

# STADT KAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 71

### „SÜDHAFEN“

für den Bereich zwischen der  
Schleibrücke (B 203) und dem  
Werksgelände der Cremilk GmbH



Lageplan mit Plangebiet und Umgebung (apple-Kartendienst)

## Begründung zum Entwurf 12.02.2019

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

|                                                                                                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL .....</b>                                                        | <b>- 1 -</b>  |
| <b>1 Räumlicher Geltungsbereich.....</b>                                                              | <b>- 1 -</b>  |
| <b>2 Planungserfordernis, Planungsziele .....</b>                                                     | <b>- 1 -</b>  |
| <b>3 Planungsvoraussetzungen.....</b>                                                                 | <b>- 2 -</b>  |
| 3.1 Landesentwicklungsplan .....                                                                      | - 2 -         |
| 3.2 Regionalplan.....                                                                                 | - 2 -         |
| 3.3 Landschaftsprogramm Landschaftsrahmenplan .....                                                   | - 3 -         |
| 3.4 Flächennutzungsplan .....                                                                         | - 3 -         |
| 3.5 Landschaftsplan .....                                                                             | - 4 -         |
| 3.6 Planungsstudie Südhafen.....                                                                      | - 4 -         |
| <b>4 Bestandsbeschreibung.....</b>                                                                    | <b>- 5 -</b>  |
| <b>5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung.....</b>                                      | <b>- 6 -</b>  |
| <b>6 Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>                                                       | <b>- 7 -</b>  |
| 6.1 Art der baulichen Nutzung .....                                                                   | - 7 -         |
| 6.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                                                   | - 9 -         |
| 6.3 Bauweise .....                                                                                    | - 10 -        |
| 6.4 Verkehrsflächen.....                                                                              | - 10 -        |
| 6.5 Flächen für Stellplätze .....                                                                     | - 11 -        |
| 6.6 Grünflächen .....                                                                                 | - 11 -        |
| 6.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,<br>Erhalt von Bäumen ..... | - 12 -        |
| 6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....                   | - 12 -        |
| 6.9 Flächen für Versorgungsanlagen Abwasser.....                                                      | - 13 -        |
| <b>7 Begründung gestalterischer Vorschriften gem. § 84 LBO .....</b>                                  | <b>- 13 -</b> |
| 7.1 Dächer .....                                                                                      | - 13 -        |
| 7.2 Fassaden.....                                                                                     | - 13 -        |
| 7.3 Öffnungen, Fenster.....                                                                           | - 13 -        |
| 7.4 Werbeanlagen .....                                                                                | - 13 -        |
| <b>8 Immissionsschutz .....</b>                                                                       | <b>- 13 -</b> |
| 8.1 Gewerbelärm .....                                                                                 | - 14 -        |
| 8.2 Sportlärm .....                                                                                   | - 16 -        |
| 8.3 Verkehrslärm .....                                                                                | - 17 -        |
| <b>9 Altlasten .....</b>                                                                              | <b>- 19 -</b> |
| <b>10 Ver- und Entsorgung.....</b>                                                                    | <b>- 20 -</b> |
| 10.1 Frischwasserversorgung .....                                                                     | - 20 -        |
| 10.2 Strom- und Gasversorgung .....                                                                   | - 20 -        |
| 10.3 Telekommunikation .....                                                                          | - 20 -        |
| 10.4 Schmutzwasserbeseitigung.....                                                                    | - 20 -        |
| 10.5 Oberflächenentwässerung.....                                                                     | - 20 -        |
| 10.6 Abfallbeseitigung .....                                                                          | - 20 -        |
| 10.7 Brandschutz.....                                                                                 | - 20 -        |
| <b>11 Nachrichtliche Übernahmen.....</b>                                                              | <b>- 21 -</b> |
| 11.1 Gewässerschutzstreifen .....                                                                     | - 21 -        |
| 11.2 Hochwasserrisikogebiet.....                                                                      | - 21 -        |

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| <b>12 Hinweise .....</b>                               | <b>- 22 -</b> |
| 12.1 Schutz der Bahnanlagen .....                      | - 22 -        |
| 12.2 Archäologischer Denkmalschutz .....               | - 23 -        |
| 12.3 Bundeswasserstraßengesetz .....                   | - 23 -        |
| 12.4 Artenschutz - Bauzeitenregelungen .....           | - 24 -        |
| 12.5 Externe Kompensation .....                        | - 24 -        |
| <b>13 Flächenbilanz.....</b>                           | <b>- 24 -</b> |
| <b>TEIL II – UMWELTBERICHT (separates Papier).....</b> | <b>- 25 -</b> |

## TEIL I – BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Plangeltungsbereich befindet sich am westlichen Schleiufer zwischen der Schleibrücke (Bundesstraße 203) im Norden und dem Werksgelände der Cremilk GmbH im Süden. Nach Westen wird das Plangebiet vom Bahnhofsweg begrenzt bzw. schließt das Grundstück Königsberger Straße Nr. 11 ein.

Konkret umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Kappeln: 161, 164, 165, 169; Flur 6, Flurstücke 27/3, 27/20, 27/21, 27/27, 27/28, 27/43, 27/44, 27/45, 33/142 tw., 33/157, 33/170 tw, 33/177 tw, 33/178 tw, 33/197, 73/18, 164, 565/33, 584/33, 582/33.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

- 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 Hafenbereich - 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 Hafenflächen 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.

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 be-

nachbarten 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 sichergestellt.

Bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 80 Ende 2017 wurden die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 71 zunächst angehalten, da der BP Nr. 80 die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung der Grundstücke in der Königsberger Straße vorgibt. Im September 2017 trat auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 73 „Südspeicher“ in Kraft, dessen geplante Ferienappartement und Hotelanlage sich ebenfalls auf die weiteren Planungen im Geltungsbereich des BP Nr. 71 auswirkt.

Zur Absicherung des laufenden Planverfahrens erließ die Stadt Kappeln aufgrund der genannten zeitlich vorgezogenen Planungen im Umfeld eine Veränderungssperre, die zwischenzeitlich verlängert wurde.

### **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. Als Bahnstrecke, deren Leistungsfähigkeit zu verbessern ist, ist auch die im Plangebiet vorhandene Eisenbahntrasse dargestellt.

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

Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan 2002



### 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

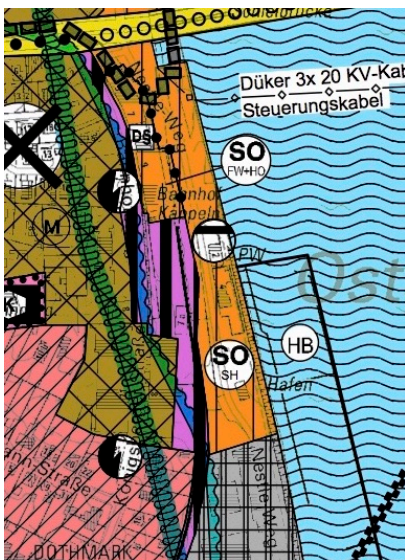


Abb. 2: Ausschnitt FNP  
Neubekanntmachung 2018

Im Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2018) ist der Hafenbereich zwischen der Schleibrücke (B 203) und der gewerblichen Baufläche des Betriebsgeländes der Cremilk als Sondergebiet „Sportboothafen“ dargestellt.

Die als Bahnanlage dargestellte Fläche nördlich des Plangebiets umfasst neben dem Lokschuppen und Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn-Gesellschaft auch eine parkartige Grünfläche mit Großbaumbestand. Nördlich der Bahnanlage stellt der FNP ein Sondergebiet Ferienwohnung und Hotel dar. Hier entsteht unter Einbeziehung des historischen Speichergebäudes eine Ferienappartement- und Hotelanlage.

Als gemischte Bauflächen sind der Bereich der leerstehenden Gewerbehallen an der Königsberger Straße sowie die nördlichen gelegenen Bereiche westlich des Bahnhofsweges verzeichnet. Hier befindet sich auch eine als Veranstaltungsort genutzte weitere ehemalige Gewerbehalle. Da der Bebauungsplan 71 für das westlich der Königsberger Straße gelegene Grundstück Königsberger Straße 11 als Folgenutzung eine Wohnbebauung vorsieht und ein allgemeines Wohngebiet ausweist, wird der FNP für dieses Grundstück von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Die 40. Änderung des FNP wird im sogenannten Parallelverfahren

geführt.

Südlich der beiden Gewerbehallen an der Königsberger Straße und westlich der Bahntrasse sind in der Neudarstellung des Flächennutzungsplans als Übernahme der 45. FNP-Änderung Wohnbauflächen entsprechend der vorhandenen Wohnbebauung dargestellt.

Die als Marina genutzten Abschnitte der Schlei sind als Hafenbereich gesondert gekennzeichnet. Westlich des Hafengebietes verläuft eine nachrichtlich dargestellte Hochwasserschutzzone sowie parallel zur Schlei ein Gewässerschutzbereich mit einem zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung im Jahr 2000 geltenden Abstand von 100 m.

### 3.5 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan stellt im Bestandsplan das Plangebiet einschließlich der Gewerbehallen an der Königsberger Straße als ein Sondergebiet Hafen dar. Entlang der Schlei und im Bereich der vorhandenen Grünfläche südlich des ehemaligen Getreidespeichers werden Baumreihen als Bestand dargestellt. Der Entwicklungsplan sieht den Erhalt dieser Grünstrukturen vor.

### 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.

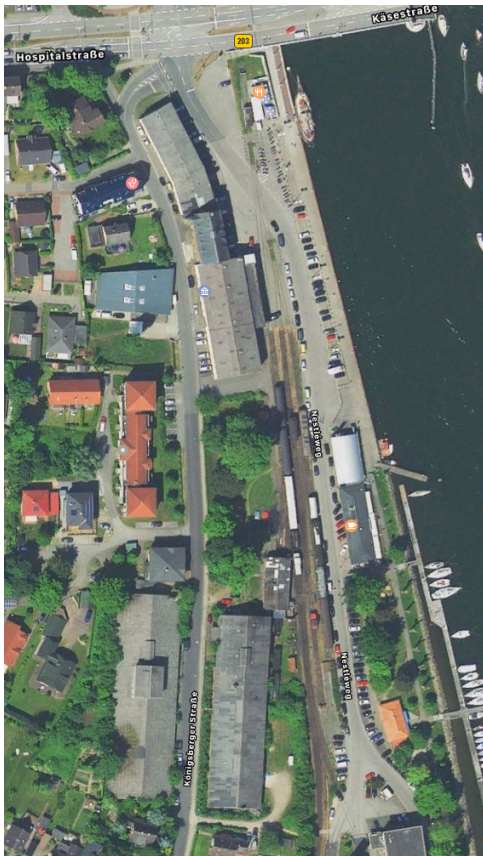
Abb. 3: Entwicklungskonzept – Lageplan  
(BHF Landschaftsarchitekten /  
AC Planergruppe, 2012)



Abb. 4: Entwicklungskonzept – Blick von der Schlei aus (BHF Landschaftsarchitekten / AC Planergruppe, 2012)



#### 4 Bestandsbeschreibung



Der überplante Bereich des Südhafens zwischen Schleifer und Bahnhofstraße / Königsberger Straße ist geprägt durch vielfältige Nutzungen. Durch das Plangebiet verläuft als öffentliche Erschließungsanlage von Norden nach Süden der Nestléweg, der abschnittsweise von Park- beziehungsweise Stellplätzen gesäumt ist. Nicht alle Parkplatzflächen sind auch als solche gekennzeichnet. Am nördlichen Abschnitt der Kaianlagen machen Gastlieger, häufig Traditionssegler, fest. In diesem Bereich befinden sich auch ein Fischimbiss sowie Parkplätze für Motorräder. Dieser Teil des Hafens wird mit seinem großen Anteil freier Flächen als Flanier- und Veranstaltungsfläche bei Hafenfesten genutzt. Über eine Unterführung besteht eine fußläufige Verbindung zum Kappeler Nordhafen nördlich der Schleibrücke (B 203).

Die Hafenflächen wurden bislang im Westen baulich gefasst durch großvolumige Speicherhallen mit dem historischen Speichergebäude in der Mitte. Hier entsteht derzeit unter Einbeziehung des historischen Speichers anstelle der Hallen eine auf die Schlei ausgerichtete Ferienappartement- und Hotelanlage.

Ein städtisches Pumpenhaus bildet im Süden den Übergang zum Segelboothafen mit dem Vereinsheim des Arnisser Segelclubs, an das sich eine uferbegleitende Grünanlage mit einem von Bäumen gesäumten Fußweg anschließt. Hier befinden sich weitere öffentliche Parkplätze und ein städtisches Sanitärgebäude. Etwas weiter südlich befindet sich die Hauptzufahrt zum Betriebsgelände der Cremilk.

Westlich der Straße „Am Südhafen“ (vormals Nestléweg) verlaufen die Gleisanlagen der Angelter Eisenbahn Gesellschaft, die dort Zugmaterial abstellt und in den Sommermonaten Museumszüge - teilweise dampfbetrieben - in Richtung Süderbrarup fahren lässt. Zum Bahngelände gehört auch ein Lokscheunen, in dem Wartungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Der Lokscheunen liegt an der Südostecke einer mit Großbäumen bestandenen Grünanlage östlich des Bahnhofsweges, die sich zwischen dem Südspeicher im Norden und der leer-

stehenden Gewerbehalle Königsberger Straße 8 erstreckt. Durch die Grünanlage verlaufen zwei Grandwege, die zum Personenbahnsteig und dem kleinen „Bahnhof“ der Museumsbahn führen. Auf der Westseite der Königsberger Straße (Nr. 11) steht eine weitere langgestreckte, leerstehende Gewerbehalle. Eingeschossige Einfamilienhäuser prägen das südliche und westliche bauliche Umfeld. Im Norden schließen sich ein zweigeschossiges Wohngebäude sowie ein bis zu dreigeschossiges, langgestrecktes Mehrfamilienhaus mit Ausblick auf die erwähnte Grünanlage an.

## **5 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans zielt ab auf einen weitgehenden Erhalt der derzeitigen hafenbezogenen Nutzungen entlang des Schleiufer. Hier sind nur partielle planerische Eingriffe im Sinne einer Ordnung verschiedener Funktionsflächen vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die Ordnung des derzeit in Teilen ungeordneten ruhenden Verkehrs im Bereich des Südhafens durch die Zuweisung entsprechend ausgewiesener Flächen. Zu diesen Maßnahmen zählt auch die Aufwertung der Vorflächen vor dem neu entstehenden Speicherquartier mit Ferienappartements, Hotel und Restauration durch die Ausweisung eines ausschließlich den Fußgängern vorbehaltenen Bereichs.

Auch die vorhandenen Bahnflächen sollen entsprechend ihrer eisenbahnrechtlichen Widmung gesichert werden, um den Museumsbahnbetrieb der Angelter Eisenbahn Gesellschaft als städtische Attraktion zu erhalten und ihm eine längerfristige betriebliche Perspektive zu eröffnen. Zu den eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen gehört auch die Grünanlage am Bahnhofsweg, die sich im Besitz des Kreises Schleswig Flensburg befindet. Eine Übernahme in städtisches Eigentum als städtische Grünanlage ist derzeit nicht beabsichtigt.

Wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplans 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.

Auf dem östlichen Grundstück plant die Stadt Kappeln die Errichtung eines Sozialzentrums. Auf dem westlichen soll eine aufgelockerte dreigeschossige Wohnbebauung angelehnt an die Entwicklungskonzeption der Planungsstudie zum Südhafen entstehen.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Grundstück Königsberger Straße 11 wird entsprechend dem dort geplanten Wohnbauvorhaben und der im Norden, Westen und Süden bereits vorhandenen Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen ein innerstädtisches Wohnen mit wohnverträglichen Ergänzungs- und Wohnfolgenutzungen.

Betriebe und Anlagen, die hier nur untergeordnet oder gar nicht angesiedelt werden sollen, sind nur ausnahmsweise zulässig oder unzulässig.

Zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe. Durch den nahegelegenen Neubau eines Hotel- und Ferienappartementkomplexes auf dem Gelände des ehemaligen Südspeichers entsteht in diesem Bereich bereits eine große Zahl neuer Unterkünfte für Besucher und Feriengäste. Eine zu starke Konzentration tourismusbezogener Wohnungen in diesem Bereich soll vermeiden werden. Der Schwerpunkt der Entwicklung des Grundstücks soll auf dem dauerhaften Wohnen liegen. Auch nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig, da das städtebauliche Umfeld bereits durch Gewerbebetriebe vorbelastet ist. Zudem besteht auf dem gegenüberliegenden Grundstück Königsberger Straße 8 weiterhin die Möglichkeit einer wohnverträglichen gewerblichen Ansiedlung.

Tankstellen sind gänzlich ausgeschlossen, da sie zusätzliche Verkehre erzeugen, die sich in diesem Bereich störend auf vorhandene Wohnnutzungen sowie die geplante Hotel- und Ferienwohnanlage auswirken würden. Gartenbaubetriebe haben in der Regel einen großen Flächenbedarf. Eine solche Flächeninanspruchnahme verträgt sich städtebaulich nicht mit der angestrebten Errichtung einer hochwertigen Wohnanlage mit Blickbeziehungen zur Schlei.

Die Schutzbedürftigkeit der Wohnnutzung erfordert aufgrund der Vorbelastung durch gewerbliche Emissionen die Festsetzung einer aufschiebend bedingten Zulässigkeit gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB. Danach ist die Wohnnutzung erst zulässig, wenn die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden (s. Kap. 8 Immissionsschutz). Dazu

ist die Umsetzung eines Schallminderungskonzeptes erforderlich das im Rahmen des südöstlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich zwischen der Stadt Kappeln und der Cremilk vereinbart wurde. Die Umsetzung hat laut Vertrag bis Ende 2019 zu erfolgen; vor diesem Zeitpunkt bzw. der nachgewiesenen Einhaltung der Immissionswerte ist die Errichtung von Wohnungen auf dem Grundstück unzulässig. Die Einhaltung der Immissionswerte ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Auf der östlichen Seite der Königsberger Straße wird entsprechend der hier vorherrschenden Mischung aus Sondernutzungen, Hafen- und verschiedenartiger Verkehrsflächen ein Mischgebiet festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen einen Mix aus gewerblichen, gastronomischen und Gemeinbedarfsnutzungen sowie Wohnungen. Einzelhandelsbetriebe sind auf eine maximale Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies dient dem Schutz des zentralen Versorgungsbereichs.

Bestimmte Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um unerwünschte Nebenwirkungen wie gebietsfremden Kfz-Verkehr, Lärm, negatives Image zu vermeiden. Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen folgt damit auch dem Entwicklungskonzept für den Südhafen.

Bezüglich der im Mischgebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung gilt aufgrund der Gewerbelärmemissionen der Cremilk auch für einen südlichen Teilbereich des Mischgebietes die aufschiebend bedingte Zulässigkeit wie im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund dieser temporären Nutzungsbeschränkung aus immissionsrechtlichen Gründen ist das ausgewiesene Mischgebiet in zwei Teilgebiete (MI 1 und MI 2) untergliedert. Die Abgrenzung der Teilgebiete (MI 1 und MI 2) ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

#### Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ (SH)

Entlang des Schleiufer wird gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportboothafen“ festgesetzt. Diese Festsetzung folgt den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplans.

Zulässig sind Sportboothafenbezogene Nutzungen wie in der beispielhaften, nicht abschließenden Aufzählung genannt.

Mit der Festsetzung werden die vorhandenen maritim ausgerichteten Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen gesichert und in die Zukunft fortgeschrieben. Zu diesen zählen auch die baulichen Anlagen des Vereinshauses des Arnisser Segelclubs mit angeschlossener Gastronomie (Baufeld B), ein städtisches Servicegebäude mit Toilettenanlagen (Baufeld C) sowie ein bereits bestehender Imbiss südlich der Schleibrücke (Baufeld A). Für diesen Imbiss gelten aufgrund der Nähe zum denkmalgeschützten historischen Südspeicher gestalterische Vorschriften, die als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Überbaubare Fläche  
Grundflächenzahl

Im WA und im MI werden Festsetzungen zur weitgehenden baulichen Ausnutzung der Grundstücke getroffen. Dies betrifft die überbaubaren Flächen wie auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für das WA und 0,6 für das MI entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung.

Im SO ergibt sich für die beiden südlichen Baufelder die zulässige Grundflächenzahl aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche. Damit sollen lediglich die vorhandenen Gebäude in ihrer Entwicklungsfähigkeit gesichert werden. Für den Imbiss südlich der Schleibrücke ist eine maximale Grundfläche festgesetzt, die eine bauliche Erweiterung des derzeitigen Gebäudes zulässt. Damit wird dem Stellenwert dieses gastronomischen Angebotes im Bereich des Südhafens für den Tourismus Rechnung getragen.

Zulässigkeit von Stellplätzen  
und Nebenanlagen

Im WA, im MI und im SO sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig. Damit entfallen Einschränkungen bei der räumlichen Anordnung der Nebenanlagen. Für die Anordnung der Hauptgebäude entsteht so ein größerer Spielraum innerhalb der festgesetzten Baufelder.

Im WA und MI gilt die gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen einschließlich der Zufahrten und Nebenanlagen um 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

Im SO ist für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Nutzungen eine Überschreitung der GRZ bis zu insgesamt 1,0 zulässig. Die vorhandenen baulichen Anlagen nehmen bereits jetzt fast alle Flächen in Anspruch und bilden so den Hafencharakter aus. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt diesen Umstand und ermöglicht für die

Zukunft entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten.

Anzahl der Vollgeschosse /  
Maximale Gebäudehöhen

Zur Regelung der Höhenabwicklung der zukünftigen Bebauung zur Schlei hin wird die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt.

Die festgesetzten Maße berücksichtigen neben der besonderen Lage an der Schlei mit gewünschten Blickmöglichkeiten aufs Wasser genauso die Struktur der umgebenden Bebauung. Dabei orientiert sich das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet an der Höhe des nördlich gelegenen, parallel zum Bahnhofsweg ausgerichteten Wohngebäudes Bahnhofsweg 30 – 34.

Für die Bebauung auf dem Grundstück Königsberger Straße 8 ist die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoss auf zwei Vollgeschosse reduziert, um in den Obergeschossen der künftig dahinterliegenden Gebäude auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 Blickbeziehungen zur Schlei zu ermöglichen.

Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

Dies ist für das WA und das MI der Verlauf von Bahnhofsweg / Königsberger Straße und für das Sondergebiet Sportboothafen die Straße „Am Südhafen“, an dem die bereits vorhandenen Gebäude liegen.

### 6.3 Bauweise

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch in den Mischgebieten ist jeweils eine abweichende Bauweise festgesetzt. In beiden Gebieten gelten für die Gebäude die Regelungen der offenen Bauweise bezüglich der einzuhaltenden Grenzabstände. Die Abweichungen beziehen sich auf die maximalen Gebäudelängen der künftigen Baukörper.

Im allgemeinen Wohngebiet wird die Gebäudelänge auf max. 25 m beschränkt, um für die binnenwärts gelegenen Grundstücke einen gewissen Sichtbezug zur Schlei aufrecht zu erhalten. Im Mischgebiet dagegen sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig, um einer vorgesehenen öffentlichen Verwaltungseinrichtung den funktional erforderlichen Raum zu bieten.

### 6.4 Verkehrsflächen

Bahnanlagen

Die bestehenden Gleisanlagen mit Ausnahme des dritten Gleises im Hafengebiet sollen auch künftig durch die Museumsbahn der Angelter Eisenbahn Gesellschaft genutzt werden. Die ausgewiesenen Bahnanla-

gen umfassen auch den Bahnsteig mit kleinem Bahnhofshäuschen sowie den Lokschuppen und beziehen den größten Teil der westlich angrenzenden parkartigen Grünanlage mit ein. Da die Stadt Kappeln selbst nicht Eigentümerin dieser Grünflächen ist, verzichtet sie auf eine Wandlung der Flächen im Bebauungsplan. Eine Ausweisung als Grünfläche bedarf eines Antrages auf Freistellung von Bahnbetriebszwecken sowie eine Gewerbeabmeldung durch den Eigentümer, hier den Kreis Schleswig-Flensburg. Eine solcher Freistellungsantrag und eine Gewerbeabmeldung ist derzeit nicht beabsichtigt.

Im Hafenbereich kreuzen Rangiergleise höhengleich die Straße „Am Südhafen“ (ehemals Nestléweg). Der Bereich ist in der Planzeichnung gesondert dargestellt. Der Kreuzungsbereich ist unbeschränkt.

#### Straßenverkehrsflächen

Der durch das Plangebiet verlaufende Abschnitt der Straße „Am Südhafen“, der die im Süden liegenden Gewerbe und Werftbetriebe erschließt, ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Im vorstehend beschriebenen Querungsbereich mit den Bahnanlagen sind die sich überlagernden Nutzungen durch eine entsprechende Schrägschraffur in der Planzeichnung des Bebauungsplans kenntlich gemacht.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

In zwei Bereichen entlang der Straße „Am Südhafen“ sind Flächen für öffentliche Parkplätze festgesetzt. Es handelt sich um bereits vorhandene Parkplätze. Damit wird ein Angebot für Besucher des Hafenbereichs vorgehalten und zugleich das öffentliche Parken geordnet.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

Der Bereich vor dem ehemaligen Getreidespeicher und zukünftigen Hotel (vgl. vorhabenbezogener Bebauungsplan 73) ist als Pufferzone zu den Bahnflächen und zur Fahrbahn des ehemaligen Nestléweges, jetzt „Am Südhafen“ vorgesehen und soll als nicht befahrbare Vorfläche dienen. Daher ist hier ein Fußgängerbereich festgesetzt.

### 6.5 Flächen für Stellplätze

Entlang des nördlichen Abschnitts der Straße „Am Südhafen“ (vormals Nestléweg) befinden sich Stellplätze für Kfz und für Fahrräder der Veranstaltungshalle am Bahnhofsweg (Flurstück 31/84; s. BP 69), die durch eine Baulasteneintragung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze gesichert wurden. Die dafür genutzten Flurstücke 27/7 und 164 der Flur 6 sind im Bebauungsplan 71 als Flächen für Stellplätze mit entsprechender Zuordnung festgesetzt.

### 6.6 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die festgesetzte Dreiecksfläche im Norden stellt sich

derzeit noch als befestigte Fläche dar. Künftig soll hier zur Aufwertung des städtebaulichen Umfeldes um die neu entstehende Hotel- und Ferienappartementanlage am Südspeicher eine öffentliche Grün- und Freianlage entstehen.

Die entlang des Bahnhofsweges ausgewiesene Grünfläche ist Bestandteil der parkartigen Grünanlage, die im Bebauungsplan weiterhin als Bahnanlage ausgewiesen ist. Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Kappeln befindet und nicht Bahnbetriebszwecken wie die angrenzenden Flächen dient, ist dieser Teil der Grünanlage entsprechend ihrem tatsächlichen Charakter auch als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### **6.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei größere Grünanlagen, die bereits beschriebene parkartige Grünanlage zwischen Bahnhofsweg und Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn sowie eine öffentliche Grünanlage mit Baumallee entlang der Schlei, die auf der Höhe des Vereinshauses des Arnisser Segelclubs endet. Beide Grünanlagen sollen mit ihrem Grünbestand auch weiterhin erhalten bleiben. Die Ausweisung der Grünanlage entlang der Schlei als sonstiges Sondergebiet Sportboothafen folgt der Darstellung des Flächennutzungsplans. Um den Bestand der Grünanlage auch aus naturschutzfachlichen Gründen zu sichern, wird diese als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. In einer textlichen Festsetzung ist geregelt, dass bei Abgang eines Baumes ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen ist.

Auch die Grünanlage am Bahnhofsweg wird in ihrem Bestand durch ein solches Erhaltungsgebot gesichert, da, wie bereits dargestellt, eine Umwidmung der Bahnbetriebsflächen in diesem Bereich nicht erfolgen soll.

Für beide Flächen benennt eine textliche Festsetzung zudem Maßnahmen und Handlungen, die auf diesen Flächen unzulässig sind, um den dauerhaften Erhalt der Grünanlagen zu gewährleisten.

Am Bahnhofsweg sowie an der Königsberger Straße stehen zwei Einzelbäume innerhalb beziehungsweise am Rand der festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Um ihren Erhalt sicherzustellen, werden die Standorte mit einem Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **6.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die unter Ziffer 6.6 (Grünflächen) beschriebene Dreiecksfläche im Norden des Plangeltungsbereichs soll zur Aufwertung des Hafenbereichs als öffentliche Grün- und Freianlage gestaltet werden. Um dies sicherzustellen, ist die ausgewiesene öffentliche Grünfläche planzeichnerisch und textlich mit einem Anpflanzgebot belegt.

Die textliche Festsetzung führt auch Maßnahmen und Handlungen auf, die auf dieser Fläche unzulässig sind, um den dauerhaften Erhalt als Grünanlage zu gewährleisten.

**6.9 Flächen für  
Versorgungsanlagen  
Abwasser**

Im überplanten Hafenbereich befindet sich ein kommunales Pumpenhaus, welches entsprechend planungsrechtlich gesichert wird.

**7 Begründung gestalterischer  
Vorschriften gem. § 84 LBO**

Das südlich der Schleibrücke im sonstigen Sondergebiet „Sportboothafen“ ausgewiesene Baufeld A ermöglicht eine Erweiterung eines dort bereits vorhandenen Imbisses. Aufgrund der exponierten Lage und der Nähe zum denkmalgeschützten historischen Südspeicher werden für dieses Gebäude gestalterische Vorschriften als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

**7.1 Dächer**

Zulässig sind Sattel-, Walm und Zeltdächer mit Dachneigungen von 20° bis 35°. Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Die Vorschriften orientieren sich am Erscheinungsbild traditioneller Dachformen in Anlehnung an die für die Kappeler Altstadt geltenden Ortsgestaltungssatzung.

**7.2 Fassaden**

Das Fassadenmaterial wird auf die traditionellen Materialien Klinker und heller Putz beschränkt, die auch miteinander kombiniert werden können. Die Vorschrift entspricht dem Erscheinungsbild historischer Gebäude und sorgt dafür, dass sich das Gebäude in das Hafenumfeld einfügt.

**7.3 Öffnungen, Fenster**

Auch die Bestimmungen für Fenster und Schaufenster mit der Beschränkung auf stehende Formate orientieren sich an traditionellen Gestaltungsweisen.

**7.4 Werbeanlagen**

Im Baufeld A des sonstigen Sondergebietes „Sportboothafen“ sind Werbeanlagen entsprechend der Satzung der Stadt Kappeln über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) vom 24.04.2013 auszubilden. Durch die Übernahme der Werbesatzung gelten für das Imbissgebäude die gleichen Vorschriften wie im Bereich des Nordhafens nördlich der Schleibrücke im Sinne einer Gleichbehandlung.

**8 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

lich 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.BlmSchV („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. BImSchV, ohne dass die Immissionsrichtwerte streng einzuhalten sind.

## 8.1 Gewerbelärm

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich durch Gewerbelärm sind durch die Cremilk GmbH, die innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 73 der Stadt Kappeln geplante Hotel- und Ferienappartamentanlage sowie durch den von der Angelter

Eisenbahn Gesellschaft betriebenen Lokschuppen gegeben.

Die Cremilk GmbH hat sich im Rahmen des südlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 80 zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vertraglich zur Umsetzung eines Lärmsanierungskonzeptes verpflichtet. Da die Umsetzung derzeit noch nicht vollständig erfolgt ist, wird sowohl der Betrieb vor der Umsetzung der Lärmsanierung als auch der Betrieb nach erfolgter Umsetzung der Lärmsanierung beurteilt.

Im Nachtzeitraum wird ohne die Umsetzung der Lärmsanierungsmaßnahmen im Bereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts im gesamten Bereich überschritten. Im Bereich des Mischgebietes wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts überwiegend überschritten. Lediglich im Norden des Bereiches wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete eingehalten.

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 wird der Schutzanspruch für ein Mischgebiet angesetzt, somit werden aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebietenutzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nach vollständiger Umsetzung der geplanten Lärmsanierungsmaßnahmen wird den Anforderungen der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprochen.

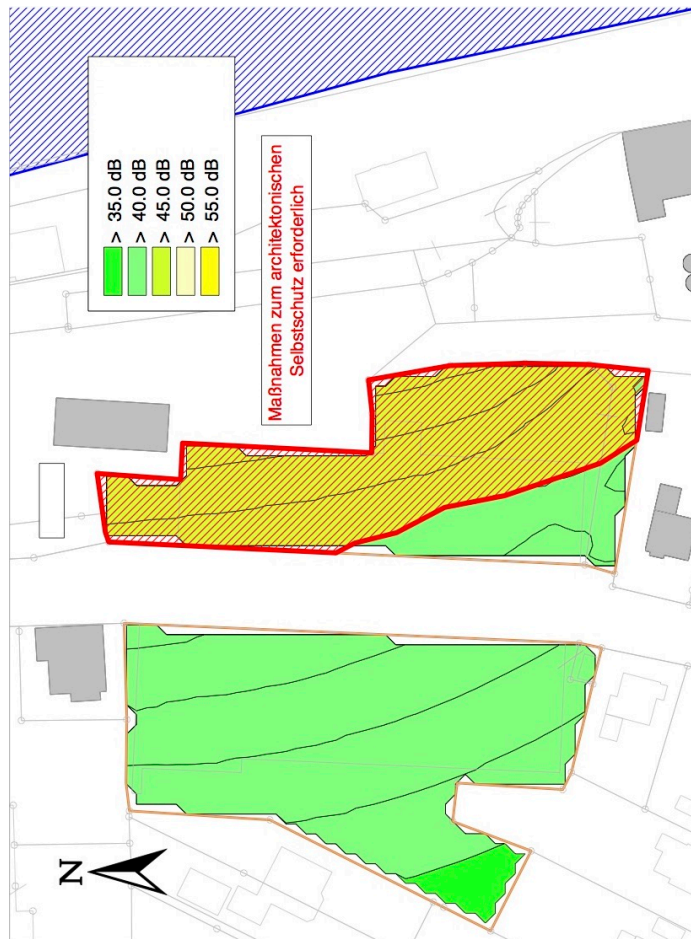
Für das geplante Mischgebiet kann eine Gliederung in einen gewerblich genutzten Teil im Süden und einen zum Wohnen genutzten Teil im Norden vorgenommen werden. Es sollte sichergestellt werden, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen im Süden entstehen. Durch diese Zonierung würde ein Übergang von der gewerblichen Nutzung der Cremilk GmbH im Süden zur Ferienwohnnutzung im Norden geschaffen werden. Im Bebauungsplan wird dies durch eine Untergliederung des Mischgebietes in MI 1 und MI 2 in Verbindung mit einer Festsetzung mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB für das südliche MI 2 Gebiet gewährleistet (s. a. Kapitel 6.1 der Begründung). Nach Abschluss der Lärmsanierungsmaßnahmen kann eine freie Verteilung der Wohnnutzung im Mischgebiet erfolgen.

## 8.2 Sportlärm

Für die Geräuschimmissionen von den Bootsanlege-  
stellen ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel im  
Nachtzeitraum innerhalb des Bereiches des allgemei-  
nen Wohngebietes Beurteilungspegel fast überall ober-  
halb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohn-  
gebiete nachts liegen. Jedoch werden durch die Einhal-  
tung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts  
gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Im Bereich, in dem eine Ausweisung als Mischgebiet  
vorgesehen ist, liegen die Beurteilungspegel ebenfalls  
fast im gesamten Mischgebietsbereich oberhalb des  
Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts. Bei  
einer Zonierung des Mischgebietes (s. Planzeichnung  
zum Bebauungsplan; Gebiete MI 1 und MI 2) ergeben  
sich im Bereich der Wohnnutzung (MI 1) im Nachtzeit-  
raum Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A).

Abb. 5: Bereich, in dem Maßnahmen zum  
architektonischen Selbstschutz zum Schutz  
vor Immissionen aus Takelageklappern  
erforderlich sind



Da die Immissionsrichtwerte nur zur Orientierung die-  
nen, sind diese im vorliegenden Fall als Anhaltswerte  
heranzuziehen. Im vorliegenden Fall von Wohn- und  
Geschäftshäusern im maritimen Umfeld, insbesondere  
mit Seeblick, sind Geräusche von Sportboothäfen bzw.  
Bootsliegeplätzen als ortsüblich anzusehen, so dass

grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappen für unwahrscheinlich zu erachten ist.

Zum Schutz der Nachtruhe werden für die betreffenden Bereiche Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz festgesetzt, so dass auch der Schutz vor Geräuschimmissionen aus dem Takelageklappen sichergestellt ist.

### 8.3 Verkehrslärm

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich Bahnanlagen der Angelner Eisenbahn Gesellschaft sowie öffentliche Parkplätze. Die Fläche westlich der Königsberger Straße soll als allgemeines Wohngebiet, die Fläche östlich der Königsberger Straße soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Des Weiteren ist für die Fläche entlang des Schleifers eine Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Segelboothafen“ vorgesehen. Innerhalb des Sondergebietes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig.

Aufgrund der geringen Zunahmen ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags teilweise eingehalten. 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.

Während des Nachtabschnitts wird im geplanten Mischgebiet (MI 1 / MI 2) der Orientierungswert für Mischgebiete nachts entlang des Bahnhofswegs sowie im Norden des Mischgebietes (MI 2) überschritten, der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete nachts wird im gesamten Bereich eingehalten.

Aufgrund der vorstehend dargestellten, rechnerisch ermittelten Überschreitungen sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche sowie bis zu einem Abstand von bis zu 18 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Seite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird,

dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete MI 1 und MI 2 ergeben sich bezüglich der Außenwohnbereiche keine Einschränkungen.

Der Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird maßgeblich durch den Bahnhofsweg beeinflusst. Eine Lärmschutzwand zum Schutz der Obergeschosse wäre aufgrund der benötigten Höhe der Lärmschutzwand unverhältnismäßig. Um Außenwohnbereiche im Erdgeschoss frei anordnen zu können muss sichergestellt werden, dass im gesamten Bereich der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird. Zu diesem Zweck wäre eine Lärmschutzwand von ca. 2,5 m Höhe erforderlich. Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes müsste die Lärmschutzwand jedoch eine Lücke aufweisen, sodass die Minderung zumindest im Bereich der Öffnung begrenzt ist. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gibt es ausreichend Bereiche, in denen ebenerdige Außenwohnbereiche ohne Lärmschutzmaßnahmen angeordnet werden können. Eine Lärmschutzwand ist somit nicht zu empfehlen.

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. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in Ziffer 4.3 der textlichen Festsetzungen im Teil B: Text für schutzbedürftige Räume sowie für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, dargestellt.

Abweichend vom Entwurf zur 1. Änderung des Teils 2 bezüglich Abschnitt 4.4.5.7 erfolgt die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels unter Berücksichtigung der VDI 3722- 2 Abschnitt 5.6 durch Überlagerung aller jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017), der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmquellen (Straßen-, Schienen- sowie Gewerbelärm).

Zum Schutz der Nachtruhe sind sowohl im Bereich des Mischgebiets (MI 1 / MI 2) als auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von

17 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

## 9 Altlasten

Im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mehrere Altlastenverdachtsflächen sowie Flächen, bei den aufgrund früherer Nutzungen ein Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen besteht, aufgelistet. Hinsichtlich der parkartigen Grünfläche Bahnhofsweg 7a sowie dem östlich angrenzenden Bereich mit dem Bahnhof, dem Lokschruppen und Gleisanlagen der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG (Flurstück 27/44 und nördliche Teilfläche 33/142) besteht aufgrund der ehemaligen Nutzung als Kreisbahnhof und Gleisanlage der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen. Die Fläche wird jedoch erst im Falle einer Gewerbeabmeldung zur Altlastenverdachtsfläche. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Kreises Schleswig-Flensburg. Auf Seiten der Stadt Kappeln besteht nicht die Absicht, im Rahmen des Planverfahrens für die derzeit als Bahnanlagen gewidmeten Flächen eine neue Nutzung auszuweisen.

Die Grundstücke der beiden leerstehenden Gewerbehallen Königsberger Straße 8 und 11 (Flurstücke 584/33 und 582/33) sind als Altlastenverdachtsflächen im Kataster eingetragen. Als ehemalige Nutzungen werden Getreidegroßhandel, Kleiderfabrik und Lagerhaus aufgeführt. Auch hier besteht der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist daher eine Gefährdungsabschätzung erforderlich.

Daher führte in Abstimmung mit der unteren Boden-schutzbehörde 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 eine orientierende Untersuchung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfordert.*

Aufgrund der langjährigen Nutzung von Heizöl empfehlen die Gutachter nach Rückbau der ehemaligen La-

gerhalten den Boden zunächst organoleptisch (mit den Sinnen wahrnehmbar) zu begleiten. Im Fall von organoleptischen Auffälligkeiten sollte der Boden beprobt und entsprechend der vermeintlichen Kontaminanten analysiert werden. Nach Vorliegen der Analyseergebnisse sind im Bedarfsfall Empfehlungen für den weiteren Handlungsbedarf auszusprechen.

Dieser vom Gutachterbüro in seiner Stellungnahme vom 03.12.2018 beschriebenen Vorgehensweise hat die Untere Bodenschutzbehörde zugestimmt. Die Grundstücke Königsberger Straße 8 und 11 sind daher in der Planzeichnung des Bebauungsplans nicht als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen.

## **10 Ver- und Entsorgung**

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

### **10.1 Frischwasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung übernimmt das Wasserkwerk Kappeln.

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

Die Strom- und Gasversorgung stellt die Schleswig-Holstein Netz AG zur Verfügung. Im Plangebiet befinden sich mehrere Mittelspannungs- und Niederspannungskabel. Bei Tiefbauarbeiten ist daher immer eine Leitungsauskunft bei der Schleswig-Holstein Netz AG einzuholen.

### **10.3 Telekommunikation**

Im Plangebiet liegen bereits Telekommunikationskabel.

### **10.4 Schmutzwasserbeseitigung**

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene städtische Netz eingeleitet. Das Abwasser aus dem Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Südhafen“ wird über die Pumpstation am Seglerhafen zur Kläranlage gepumpt.

### **10.5 Oberflächenentwässerung**

Es bestehen Einleitungsgenehmigungen für mehrere Einleitungsstellen in die Schlei.

### **10.6 Abfallbeseitigung**

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

Gewerbliche Abfälle sind auf geeigneten Deponien zu entsorgen.

### **10.7 Brandschutz**

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

## 11 Nachrichtliche Übernahmen

### 11.1 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.

Das gesamte Plangebiet liegt 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. Die Regelungen zum Gewässerschutzstreifen sind somit für das Gebiet nicht anzuwenden.

### 11.2 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](http://www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de)).

Für den Bereich des Bebauungsplans wird in der Hochwasserrisikokarte ([www.hochwasserkarten.schleswig-holstein.de](http://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 Teilbereiche im Hochwasserrisikogebiet.

Für das Plangebiet greift die Ausnahmeregelung vom Bauverbot gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 LWG, da sich das Plangebiet im Bereich von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) befindet und bei Inkrafttreten des LWG (Änderung am 09.09.2016) ein Anspruch auf Bebauung bestand. Das Bauverbot gem. § 80 Abs. 1 Nr. 4 LWG ist hier somit nicht anwendbar.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass auch für den Fall, dass Bauverbote nicht gelten, bei der Herstellung baulicher Anlagen folgende Empfehlungen beachtet werden sollten, um dem Hochwasserrisiko Rechnung zu tragen:

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe von mind. NHN +2,60 m (OKFF)
- Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen auf Höhe von mind. NHN + 3,10 m (OKFF)
- Lagerung von hochwassergefährdenden Stoffen auf mind. NHN + 3,10 m

- Besondere Sicherungsmaßnahmen von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bauliche Anlagen müssen konstruktiv gegen Auftrieb, Wellenbelastung und Unterspülung gesichert werden.

Eine enge Abstimmung mit der unteren Küstenschutzbehörde (LKN) ist dem entsprechend erforderlich.

Die Unteren Wasserbehörde weist darauf hin, dass grundsätzlich darauf zu achten ist, dass Schmutzwasserschächte oder auch Pumpstationen die unterhalb der Geländehöhe von 3,0 m ü.NN. liegen bzw. geplant sind, hochwassergeschützt auszubilden sind. Für wassergefährdende Stoffe wird eine Mindestlagerhöhe von NN +3,5 m vorgegeben.

## 12 Hinweise

### 12.1 Schutz der Bahnanlagen

Durch das Plangebiet verläuft die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Süderbrarup - Kappeln des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG.

Für die Flächen im Bereich der Bahnanlage der Angelner Eisenbahn Gesellschaft gUG sowie für Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weist die Landeseisenbahnverwaltung auf den Abschnitt 11, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 und die Beachtung folgender Aspekte hin:

- Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.
- Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.
- 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 soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- 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.

- 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.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der Angelter Eisenbahn Gesellschaft gUG zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.

## **12.2 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.

## **12.3 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 Schifffahrtszei-

chen 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.

#### 12.4 Artenschutz - Bauzeitenregelungen

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind zum Schutz von Gehölzbrütern und Gebäudebrütern die nachfolgenden Bauzeitenregelungen einzuhalten:

Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist bezüglich der Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt, also im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gebäuden ist bezüglich der Gebäudebrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 15.08. erlaubt, also im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. zulässig.

#### 12.5 Externe Kompensation

Die durch die Planungen ermöglichten Eingriffe können nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die Kompensation erfolgt daher durch Abbuchung von 211 m<sup>2</sup> und 2.232 m<sup>2</sup> (insgesamt 2.443 m<sup>2</sup>) Fläche von der vertraglich für Ausgleichsmaßnahmen gesicherten Poolfläche in Mehlby (Flurstück 71/1, Flur 5, Gemarkung Mehlby), die als Obstbaumfläche entwickelt wird. Hier werden 11 Obstbäume gepflanzt.

#### 13 Flächenbilanz

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Allgemeines Wohngebiet                  | 3.810 m <sup>2</sup> |
| Mischgebiet                             | 3.040 m <sup>2</sup> |
| Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ | 5.276 m <sup>2</sup> |
| Grünflächen                             | 1.003 m <sup>2</sup> |
| Straßenverkehrsflächen                  | 5.981 m <sup>2</sup> |
| Verkehrsflächen besond. Zweckbestimmung | 1.052 m <sup>2</sup> |
| Kreuzung Bahnanlage/Verkehrsfläche      | 132 m <sup>2</sup>   |
| Bahnanlagen                             | 6.608 m <sup>2</sup> |
| Versorgungsfläche                       | 177 m <sup>2</sup>   |

## **TEIL II – UMWELTBERICHT**

**s. separates Papier**

**Umweltprüfung (UP) zum Bebauungsplan Nr. 71 Südhafen der Stadt Kappeln“**

**Autor:**

**BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten  
12. Februar 2019**