiedlungspotenzial für weitere Gebäudebrüter wie Hausrotschwanz und Bachstelze. Am Kamin konnte eine Dohle nachgewiesen werden, für die ein Brutvorkommen durchaus möglich erscheint.

## Fledermäuse

Infolge der strukturarmen Bauweise aus starken Stahlbetonwänden und -trägern mit einfacher Eindachung und der fehlenden direkten Einflugmöglichkeit besitzen die beiden seitlichen Hallen keine besondere Wochenstuben- oder Winterquartiereignung für Gebäude besiedelnde Fledermausarten. Es konnten auch keinerlei Hinweise auf eine Besiedlung der beiden seitlichen Lagerhallen durch Fledermäuse gefunden werden (z. B. Kotspuren, Fraßreste). Das Auftreten einzelner übertagender Individuen in Betonspalten kann hingegen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Für den alten Speicher ist die Situation anders zu beurteilen. Zwar zeichnen sich die Dachgeschosse im Inneren durch sehr glatte Betonwände aus, so dass die Dachräume sehr strukturarm sind und im Inneren keine besondere Quartiereignung besteht, aber die Dachflächen bzw. die unter der (teilw. schadhafte) Dacheindeckung befindlichen Strukturen/Hohlräume besitzen eine besondere Quartiereignung. Zugangsmöglichkeiten für Fledermäuse sind vielfach vorhanden. Für thermisch träge Strukturen, die im Winter nur geringe Temperaturschwankungen aufweisen, besteht eine Winterquartiereignung (Zwerg- und Breitflügelfledermaus). Vor allem aber ist, ohne dass Erfassungen zur tatsächlichen Inanspruchnahme durchgeführt werden, von einem sommerlichen Vorkommen Gebäude besiedelnder Fledermausarten in den Dachbereichen unter den Dachziegeln auszugehen. Zu rechnen ist vor allem mit Arten wie Zwerg- und Mückenfledermaus sowie der Breitflügelfledermaus, die hier Tages- und Wochenstubenquartiere ausbilden können.

Eine Winterquartiernutzung der Kellerräume erscheint aufgrund der wenigen Einstandsmöglichkeiten wenig wahrscheinlich, sie kann ohne gezielte Untersuchungen aber nicht ausgeschlossen werden. Denn die klimatischen Verhältnisse (Frostfreiheit bei hoher Luftfeuchtigkeit) sind nahezu ideal für viele Myotis-Fledermausarten. Eine sommerliche Quartiernutzung des Kellers kann hingegen ausgeschlossen werden. Eine Untersuchung der wenigen Quartierstrukturen aus der Nähe war aus Gefahrengründen nicht möglich.

### 17.3 Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des B-Plans Nr. 73 „Südspeicher der ehemaligen Getreide AG“ der Stadt Kappel kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen und einem Ausgleich verlustiger Quartierstandorte im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvögel (Gebäudebrüter) und Fledermausarten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften

Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Zur Bemessung des erforderlichen Ausgleichs werden im Juni und Juli 2017 zwei Sondierungsbegehungen zur Erfassung des Artenspektrums und der Flugintensität der Fledermäuse durchgeführt. Hierbei sind auch sog. Horschboxen im Inneren der Gebäude über Nacht zu positionieren.

#### 17.4 Zusammenfassung Artenschutzmaßnahmen

| Tiergruppe                        | Relevante Beeinträchtigungen   | Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen  |
|-----------------------------------|--|---|
| <b>Brutvögel</b><br>Gebäudebrüter | Baubedingte Verletzungen oder Tötungen durch Arbeiten an Gebäuden.   | <b>Bauzeitenregelung</b> (Bauausführung außerhalb der Brutzeit)<br>Bauverbotszeit: <b>15.03. bis 31.08.</b>   |
| <b>Fledermäuse</b>                | Baubedingte Verletzungen oder Tötungen im Zuge von Arbeiten an Gebäuden.                                       | <b>Bauzeitenregelung</b> (Bauausführung nach dem Flüggewerden etwaiger Jungfledermäuse und vor der Winterschlafphase)<br>Bauverbotszeit: <b>01.10. bis 14.08.</b><br>Behutsames Öffnen der Dachstrukturen im Zeitraum zwischen 15.08. und 30.09. mit ökologischer Baubegleitung   |
| <b>Fledermäuse</b>                | Pot. Verlust von Wochenstuben, Tagesquartieren und ggf. Winterquartieren (in geeigneten zugänglichen Gebäuden) | <b>Ausgleich:</b> Schaffung dauerhaft funktionsfähiger Ersatzquartiere (Wochenstuben und ggf. Winterquartiere) in räumlichem Zusammenhang (frei zugängliche Quartiere am Gebäude, alternativ künstliche Ganzjahresquartierkästen)<br>Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist fachlich durch einen fledermauskundlichen Biologen zu begleiten. |