

# STADT KAPPELN

## Bebauungsplan Nr. 73 für den „Südspeicher“ im Südhafenbereich

Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen aus der  
Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf

(Beteiligungszeitraum 01.06.2017 – 30.06.2017)

Stellungnahmen	Seite
1 Staatskanzlei - Landesplanung.....	2
2 LBV - Landeseisenbahnverwaltung -.....	3
3 Archäologisches Landesamt.....	4
4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz.....	5
5 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH.....	5
6 Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck.....	8
7 Kreis Schleswig-Flensburg .....	9
8 Deutsche Telekom Technik .....	11
9 IHK Flensburg.....	12
10 Schleswig-Holstein Netz AG.....	12
11 Abwasserentsorgung Kappeln GmbH .....	13
12 Private Person – Stellungnahme Nr. 1001 .....	14

Verfasser:

**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

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	<p data-bbox="213 300 609 360"><b>Staatskanzlei - Landesplanung 06.07.2017</b></p> <p data-bbox="153 394 826 696">1.1 Mit Schreiben vom 30.05.2017 haben Sie mich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut über die von der Stadt Kappeln geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 „Südspeicher“ für den am westlichen Schlei-Ufer, südlich der B 201 zwischen dem Bahnhofsweg und dem Nestle-Weg gelegenen, ca. 0,3 ha großen Bereich „Südspeicher“ informiert. Von den dazu vorgelegten konkretisierten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen. Wesentliches Planungsziel ist es weiterhin, eine Nachnutzung des v.g. Bereichs zu ermöglichen. Vorgesehen sind:</p> <ul data-bbox="213 790 826 1155" style="list-style-type: none"> <li>○ Sanierung und Umbau des vorhandenen Speicher- / Silogebäudes zu einem Boutique-Hotel mit ca. zehn bis zwölf Zimmern und mit einer gastronomischen Einrichtung.</li> <li>○ Abriss der nördlich und südlich an das Speicher- / Silogebäude angebauten Lagerhallen und Neubau von zwei Garagensockeln (Tiefgaragen) mit vergleichbaren Grundflächen; auf den Garagen Errichtung von insgesamt vier freistehenden Gebäuden mit zusammen ca. 40 bis 44 Ferienwohnungen für die gewerbliche Ferienvermietung.</li> </ul> <p data-bbox="213 1160 826 1308">Die gewerblich-touristische Nutzung als Ferienwohnungen für einen wechselnden Personenkreis soll ergänzend zu den planungsrechtlichen Regelungen durch eine Eintragung im Grundbuch gesichert werden.</p> <p data-bbox="213 1312 826 1525">Die Planung entwickelt sich nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln. Daher soll sie als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.</p> <p data-bbox="153 1559 826 2072">1.2 Dieses Planungsvorhaben war bereits Gegenstand eines Schriftwechsels; auf meine Stellungnahme vom 28.04.2017 weise ich zunächst hin. Seinerzeit hatte ich mich auf Basis der im Zuge einer solchen Planung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die sich insbesondere aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719</i>) und dem Regionalplan für den Planungsraum V (RPI V; <i>Amtsbl. Schl.-H. 2002 Seite 747</i>) ergeben, im Grundsatz zustimmend zu dem Planungsansatz geäußert. Zugleich hatte ich aber vor dem Hintergrund der seinerzeit noch offengehaltenen Nutzungsoptionen die abschließende landesplanerische Stellungnahme bis zur Konkretisierung der Planungsinhalte zurückgestellt.</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1.3	<p>Aufgrund des derzeitigen Planungs- und Informationsstandes und insbesondere des nunmehr konkret festgelegten Nutzungsspektrums ergibt sich keine vom Tenor meiner v.g. Stellungnahme abweichende Beurteilung. Insoweit bestätige ich heute, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.a. Planungsvorhaben bestehen. Insbesondere stehen dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Kappeln Ziele der Raumordnung nicht entgegen.</p>	Kenntnisnahme
1.4	<p>Auf meine damaligen Ausführungen zum Erfordernis eines Nutzungs- und Betreiberkonzepts mache ich noch einmal aufmerksam.</p>	<p>Das Nutzungs- und Betreiberkonzept des Vorhabenträgers sieht vor, die Ferienwohnungen ausschließlich an Anleger zu verkaufen, die diese Wohnungen einer gewerblichen Nutzung zuführen. Die gewerbliche Ferienvermietung wird im Grundbuch eingetragen. Das geplante Boutique-Hotel soll vorzugsweise an eine Betreibergesellschaft veräußert werden, die dann das Hotel einschließlich der Gastronomie betreibt.</p>
1.5	<p>Außerdem weise ich auf die Stellungnahme des Kreises Schleswig-Holstein vom 27.06.2017 hin und bitte, die darin aufgezeigten Aspekte im Zuge der weiteren Planbearbeitung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme aufgezeigten Aspekte werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachabteilungen berücksichtigt.</p>
2	<p><b>LBV - Landeseisenbahnverwaltung - Az.: 57271 Is 9102/0 vom 20.06.2017</b></p>	
2.1	<p>(...) Das Plangebiet grenzt an die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Süderbrarup - Kappeln des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und genehmigungsbehörde berührt.</p> <p>Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine Bedenken, sofern folgende Aspekte für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Alle in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p>
2.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt 11 , § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin.</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Bauliche Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sind nicht geplant. Die Gleisanlagen liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans.</p>
2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zur Erhöhung der Sicherheit und um eine Gefährdung des Bahnbetriebes sowie der Nutzer der vom B-Plan erfassten Grundstücke weitestgehend auszuschließen, ist es erforderlich,</li> </ul>	<p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und im Zuge der Umsetzung des Vorhabens beachtet. Die Ausführung wird zwischen Vorhabenträger, Stadt und der Landeseisenbahnverwaltung</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	die Zugangsmöglichkeit zu dem Bahngrundstück baulich (z. B. mittels einer Pollerreihe und zwischengehängten Stahlkettenzügen) zu unterbinden	tung abgestimmt.
2.4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.</li> </ul>	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
2.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuell geplante Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.</li> </ul>	Im Bereich des Bebauungsplans sind entlang der Bahnanlage keine Gehölze und Sträucher geplant.
2.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.</li> </ul>	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
2.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.</li> </ul>	Kenntnisnahme
2.8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.</li> </ul>	Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
3	<p><b>Archäologisches Landesamt</b>  <b>Az.: Kappeln-Bplan73 vom 31.05.2017</b></p>	
3.1	<p>Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.          Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies</p>	Kenntnisnahme. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG wird ergänzend in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der 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.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p>	
<p>4</p> <p>4.1</p> <p>4.2</p> <p>4.3</p>	<p><b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz 22.06.2017</b></p> <p>gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes von hier aus Bedenken.</p> <p>Die Tabelle 8 des Schallgutachtens zeigt, dass die getroffenen Aussagen zu der auftretenden Gesamtbelastung nicht korrekt sind. So wird für den IO F (1. OG) der Beurteilungspegel aus dem Plangebiet mit 45 dB (A) in der Nacht angegeben. Der Beurteilungspegel durch die Cremilk GmbH beträgt für diesen Immissionsort 40 dB (A).</p> <p>Richtig wird auf der Seite 18 folgendes dargestellt: <i>„Gemäß TA Lärm ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes aus der Gesamtbelastung um bis zu 1 dB(A) zulässig“</i>. Durch eine Pegeladdition ergibt sich jedoch ein Pegel von 46,2 dB (A), sodass die getroffenen Äußerungen hinsichtlich der Einhaltung der Anforderung der TA Lärm nicht korrekt sind (S. 18/S.31). Im Falle der Regelung nach Nr. 3.2.1 Abs. 3 TA Lärm ist die Rundungsregel nach DIN 1333 in Schleswig - Holstein nicht anzuwenden (Überschreitung nicht mehr als 1 dB (A)).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und der aus dem Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ übernommene Beurteilungspegel für den Immissionsort IO F berichtigt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Schallgutachten wird angepasst.</p>
<p>5</p> <p>5.1</p>	<p><b>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH 29.06.2017</b></p> <p>Die Änderung des Landeswassergesetzes (LWG) vom 01.08.2016 ist am 09.09.2016 in Kraft getreten.</p> <p><b>Gemäß § 80 LWG bestehen Bauverbote.</b>  <b>Nach § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG gibt es ein Bauver-</b></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p><b>bot in den Risikogebieten gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Hier dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.</b></p> <p>Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes befindet sich ca. zur Hälfte im Hochwasserrisikogebiet. Für diesen Bereich des B-Planes wird in der Hochwassergefahrenkarte (<a href="http://www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de">www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de</a>) der maßgebliche Referenzwasserstand von NN + 2,60 m (Küstenhochwasser, HW200) abgebildet. Eine entsprechende Darstellung sollte in die Planzeichnung übernommen werden.</p> <p>Die Ausnahmeregelung vom Bauverbot gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 LWG greift hier, da sich das Plangebiet im Bereich von <b>im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB)</b> befindet und bei Inkrafttreten des LWG (Änderung am 09.09.2016) ein Anspruch auf Bebauung bestand. <b>Das Bauverbot gem. § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist hier somit nicht anwendbar.</b></p> <p>Unabhängig hiervon sind seitens der Stadt Kappeln die generellen Ziele der behördenverbindlich eingeführten Hochwasserrisikomanagementpläne sowie die Vorgaben des BauGB zu beachten. Da das Vorhaben in einem Hochwasserrisikogebiet liegt, besteht Überflutungsgefahr bei extremem Ostseehochwasser. In diesem Fall sind Schäden nicht auszuschließen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt und der maßgebliche Referenzwasserstand in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stadt Kappeln wird die generellen Ziele der behördenverbindlich eingeführten Hochwasserrisikomanagementpläne sowie die Vorgaben des BauGB bei städtischen Bauvorhaben beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>
<p>5.2 Empfehlungen</p> <p>In der Verwaltungspraxis der Küstenschutzbehörde haben sich bezüglich der Änderung des LWG (am 09.09.2016 in Kraft getreten) die maßgeblichen Entscheidungskriterien für die Ausnahmen und Empfehlungen weiter entwickelt. Der behördlicherseits zu fordernde Hochwasserschutz für Bauwerke und Nutzungen orientiert sich am Referenzwasserstand HW200. Dies bedeutet, dass in diesem Küstenabschnitt im Hochwasserrisikogebiet für Gewerbenutzung und Fluchtwege mindestens eine Höhe von NHN + 2,60 m einzuhalten ist, für Wohnraumnutzung und die Lagerung wassergefährdender Stoffe eine Höhe von mindestens NHN + 3,10 m (Referenzwasserstand + Sicherheitszuschlag). Das Land Schleswig-Holstein schlägt für seine Küstenschutzmaßnahmen noch einen Klimazuschlag von 0,50 m auf, um der wasserwirtschaftlichen Entwicklung Rechnung zu tragen und vorausschauend zu planen. Ich rege an, bei langfristigen Planungen und Investitionen ebenfalls mit dem Klimazuschlag zu rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5.3 Zur Minimierung der Hochwassergefahren empfehle ich erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. Die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NHN + 3,10 m</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Empfehlungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>liegend, sollte minimiert oder ganz ausgeschlossen werden.</p>	
<p>5.4 Bei Unterschreitung der Höhe von NHN + 3,10 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc.</li> <li>• Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoff, Chemikalien, Fäkalien, etc.)</li> <li>• Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung</li> <li>• Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen</li> <li>• Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen</li> <li>• Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern</li> <li>• Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcken, etc.)</li> <li>• Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfasaden, etc.</li> </ul>	<p>Alle geplanten Räume zum ständigen Aufenthalt verfügen über eine Mindestsockelhöhe von 3,50 m ü. NHN. Lediglich die im Erdgeschoss des historischen Speichergebäudes geplante Gastronomie mit einer vorgelagerten Terrasse hat eine voraussichtliche Fußbodenhöhe von NHN + 2,80 m.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über die aufgeführten Maßnahmen für Räumlichkeiten und Gebäudeteile, bei denen die Höhe von NHN + 3,10 unterschritten wird, informiert, um sie im Rahmen der Ausführungsplanung für das Vorhaben zu prüfen. Da die Stadt Kappeln davon ausgeht, dass die Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren die aufgeführten Belange und Sachverhalte prüft, wird von einer Übernahme konkreter Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen. Es gilt das Landeswassergesetz (LWG) vom 01.08.2016, das am 09.09.2016 in Kraft getreten ist.</p>
<p>5.5 Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Kappeln und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5.6 Die Texte unter Ziffer 7.2 -Höhe baulicher Anlagen- und Ziffer 11.3 der Begründung bitte ich entsprechend meiner obigen Erläuterungen anzupassen.</p>	<p>Die Texte unter Ziffer 7.2 -Höhe baulicher Anlagen- und Ziffer 11.3 – Hochwassergefahren (jetzt Ziffer 12.3) der Begründung werden entsprechend den obigen Erläuterungen angepasst.</p>
<p>5.7 Da das Plangebiet in keinem räumlichen oder substantiellen Zusammenhang zu Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall steht, treffen Nutzungsverbote gem. § 78 LWG nicht zu.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Gemäß § 77 LWG bedürfen die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Küstenschutzanlagen und sonstigen Anlagen (wie Brücken, Treppen, Stege, Pfahlwerke, Zäune, Rohr- und Kabelleitungen oder Wege sowie Vorhaben zur Landgewinnung am Meer) an der Küste oder im Küstengewässer der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde. Genehmigungen können</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>erteilt werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können. Die Errichtung, der Abbruch oder wesentliche Änderung von Einleitstellen der Oberflächenentwässerung in die Schlei unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 77 LWG. Bei entsprechender Antragstellung stelle ich bei Erfüllung der o. g. Voraussetzungen entsprechende Genehmigung nach § 77 LWG in Aussicht. Ich bitte um rechtzeitige Beteiligung.</p> <p>Genehmigungspflichten nach anderen Rechtsvorschriften bleiben davon unberührt.</p> <p>Hinweise Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung der zuständigen Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach LWG ersetzt.</p> <p>5.8 Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserereignissen sowie für eine Entschädigung bei Hochwasser- und Eisschäden besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Hinweis wird an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme weitergeleitet.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>6 <b>Wasserstraßen- und Schiffsamt Lübeck</b> <b>Az.: 3111SB3-213.2-303-OSSI/9-Kappeln B-Plan Nr. 73 vom 06.06.2017</b></p> <p>6.1 Gegen das o.g. Bauvorhaben habe ich grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>6.2 Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. 1 S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiff-</p>	<p>Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.</p>



NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	fahrtszeichen ist unzulässig.	
6.3	<p>Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.</p>	Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.
7	<p><b>Kreis Schleswig-Flensburg</b> <b>Az.: 3-665-WP/055 B 73 vom 27.06.2017</b></p>	
7.1	<p>Die untere <b>Denkmalschutzbehörde</b> weist auf Folgendes hin: Im Planungsgebiet befindet sich der Silo und Bodenspeicher, Bahnhofsweg 9, gemäß §2 und §8 DSchG SH ein Kulturdenkmal mit besonderem Wert. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 und 3 DSchG SH bedarf die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese ist einzuholen. Die Gesamthöhe der Neubauten war in vorangegangenen Gesprächen sowie in der vorliegenden Projektbeschreibung als unterhalb bzw. auf Traufhöhe des Kulturdenkmals abgestimmt (s. auch Projektbeschreibung Punkt 3.3. Neubauten, Seite 4 vom 21.12.2016). Eine Überschreitung um 50 cm wurde mit der Denkmalpflege nicht, wie in der Begründung dargelegt, abgestimmt (Begründung zum Entwurf, Punkt 7.2. Maß der baulichen Nutzung, Seite 7). Nach Rücksprache mit dem Architekten ist eine Reduzierung der Höhe des Staffelgeschosses aus baulichen Zwängen nicht möglich, eine wesentliche Beeinträchtigung ist aufgrund des Abstandes zum Kulturdenkmal und der geringen Höhenüberschreitung aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde nicht zu erkennen. Daher kann hierfür eine denkmalrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.</p>	Der Sachverhalt bezüglich der geringen Höhenüberschreitung wird in der Begründung unter Punkt 7.2 - Maß der baulichen Nutzung – richtiggestellt.
7.2	<p>Gegen die Planung bestehen seitens der unteren <b>Wasserbehörde</b> keine grundsätzlichen Bedenken. Unter Punkt 10 der Begründung wurde auch noch einmal ausgeführt, dass das Gebiet in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt. Daher sind sämtliche Bauten an diese Situation anzupassen. Räume für den „ständigen Aufenthalt“ sind mit einer Mindestsockelhöhe von 3,5 m ü. NHN zu errichten. Diese Höhe wäre auch maßgebend für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöltanks). Einrichtungen zur Ableitung des Schmutzwassers (z.B. Schächte), die unter einer Deckelhöhe von</p>	Kenntnisnahme

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>3,0 m NHN liegen, sind hochwassergeschützt auszubilden.</p>	
<p>7.3 Das überplante Grundstück Bahnhofsweg 5-9 in Kappeln ist als <b>Altlastenverdachtsfläche</b> im Prüfverzeichnis zum Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen. Es besteht der Verdacht von schädlichen Bodenverunreinigungen in den relevanten Bereichen: Pflanzenschutzmittellager, Düngemittellager, Heizöllager, ehemalige Eigenverbrauchs-Tankanlage, Maschinenkeller. Der Altlastenerlass Schleswig-Holstein vom 11.06.2015 ist zu beachten.</p> <p>Auflagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Altlastenverdacht ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzarbeiten.</li> <li>• Es sind orientierende Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.</li> <li>• Die Untersuchungen sind von einem Sachverständigen durchzuführen, der über eine Anerkennung nach § 18 BBodSchG verfügt.</li> <li>• Das Untersuchungskonzept ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</li> </ul>	<p>Das Plangebiet ist derzeit annähernd vollständig versiegelt. Insbesondere die Speichergebäude verfügen über eine massiv ausgebildete Gründung, die eine Untersuchung des darunterliegenden Bodens erschweren und Eingriffe in die Baustoffsubstanz erforderlich machen. Der Vorhabenträger wird daher vor Beginn der Abbrucharbeiten abbruch- und baubegleitende Untersuchungen durch einen qualifizierten Sachverständigen, der über eine Anerkennung nach § 18 BBodSchG verfügt, beauftragen. Der Sachverständige wird seine Untersuchungen vorab mit der Bodenschutzbehörde abstimmen. Die Durchführung dieser Untersuchungen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vereinbart. Unter diesen Bedingungen kann nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde auf orientierende Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens verzichtet werden. Der Altlastenverdacht sowie die beschriebene Vorgehensweise wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in einem gesonderten Kapitel zum Thema Altlasten dargelegt.</p>
<p>7.4 Aus <b>planerischer</b> Sicht weise ich auf Folgendes hin:</p> <p>Der Begriff „Staffelgeschoss“ besteht in der LBO SH nicht mehr und ist in den Planunterlagen anzupassen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird überwiegend gefolgt</p> <p>Die in den Planunterlagen verwendete Begrifflichkeit des Staffelgeschosses wird konform zu den Bestimmungen des § 2 Abs. 8 Satz 2 der geltenden LBO SH erläutert. Wesentlich für den Bauentwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, ist die Ausbildung eines aus städtebaulichen Gründen gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzten obersten Geschosses. Dies entspricht baupologisch einem Staffelgeschoss. Dieses oberste Geschoss darf jedoch kein Vollgeschoss gemäß LBO SH sein. Die Ausbildung des obersten Geschosses ist aus den Unterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans ersichtlich.</p>
<p>In die Planzeichnung sind Lärmpegelbereiche aufzunehmen und im Text (Teil B) sind die jeweiligen bewerteten Schalldämmmaße anzugeben.</p>	<p>In der Neufassung der DIN 4109 sind die Anforderungen an passive Schallschutzmaßnahmen durch die Festlegungen von maßgeblichen Außenlärmpegeln geregelt. In den textlichen Festsetzungen ist dies entsprechend berücksichtigt. Aus Gründen einer Lesbarkeit sind die maßgeblichen Außenlärmpegel in einer gesonderten Darstellung den textlichen Festsetzungen beigefügt und nicht in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellt. Die Legende der Planzeichnung enthält einen entsprechenden Verweis.</p>
<p>Dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind mindestens eine Ansicht und ein Erläuterungstext beizufügen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>In den Ausführungen zum Gewässerschutzstreifen (Ziffer 11.2) ist nicht die richtige gesetzliche Grundlage gewählt worden. Es besteht für das Vorhaben kein Anspruch auf Bebauung nach § 34 BauGB. Die Aussagen sind in Bezug auf den § 65 Abs. 2 LNatSchG zu überarbeiten.</p>	<p>Die Ausführungen zum Gewässerschutz werden in Bezug auf den § 65 Abs. 2 LNatSchG überarbeitet.</p>
8	<p><b>Deutsche Telekom Technik</b>  <b>Az.: PTI 11, PBB F Lübeck, Matthias Razdevsek vom 06.06.2017</b></p>	
8.1	<p>(...) Gegen die oa. Planung haben wir keine Bedenken, folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:</p>	
8.2	<p>Es besteht keine Verpflichtung seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen.                  Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich.                  Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich (mindesten 6 Monate vor Baubeginn).                  Zudem bitten wir zu berücksichtigen, dass in dem Plangebiet Telekommunikationskabel verlegt sind. Diese Anlagen sind zu schützen und dürfen weder überbaut noch dürfen vorhandene Abdeckungen verringert oder die Kabeltrasse mit Anpflanzungen versehen werden. Ggf. sind einzelne Baumstandorte vor der Bauausführung abzustimmen.                  Um Beschädigungen zu vermeiden, haben wir als Anlage den entsprechenden Bestandsplan für weitere Planungen beigefügt.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.                  Die Zusendung des anliegenden Bestandsplanes entbindet Sie bzw. die bauausführenden Tiefbauunternehmen/Personen nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern und sich bei Arbeiten in der Nähe von Telekommunikationsanlagen an die einschlägigen Bestimmungen zu halten.                  Nur so kann vermieden werden, dass Tiefbauunternehmen oder (Privat-) Personen bei einer Beschädigung unserer Anlagen zum Schadensersatz herangezogen werden.                  Die aktuellen Pläne können über die nachfolgend aufgeführte Adresse (...) angefordert werden.</p>	<p>Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Eigene Maßnahmen der Deutschen Telekom GmbH sind aus heutiger Sicht nicht geplant. (...)</p>	
<p><b>9 IHK Flensburg 27.06.2017</b></p> <p>9.1 (...) Grundsätzlich befürworten wir eine Weiterentwicklung des touristischen Angebotes im Stadtgebiet Kappelns.</p> <p>9.2 Aufgrund des Mikrostandortes der hier angestrebten Ansiedlung möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass die gewerbliche Nutzung der direkt angrenzenden Gebiete nicht eingeschränkt werden darf.</p> <p>9.3 Insbesondere die Ansprüche des Betriebes Cremilk GmbH in Bezug auf Geräuschemissionen und verkehrliche Anbindung müssen in alle städtebaulichen Entwicklungen mit einbezogen werden. Das bedeutet im Detail: es muss darauf geachtet werden, dass die nicht zu verhindernden Geräuschemissionen der Produktionsstätte kein Konfliktpotenzial mit den dazukommenden Nutzungen bieten. Zudem muss auch weiterhin eine uneingeschränkte Möglichkeit bestehen, das Betriebsgelände über den Nestle-Weg zu erreichen.</p> <p>9.4 Sofern die Bebauung auch Einfluss auf die Veranstaltungshalle in dem Bahnhofsweg 36a, auf den gastronomischen Betrieb unmittelbar an der Hafenkante und auf die Stellplätze für die Taxis hat, empfehlen wir die Beteiligten sehr frühzeitig einzubinden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die angrenzenden Nutzungen wurden in die schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 eingestellt. Durch die geplante Errichtung der Appartementhäuser für Ferienwohnungen und den Umbau des alten Speichergebäudes zu einem Hotel wird die vorhandene gewerbliche Nutzung der direkt angrenzenden Gebiete nicht eingeschränkt.</p> <p>Auch die derzeitigen Geräuschemissionen des Betriebs der Cremilk wurden in der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf eine mögliche Zunahme der Geräuschimmissionen an einem schalltechnisch relevanten Immissionsort in der Königsberger Straße eingestellt. Die geplanten Nutzungen im BP 73 führen im Ergebnis nicht zu Einschränkungen der Cremilk. Es besteht auch weiterhin eine uneingeschränkte Möglichkeit, das Betriebsgelände über den Nestle-Weg zu erreichen. Das Vorhaben führt nicht zu baulichen Einschränkungen im Bereich des Nestle-Weges. Aus schalltechnischer Sicht liegen die getroffenen Prognosen für die Zunahme des Verkehrs auf dem Nestle-Weg auf der sicheren Seite, sodass auch aus schalltechnischer Sicht bei einer Zunahme des Verkehrs auf dem Nestle-Weg eine uneingeschränkte Möglichkeit besteht, das Betriebsgelände der Cremilk über diese verkehrliche Anbindung zu erreichen.</p> <p>Die Bebauung hat keinen Einfluss auf die genannten Betriebe und Unternehmen. Die genehmigte Nutzung der Veranstaltungshalle im Bahnhofsweg wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 berücksichtigt.</p>
<p><b>10 Schleswig-Holstein Netz AG 14.06.2017</b></p> <p>10.1 (...) grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>In dem geplanten Gebiet steht jedoch eine Trafostation, diese muss in ihrem Bestand gesichert bleiben. Es besteht eine Grundbucheintragung. Bitte nehmen sie diesen Hinweis mit auf.</p>	<p>Der Standort der Trafostation ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Der Hinweis auf die Grundbucheintragung wird in die Begründung übernommen</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
11	<p data-bbox="213 271 692 331"><b>Abwasserentsorgung Kappeln GmbH</b> <b>Az.: Schmidt/KS_1 vom 29.06.2017</b></p> <p data-bbox="153 365 820 819">11.1 Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 73 der Stadt Kappeln kann die Ableitung des Abwassers im öffentlichen Bereich zu Problemen führen. Die vorliegenden hydrodynamischen Berechnungen für die Abwasserkanalisation zeigen ein erhöhtes Rückstaurisiko. Eine hydrodynamische Berechnung mit den geplanten Spitzenabwassermengen des Südspeichers für den Teilbereich des anzuschließenden Schmutzwasserkanals bis hin zur Pumpstation Nestle Weg ist aus den genannten Grund zu empfehlen. Das anfallende Abwasser des Südspeichers ist an den DN 400 Steinzeug-Abwasserkanal im Nestle Weg östlich des Speichers nach der Überprüfung anzuschließen.</p> <p data-bbox="213 853 820 1032">Die Regenentwässerung des Gebäudes kann an die derzeitige genutzte Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass der öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanal mit Sandfang das südliche Speichergebäude quert. (...)</p>	<p data-bbox="836 365 1457 573">Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Abwasserentsorgung Kappeln hat mittels einer in Auftrag gegebenen hydraulische Bewertung untersuchen lassen, inwieweit die Ableitung des Schmutzwassers aus dem neuen Speicherquartier in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal zu Problemen führt.</p> <p data-bbox="836 607 1457 763">Die Untersuchung auf der Grundlage der Nutzungsangaben des Projektträgers zeigt, dass der Anschluss des geplanten Projektes unkritisch ist. Der Kanal weist auch für weitere zusätzliche Einleitungen Kapazitäten auf.</p> <p data-bbox="836 853 1457 976">Die Begründung enthält bereits einen Hinweis auf die Lage des öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanals mit Sandfang. Die Leitungstrasse ist als Leitungsrecht in der Planzeichnung dargestellt.</p>

**Von folgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert (mit Schreiben vom):**

- 1) Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde (29.05.2017)
- 2) dataport (08.06.2017)
- 3) Ericsson GmbH (31.05.2017)
- 4) Handwerkskammer Flensburg (20.06.2017)
- 5) Stadt Arnis (11.07.2017)
- 6) Gemeinde Grödersby (27.06.2017)
- 7) Gemeinde Oersberg (28.06.2017)
- 8) Gemeinde Rabenkirchen-Faulück (19.07.2017)

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
12	<p data-bbox="213 304 735 360"><b>Private Person – Stellungnahme Nr. 1001</b> <b>02.06.2017</b> (BOB S-H)</p> <p data-bbox="150 398 820 819">12.1 Der Text des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 73“ beschreibt zwar grob die ungefähren Ausmaße der vier anstelle der heutigen Speicher geplanten Gebäude. Es fehlt jedoch eine perspektivische Darstellung, die den heutigen Anliegern vermittelt, wie sich die Neubauten in das bestehende Umfeld einfügen und welche Ansichten sich vom Hafen und vom Bahnhofsweg ergeben. Es ist sicherzustellen, dass sich das Vorhaben architektonisch in das Gesamtbild einfügt. Durch geeignete Fassadengestaltung sollt der Bauherr dafür Sorge tragen, dass die neuen Gebäude nicht zu einer visuellen Verschandelung des Hafengeländes führen.</p> <p data-bbox="213 1010 820 1402">Zu Recht zeigen sich die Gutachter erstaunt über den hohen Anteil des im Bahnhofsweg verzeichneten LKW-Verkehrs. Zur Belieferung der am Südrand der Stadt befindlichen Gewerbebetriebe sollte der Güterverkehr eigentlich durchgängig über den Nestleweg erfolgen, was aber nur lückenhaft der Fall ist. Um unnötige Staus bei der Versorgung des Hotels und Beschickung der Tiefgarage zu vermeiden, sollte im Zusammenhang mit dem Bau der Anlage dem Schwerlastverkehr die weitere Durchfahrt des Bahnhofswegs nach Süden ab der Veranstaltungshalle untersagt werden, was entsprechend auszuschildern ist.</p>	<p data-bbox="837 398 1447 544">Ein Vorentwurf des Projektes wurde bereits anhand auch perspektiver Darstellungen in mehreren öffentlichen Veranstaltungen durch den Projektträger und die Stadt Kappeln vorgestellt. Darüber wurde auch in der örtlichen Presse berichtet.</p> <p data-bbox="837 580 1447 972">Nach Auffassung der Stadt fügt sich das Vorhaben durch die Aufgliederung in vier Baukörper und die Freistellung des denkmalgeschützten Speichers architektonisch sehr gut in das städtebauliche Umfeld ein. Die Lücken zwischen den Baukörpern sichern auch für die Bewohner nördlich des Bahnhofsweges Ausblicke auf die Schlei, die derzeit nicht gegeben sind. Die Fassadengestaltung in Klinkermauerwerk mit hohem Glasflächenanteil vermittelt einen hochwertigen Eindruck, sodass das Bauvorhaben aus städtischer Sicht das Erscheinungsbild des südlichen Hafensbereichs deutlich aufwerten wird.</p> <p data-bbox="837 1010 1447 1249">Die Anregung hinsichtlich einer Sperrung des Bahnhofsweges ab der Veranstaltungshalle wird von der Verwaltung geprüft. Auf das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat eine mögliche Neuregelung des Verkehrs in der Bahnhofstraße keine Auswirkungen, da hier von der gegenwärtigen Verkehrssituation auszugehen ist.</p>