

STADT KAPPELN

40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „SÜDHAFEN“

für das Grundstück
Königsberger Straße 11



Lageplan mit Plangebiet und Umgebung (apple-Kartendienst)

Begründung Mai 2019

Verfasser im Auftrag der Stadt:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 HH
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee / Dipl.-Ing. Martin Stepany

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL	- 1 -
1 Räumlicher Geltungsbereich	- 1 -
2 Planungserfordernis, Planungsziele	- 1 -
3 Planungsvoraussetzungen	- 2 -
3.1 Landesentwicklungsplan	- 2 -
3.2 Regionalplan.....	- 2 -
3.3 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan	- 2 -
3.4 Flächennutzungsplan	- 3 -
3.5 Landschaftsplan	- 3 -
3.6 Planungsstudie Südhafen.....	- 3 -
4 Bestandsbeschreibung	- 4 -
5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	- 5 -
6 Begründung der Plandarstellung	- 5 -
6.1 Wohnbauflächen.....	- 5 -
7 Immissionsschutz	- 5 -
7.1 Gewerbelärm	- 7 -
7.2 Sportlärm	- 8 -
7.3 Verkehrslärm	- 8 -
8 Altlasten	- 9 -
9 Ver- und Entsorgung	- 9 -
9.1 Frischwasserversorgung	- 9 -
9.2 Strom- und Gasversorgung	- 9 -
9.3 Telekommunikation	- 9 -
9.4 Schmutzwasserbeseitigung.....	- 9 -
9.5 Oberflächenentwässerung.....	- 9 -
9.6 Abfallbeseitigung	- 9 -
9.7 Brandschutz.....	- 9 -
10 Nachrichtliche Übernahmen	- 10 -
10.1 Gewässerschutzstreifen	- 10 -
10.2 Hochwasserrisikogebiet.....	- 10 -
11 Hinweise	- 10 -
11.1 Archäologischer Denkmalschutz	- 10 -
11.2 Bundeswasserstraßengesetz	- 11 -
TEIL II – UMWELTBERICHT (separates Papier)	- 11 -

TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich umfasst das Grundstück Königsberger Straße Nr. 11 (Flur 6, Flurstück 33/197).
Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3.800 m².

- 2 Planungserfordernis, Planungsziele**

Beidseitig der Königsberger Straße (Nr. 8 und 11) befinden sich zwei seit längerem zwei leerstehende, ca. 80 m lange Lagerhallen in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern. Die Grundstücke bilden aufgrund ihrer - im Vergleich zum übrigen Hafengebiet - erhöhten Lage in der Nähe zur Schlei ein wichtiges städtebauliches Entwicklungspotential im Rahmen einer von der Stadt Kappeln bereits seit längerem angestrebten Aufwertung des Südhafenbereichs.

In der Vergangenheit gab es diverse, überwiegend gewerblich ausgerichtete Nutzungsanfragen, die aus Sicht der Stadt jedoch nicht der besonderen stadtbildprägenden Lage der Flächen gerecht wurden. Die Stadt beschloss daher im Februar 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung in diesem für das Erscheinungsbild der Stadt wichtigen Bereich aktiv zu steuern und bezog dazu auch die umgebenden Hafengebiete zwischen dem Betrieb der Cremilk und der Schleibrücke mit in die Überplanung ein.

Ende 2012 ließ die Stadt als städtebaulich-konzeptionelle Grundlage für den Bebauungsplan in einem Gutachterverfahren eine Planungsstudie für den Südhafenbereich erarbeiten. Diese sieht für die Grundstücke an der Königsberger Straße entsprechend der Lage mit Blickbezügen zur Schlei eine aufgelockerte Wohnbebauung vor.

Maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Grundstücke an der Königsberger Straße hat die weitere Entwicklung des nahegelegenen milchverarbeitenden Betriebes Cremilk. Die Produktion erfolgt dort im 24-Stunden Betrieb und führt daher vor allem während der Nachtzeiten potentiell zu Beeinträchtigungen angrenzender Wohnnutzungen. Priorität hat für die Stadt hier die Absicherung des Betriebes und seiner betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Wahrung der Schutzbedürfnisse der Bewohner der benachbarten Wohnbebauung. Die Verträglichkeit von Gewerbe- und Wohnnutzung in einer entstandenen Gemengelage entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird über den Bebauungsplan Nr. 80 in Verbindung mit einem mit der Cremilk vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzept sicherge-

stellt.

Der seit Ende 2017 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80 bildet somit die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung der Grundstücke in der Königsberger Straße vorgibt, so auch für das Grundstück Königsberger Straße 11. Im September 2017 trat auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“ in Kraft, dessen geplante Ferienappartment- und Hotelanlage sich ebenfalls auf die Planungen im Geltungsbereich des BP Nr. 71 auswirkt.

Die Westseite der Königsberger Straße ist geprägt von Wohnbebauung. Daher wird das Grundstück Königsberger Straße 11 im Bebauungsplan Nr. 71 als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Da der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln das Grundstück noch als Mischgebiet darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die Aufstellung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1 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.

3.2 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.

Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes. Laut Regionalplan verfügt die Stadt Kappeln über ein überdurchschnittliches zentralörtliches Angebot.

3.3 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan

Laut Kartenteil des Landschaftsprogramms (Karte 2: Landschaft und Erholung) liegt Kappeln in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum. In der Karte 1: Böden und Gesteine / Gewässer ist die Schlei als Geotop dargestellt. Kappeln liegt laut Kartendarstellung in einem Wasserschongebiet.

3.4 Flächennutzungsplan

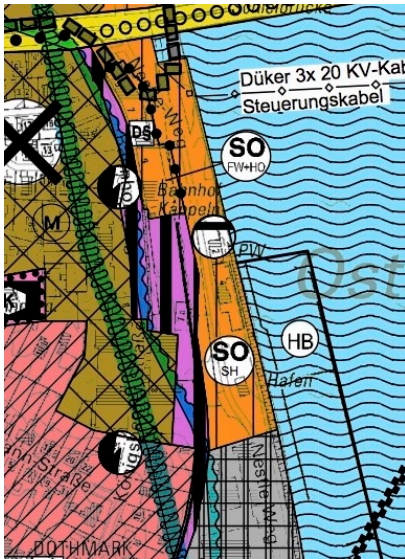


Abb.1: Ausschnitt FNP
Neubekanntmachung 2018

In der seit 2018 geltenden Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2000 sind die Grundstücke der leerstehenden Gewerbehallen Königsberger Straße 8 und 11 sowie die sich nördlich anschließende Wohnbebauung als gemischte Bauflächen dargestellt. Hier befindet sich auch eine als Veranstaltungsort genutzte weitere ehemalige Gewerbehalle.

Im Zuge der 40. Änderung des Flächennutzungsplans wird nur das Grundstück auf der Westseite der Königsbergerstraße (Königsberger Straße 11) in eine Wohnbaufläche geändert. Im Süden schließen sich beiderseits der Königsberger Straße entsprechend ihrem Gebietscharakter dargestellte Wohnbauflächen an. Die Darstellung der Bebauung auf der Ostseite der Königsberger Straße entlang der Trasse der Angelner Museumsbahn ist im Zuge der 45. FNP-Änderung von einer gemischten Baufläche in eine Wohnbaufläche geändert worden.

Die als Bahnanlage dargestellte Fläche nördlich des Plangebiets umfasst neben dem Lokschuppen und Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn-Gesellschaft auch eine parkartige Grünfläche mit Großbaumbestand. Östlich der Bahnanlagen befindet sich das Betriebsgelände der Cremilk, im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Westlich des Hafengebietes und der Bahnanlagen verläuft eine nachrichtlich dargestellte Hochwasserschutzzone sowie parallel zur Schlei ein Gewässerschutzstreifen mit einem zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung im Jahr 2000 geltenden Abstand von 100 m.

3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan den Bereich der Gewerbehallen an der Königsberger Straße als ein Sondergebiet Hafen dar.

3.6 Planungsstudie Südhafen

Die Stadt Kappeln hat 2012 im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Konzepte für den Bereich Südhafen erarbeiten lassen.

Der bevorzugte Entwurf sieht den Erhalt und die Stärkung der Hafen- und Bahnnutzungen sowie der Grünstrukturen vor. Im Bereich der beiden Gewerbehallen wird Wohnbebauung mit Bezug zum Wasser vorgeschlagen.

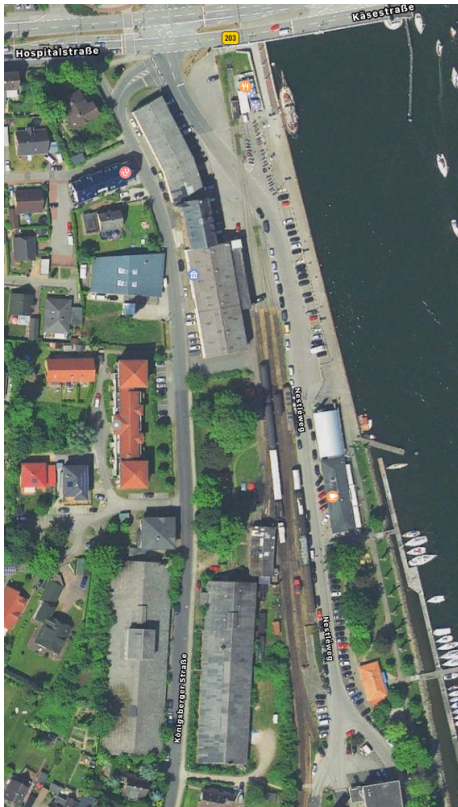
Abb.2: Entwicklungskonzept – Lageplan
(BHF Landschaftsarchitekten /
AC Planergruppe, 2012)



Abb.3: Entwicklungskonzept – Blick von der
Schlei aus (BHF Landschaftsarchitekten /
AC Planergruppe, 2012)



4 Bestandsbeschreibung



Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch vielfältige Nutzungen. Die langgestreckte Lagerhalle erinnert zusammen mit der gegenüberliegenden Gewerbehalle auf dem Grundstück Königsberger Straße 8 an die ehemals gewerbliche Prägung dieses Abschnitts der Königsberger Straße. Im Süden und Westen schließt sich eine aufgelockerte eingeschossige Einfamilienhausbebauung an. Im Norden befinden sich ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie ein bis zu dreigeschossiges, langgestrecktes Mehrfamilienhaus.

Nördlich des Plangebiets beginnt der Bahnhofsweg, an dessen Ostseite erstreckt sich zwischen der leerstehenden Gewerbehalle Königsberger Straße 8 und dem Südspeicher im Norden, der zu einer Ferienappartement- und Hotelanlage umgebaut wird eine mit Großbäumen bestandene Grünanlage die bis an die Gleisanlagen Angelner Eisenbahn-Gesellschaft heranreicht. An der Südostecke der Grünanlage befindet sich ein Lokschuppen, in dem Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Die Angelner Eisenbahn-Gesellschaft lässt in den Sommermonaten Museumszüge - teilweise dampfbetrieben - in Richtung Süderbrarup fahren.

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände der Cremilk.

5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 71 für den Bereich des Plangebietes ist die Aktivierung der Flächen der leerstehenden Gewerbehallen auf den Grundstücken Königsberger Straße 8 und 11. Dort sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine der besonderen städtebaulichen Lage angemessene, architektonisch hochwertige Bebauung geschaffen werden. Angestrebt wird entsprechend der vorgenannten Planungsstudie Südhafen eine auf die Schlei ausgerichtete Wohnbebauung.

Da sich vor allem östlich und südöstlich des Plangebiets sowohl gewerbliche (Betrieb der Cremilk) als auch freizeitbezogene Nutzungen befinden bzw. stattfinden (Museumsbahn, Segelboothafen) werden die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 maßgeblich von den Emissionen dieser umliegenden Nutzungen bestimmt.

Die geplante wohnbauliche Nutzung des Grundstücks Königsberger Straße 11 lässt sich gemäß den Emissionsprognosen des Schallgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ realisieren, wenn die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kappeln und dem Betrieb der Cremilk vereinbarten Schallsanierungsmaßnahmen von der Cremilk umgesetzt wurden.

6 Begründung der Plandarstellung

6.1 Wohnbauflächen

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 71 weist das Grundstück Königsberger Straße 11 als allgemeines Wohngebiet aus. Dementsprechend stellt die 40. Änderung des Flächennutzungsplans das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Aus immissionsrechtlichen Gründen kann auf dem Grundstück eine Wohnbebauung erst umgesetzt werden, wenn der Betrieb der Cremilk das mit der Stadt Kappeln vereinbarte Schallsanierungskonzept umsetzt. Laut städtebaulichem Vertrag sind die schallmindernden Maßnahmen bis spätestens Ende 2019 umzusetzen. Der Bebauungsplan enthält daher für das Grundstück Königsberger Straße 11 eine Festsetzung mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Der Darstellung des überplanten Grundstücks als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan stehen demnach keine grundsätzlichen fachlichen Belange entgegen.

7 Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Südhafen“ soll als zentrale Planungsaufgabe auf zwei seit langem nicht mehr genutzten Grundstücken in attraktiver Lage eine bauliche

Entwicklung ermöglicht werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die entwickelte Planung grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Dazu wurden in einer schalltechnischen Untersuchung (Lairm Consult, Februar 2019) die Auswirkungen der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 geplanten Vorhaben dargestellt und bewertet sowie die Vorbelastungen durch die umliegenden Nutzungen erfasst. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm, Sportlärm, Freizeitlärm und Verkehrslärm getrennt ermittelt. Die nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich westlich des Plangeltungsbereichs entlang des Bahnhofswegs.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16.BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die DIN 18005 Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass in der schallgutachterlichen Untersuchung die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Zur Beurteilung des Freizeitlärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die länderspezifischen Richtlinien. Im vorliegenden Fall wird daher die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein verwendet.

Die östlich des Plangeltungsbereichs vorhandenen Liegeplätze für Sport- und Freizeitboote Die östlich des Plangeltungsbereichs vorhandenen Liegeplätze für Sport- und Freizeitboote werden vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume als Sportanlage betrachtet. Dementsprechend wäre die Beurteilung der Geräusche durch die Boote (Klappern der Takelage o. ä.) auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BIm-SchV) erforderlich. Dies ist gemäß dem Kommentar zur 18. BImSchV nur dann gegeben, wenn zum Yachthafen eine entsprechende feste Regattastrecke vorhanden ist. Dem Kenntnisstand nach ist dies im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Ermittlungen erfolgen daher nur in Anlehnung an die 18. BIm-SchV, ohne dass die Immissionsrichtwerte streng einzuhalten sind.

Die für das Plangebiet der 40. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

7.1 Gewerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplans aus Gewerbelärm sind durch die Cremilk GmbH, die innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Kappeln geplante Hotel- und Ferienapartmentanlage sowie durch den Lokschruppen der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gegeben.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich für das Grundstück Königsberger Straße 11 aufgrund der derzeitigen Gewerbelärmemissionen der Cremilk die vorstehend in Ziffer 6.1. beschriebene Vorbedingung – die Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich zwischen der Stadt Kappeln und der Cremilk vereinbarten Schallsanierungsmaßnahmen - für die Realisierung der geplanten Wohnbebauung. Da die Umsetzung des 2017 begonnenen Schallsanierungskonzeptes derzeit noch nicht vollständig erfolgt ist, wird im Schallgutachten sowohl der Betrieb vor der Umsetzung der Lärmsanierung als auch der Betrieb nach erfolgter Umsetzung der Lärmsanierung beurteilt.

Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass im Nachtzeitraum ohne die Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes derzeit der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts im gesamten Bereich überschritten wird.

Das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich in direkter Nachbarschaft zu dem großen Gewerbebetrieb Cremilk GmbH. Die Cremilk GmbH befindet sich derzeit in der Umsetzung eines Lärmsanierungskonzeptes.

Für den Zeitraum bis zur vollständigen Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen ist der Bereich des allgemeinen Wohngebietes als lärmvorbelastet anzusehen. Für diesen Zeitraum ist im Schallgutachten der Schutzanspruch für ein Mischgebiet angesetzt, somit sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebietenutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Da auf dem überplanten Grundstück vor allem Wohngebäude errichtet werden sollen, ist im Bebauungsplan Nr. 71 für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet durch eine festgesetzte aufschiebend bedingte Zulässigkeit Wohnen bis zur Umsetzung des vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzeptes unzulässig. Die Umsetzung ist von der Stadt zu bestätigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm nachzuweisen.

7.2 Sportlärm

Für die Geräuschimmissionen von den Bootsanlegestellen ist festzustellen, dass im Nachtzeitraum innerhalb des Bereiches des allgemeinen Wohngebietes die Beurteilungspegel fast überall oberhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete nachts liegen. Jedoch werden durch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Da die Immissionsrichtwerte nur zur Orientierung dienen, sind diese im vorliegenden Gutachten als Anhaltswerte herangezogen. Im vorliegenden Fall von Wohnhäusern im maritimen Umfeld, insbesondere mit Seeblick, sind Geräusche von Sportboothäfen bzw. Bootsliegeplätzen aus Sicht der Gutachter und der Stadt Kappeln als ortsüblich anzusehen, so dass grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappern für unwahrscheinlich zu erachten ist.

7.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich sowohl städtischer als auch überregionaler Straßen (B 206 sowie der östlich gelegenen Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn Gesellschaft. Die Ermittlung des Verkehrslärms zeigt, dass im Plangeltungsbereich der 40. Änderung des Flächennutzungsplans der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags teilweise eingehalten wird. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes fast überall eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nachts im Westen des allgemeinen Wohngebietes eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts wird überwiegend eingehalten.

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.

Im Bebauungsplan werden darüber hinaus zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrslärm für Neu-, Um- und Ausbauten passive Schallschutzmaßnahmen in Form maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe setzt der Bebauungsplan zudem im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes in Abhängigkeit von der Entfernung zur Bahnhofstraße für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen und eine geschlossene Ausbildung von Außenwohnbereichen fest.

8 Altlasten

Das Grundstück Königsberger Straße 11 (Flurstück 582/33) ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Es besteht der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen. Als ehemalige Nutzungen werden Getreidegroßhandel, Kleiderfabrik und Lagerhaus aufgeführt.

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde führte das Umwelt Control Labor GmbH (UCL) Kiel eine historische Recherche durch.

Als Ergebnis stellt das Gutachterbüro UCL fest:

Anhand der festgestellten Nutzung durch einen Getreidelagerbetrieb, eine Bekleidungswerkstadt sowie der Montage von elektrischen Rollstühlen lässt sich keine unmittelbare Altlastenrelevanz ableiten, die ein orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfordert.

Aufgrund der langjährigen Nutzung von Heizöl empfehlen die Gutachter den Rückbau der ehemaligen Lagerhalle den Boden gutachterlich zu begleiten. Der von den Gutachtern in Ihrer Stellungnahme vom 03.12.2018 beschriebenen Vorgehensweise hat die Untere Bodenschutzbehörde zugestimmt. Das Grundstück Königsberger Straße ist daher in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans nicht als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

9 Ver- und Entsorgung

Im Bereich der Königsberger Straße sind alle Ver- und Entsorgungsanlagen vorhanden.

9.1 Frischwasserversorgung

Die Frischwasserversorgung übernimmt das Wasserwerk Kappeln.

9.2 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung stellt die Schleswig-Holstein Netz AG zur Verfügung.

9.3 Telekommunikation

Im Plangebiet liegen bereits Telekommunikationskabel.

9.4 Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene städtische Netz eingeleitet.

9.5 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser wird in den städtischen Regenwasserkanal in der Königsberger Straße eingeleitet und von dort in Richtung Schlei abgeführt. Es bestehen Einleitungsgenehmigungen für mehrere Einleitungsstellen in die Schlei.

9.6 Abfallbeseitigung

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

9.7 Brandschutz

Bei der Löschwasserversorgung ist der Inhalt des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu berücksichtigen.

10 Nachrichtliche Übernahmen

10.1 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.

Mit Ausnahme einer kleineren Fläche im Westen liegt das gesamte Plangebiet innerhalb dieses Gewässerschutzstreifens. Das Bauverbot gilt laut § 65 Absatz 2 LNatSchG nicht für Vorhaben, für die in einem am 24. Juni 2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Bebauung vorgesehen ist oder dessen bisher vorgesehene Bebauung umgewidmet werden soll. Das Bauverbot innerhalb des Gewässerschutzstreifens gilt somit für das Gebiet nicht, da der rechtsgültige Flächennutzungsplan dort bereits eine gemischte Baufläche darstellt, die im Zuge des jetzigen Änderungsverfahrens in ein Wohnbaufläche gewandelt wird.

10.2 Hochwasserrisikogebiet

Mit der Änderung des Landeswassergesetze 2016 wurden die bisherigen Hochwasserschutzzonen durch die Darstellung von Hochwasserrisikogebieten abgelöst, die in Hochwasserrisikokarten dargestellt sind (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de).

Für den Bereich des Bebauungsplans wird in der Hochwasserrisikokarte (www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de) der maßgebliche Referenzwasserstand von NN + 2,60 m (Küstenhochwasser, HW200) abgebildet. In der Planzeichnung ist dieser Referenzwasserstand für das 200-jährige Hochwasser (HW200) nachrichtlich dargestellt.

Demnach befinden sich die östlich des Bahnhofsweges und der Königsberger Straße gelegenen Bereiche im Hochwasserrisikogebiet, nicht jedoch das überplante Grundstück Königsberger Straße 11.

11 Hinweise

11.1 Archäologischer Denkmalschutz

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

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

11.2 Bundeswasserstraßengesetz

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 Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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.

TEIL II – UMWELTBERICHT

s. separates Papier

Umweltprüfung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Kappeln“

**Autor:
BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten
Februar 2019**