



Stadt Kappeln

Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16
- Mehlby – Holzkoppel -

für den im Südosten des Gewerbegebietes Mehlbydiek gelegenen Bereich Ecke Mehlbydiek / Nordstraße (B199)

Stand 21.06.2012, Ausfertigung

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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planerarbeit, Untersuchungen.....	3
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	4
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V 2002	4
3.1.3	Flächennutzungsplan 2000.....	4
3.1.4	Landschaftsplan 1998	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete	5
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope	5
3.2.4	Anbauverbotszone	6
3.2.5	Waldabstand.....	6
4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	6
5	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	7
5.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.1.2	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	10
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.1.4	Bauweise	11
5.2	Ausschluss von Nebenanlagen	11
5.3	Erschließung	11
5.4	Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten.....	11
5.4.1	Wasser- und Stromversorgung.....	11
5.4.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung.....	11
5.4.3	Immissionsschutz	12
5.4.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel.....	12
5.5	Anpflanzgebote.....	12
5.6	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
6	Umweltbericht	13
6.1	Einleitung	13
6.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	13
6.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	13
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	14
6.3	Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen	14
6.3.2	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	17

6.3.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen.....	18
6.3.4	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	18
6.4	Zusätzliche Angaben.....	18
6.4.1	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	18
6.4.2	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	18
7	Aufhebung / Änderung bestehender Pläne	19
8	Flächen- und Kostenangaben	20
8.1	Flächenangaben	20
8.2	Kostenangaben.....	20

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 16.11.2011 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im Internet unter www.kappeln.de sowie durch Hinweis im Aushangkasten am 23.02.2011.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.03.2012 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat am 23.04.2012 den Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.05.2012 bis zum 04.06.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.04.2012 durch Bereitstellung im Internet sowie durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 20.06.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.06.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist am..... in Kraft getreten.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Mit der Ausarbeitung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 wurde das Büro Evers & Küssner, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt.

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

- Wirkungsanalyse zur Erweiterung des Sky Marktes Mehlbydiek, erarbeitet durch die Firma Bulwien Gesa AG, research + analyse + consulting, November 2007

2 Anlass der Planung

Die Stadt Kappeln plant im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelfrischemarktes von derzeit 1.070 qm auf etwa 1.500 qm Verkaufsfläche.

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

Der Erweiterung der Verkaufsfläche wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Zum einen aus Sicht des Marktbetreibers, zum anderen aber auch aus Sicht der Stadt Kappeln, die dadurch die Nahversorgungssituation im nördlichen Stadtgebiet verbessern möchte und nachhaltig dazu beitragen will, den Versorgungsstandort in Verbindung mit dem bestehenden Lebensmitteldiscounter als Grundversorger für den Siedlungsbereich Mehlby zu stabilisieren.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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

3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V 2002

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

3.1.3 Flächennutzungsplan 2000

Der Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Kappeln (Kreis Schleswig-Flensburg) stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar. Im Nordwesten wird diese über den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hinaus fortgeführt, im Südosten und Südwesten begrenzen öffentliche Verkehrsflächen den Planbereich und im Nordosten schließen Flächen für den Wald sowie ein Biotop unmittelbar an die Gewerbliche Baufläche an.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird das Plangebiet im Südosten als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (gem. § 11 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt. Diese Planung weicht von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

3.1.4 Landschaftsplan 1998

Der Landschaftsplan 1998 der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes als Gewerbegebiet dar. Im Entwicklungsplan werden für diesen Bereich ergänzende Begrünungsmaßnahmen dargestellt, um das Orts- und Landschaftsbild positiv zu beeinflussen.

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1979). Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein Gewerbegebiet an der B 199 zwischen dem Ortsteil Mehlby und Wassermühlenholz. Er wurde in Teilbereichen bzw. für den Gesamtbereich bereits fünfmal geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1987) betrifft einen kleinen Bereich im Westen des Gewerbegebietes. Die Änderung beinhaltet eine Festsetzung zum Anpflanzen und Unterhalten von Bäumen.

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

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

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (2003) betrifft den rückwärtigen, nordwestlichen Teil des Gewerbegebietes und dient der Verlagerung von Aufforstungsflächen und Waldabstandsbereichen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (2002) umfasst einen schmalen Streifen im Westen des Gewerbegebietes Mehlbydiek und enthält Festsetzungen, um den Erweiterungsabsichten sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des dort ansässigen Betriebes Rechnung zu tragen.

3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete

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

3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope

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

3.2.4 Anbauverbotszone

Das Plangebiet grenzt im Südosten unmittelbar an die Bundesstraße 199 (B 199). Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 199, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

3.2.5 Waldabstand

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

4 Angaben zur Lage und zum Bestand

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

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Es umfasst das Flurstück 375/2, auf welchem sich ein Lebensmittelfrischemarkt und ein Lebensmitteldiscounter sowie ein Reifenhändler bzw. Kfz-Ersatzteihändler befinden, Teile der Straßenflurstücke 7/9 (Nordstraße, B 199) und 30/69 (Mehlybydiek) sowie das Flurstück 7/7 (Straßenbegleitgrün).

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beinhaltet den südöstlichen Teil des Gewerbegebietes Mehlybydiek und ist auch als solches durch Gewerbebetriebe besetzt. Im nordöstlichen Teilbereich, in ca. 20 m Entfernung zur B 199, ist der zu erweiternde Frischemarkt mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von etwa 1.100 qm platziert. Die dazugehörige Stellplatzfläche ist dem Markt vorgelagert und wird im Westen von der Straße Mehlybydiek erschlossen. Die noch vor einiger Zeit dort befindliche Tankstelle wurde mittlerweile zurückgebaut, sodass dieser Bereich derzeit unbebaut ist.

Im westlichen Teilbereich befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 700 qm sowie ein unmittelbar anschließender Fachmarkt für Autoersatzteile. Die Gebäudekubaturen verlaufen parallel zur Nordstraße und bilden den nordwestlichen Abschluss des Plangebietes. Die notwendigen Stellplatzflächen der Gewerbebetriebe sind den gewerblichen Nutzungen vorgelagert.

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

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

5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 **Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 soll die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes ermöglicht werden. Der eingeschossige Frischemarkt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird am Standort bestehen bleiben und in Richtung Nordwesten um etwa 13,5 m erweitert. Zukünftig soll er über eine Geschossfläche von 2.200 qm und eine Verkaufsfläche von etwa 1.500 qm verfügen.

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

Der Standort des Frischemarktes ist aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage direkt an der B 199 als regionaler Versorgungsstandort einzustufen. Aufgrund der westlich und südlich gelegenen Wohngebiete kann der Standort trotz der Trennung durch die B 199 auch als Nahversorgungsstandort eingestuft werden. Leider entspricht die derzeit vorhandene Verkaufsfläche nicht den Ansprüchen, die an einen Vollsortimenter gestellt werden, so dass die Flächenerweiterung den Zweck verfolgt, sich als Lebensmittelmarkt zeitgemäß aufzustellen, den Anforderungen des Kunden zu entsprechen und sich als Nahversorger bzw. regionaler Versorger für die Zukunft zu positionieren.

Im Zuge der Erweiterung wird die Stellplatzsituation auf der dem Markt vorgelagerten Fläche neu geordnet, um dem erhöhten Stellplatzbedarf gerecht zu werden. Durch den Wegfall der Tankstelle werden zusätzliche Flächen frei, die für diese Umstrukturierung der Parkplatzsituation Verwendung finden. Außerdem wird im Zuge der Erweiterung eine Umfahrt südöstlich des Lebensmittelmarktes im Bereich der Grünfläche entlang der B 199 angelegt, die der besseren Anlieferung des Marktes dienen soll. Die Anlieferung des Lebensmittelmarktes wird unverändert auf der nordöstlichen Gebäudeseite erfolgen.

Die Gebäude im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes, bestehend aus einem Lebensmitteldiscounter und einem Fachmarkt für Autoersatzteile, bleiben von den dargestellten Maßnahmen im Plangebiet unbeeinflusst. Ebenso bleibt auch die bestehende Parksituation für diese beiden Nutzungseinheiten unverändert.

Die rund um die Gewerbebetriebe und deren Stellplatzanlagen sowie Nebenflächen verbleibenden Flächen sollen im Bereich der Erschließungsstraße Mehlbydiek mit Bäumen bepflanzt werden, im Südosten und Nordosten des Plangebietes ist die vorhandene Grünfläche zu erhalten, um einen angemessenen Übergang zum Stadt- und Landschaftsraum zu gewährleisten.

5.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet

Für die Bevölkerung der Stadt Kappeln ist die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zwar grundsätzlich gesichert, allerdings existieren zwischen den einzelnen Ortslagen deutliche Unterschiede in der Nahversorgungssituation, die durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelfrischemarktes verbessert werden können. Die Stadt steht im Rahmen ihrer Planungshoheit in der Verantwortung, ausgewogene und nachhaltige Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen zu gewährleisten und ist diesbezüglich gefordert, auf veränderte Flächen- bzw. Raumansprüche der Lebensmittelmarktbetreiber zu reagieren. Auch im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Lage im Gewerbegebiet direkt an der B 199 sind daher die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, den Lebensmittelfrischemarkt langfristig als Nahversorgungsstandort zu halten.

Um die geäußerten Zielsetzungen für den Standort planungsrechtlich zu ermöglichen, weist der Bebauungsplan den südöstlichen Bereich des Plangebietes gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ aus. In diesem Sondergebiet wird zielkonform lediglich ein Lebensmittelfrischemarkt ermöglicht. Andere Nutzungen werden ausgeschlossen. Allerdings wird zur Schaffung von Synergieeffekten ein den Lebensmittelmarkt ergänzendes Angebot

durch einen Backshop, einen Getränkehandel sowie einen Zeitschriftenkiosk mit Tabakwaren und Postdiensten vorgesehen. Die Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm darf nicht überschritten werden. Die Synergienutzungen bilden als untergeordnete Verkaufsstätten eine Funktionseinheit mit dem Lebensmittelfrischemarkt und stellen daher ebenfalls einen wichtigen Baustein für die Nahversorgung dar. Die Bündelung des Nahversorgungsangebots an einem Standort ist geeignet, die durch den Einkaufsverkehr entstehende Verkehrsbelastung zu minimieren. Die Ausweisung wird durch folgende textliche Festsetzung konkretisiert:

„Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelfrischemarkt mit
- Backshop,
- Getränkehandel sowie
- Zeitschriftenkiosk mit Tabakwaren und Postdiensten
zulässig, der eine Verkaufsfläche von insgesamt höchstens 1.500 qm nicht überschreitet.“
(vgl. Text (Teil B) Nr. 1.1)

Durch diese textliche Festsetzung wird zugleich die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes sowie der Synergienutzungen auf insgesamt 1.500 qm begrenzt. Die Begrenzung der Verkaufsfläche bezieht sich nicht auf das Baugebiet, sondern auf den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet, somit wird ein bestimmter Anlagentyp bzw. eine Einzelhandelskategorie definiert.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes weist das für einen Vollsortimenter marktübliche Maß auf. Im Einzelhandelssektor ist ein anhaltendes Verkaufsflächenwachstum zu erkennen, um den wachsenden Ansprüchen hinsichtlich Betriebsablauf und Ladengestaltung gerecht zu werden. Der Lebensmittelfrischemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.500 qm gilt als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Diese sind (außer in Kerngebieten) nur in hierfür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Die Begrenzung der Verkaufsfläche soll die Konkurrenzfähigkeit des Betriebs und damit auch die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sichern.

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

Gemäß Wirkungsanalyse für die Erweiterung des Sky Marktes errechnet sich für das Einzugsgebiet eine Kaufkraftbindung (Anteil des örtlichen Nachfragevolumens, der durch den örtlichen Einzelhandel gebunden wird, Maximalbindung = 100 %) von 80 %, d.h. es werden 4/5 des vorhandenen Nachfragevolumens durch die periodischen Anbieter im Marktgebiet gebunden. 1/5 der vorhandenen nahversorgungsrelevanten Kaufkraft fließt zu Anbietern außerhalb des Einzugsgebietes ab. Diese vergleichsweise gute Bindungsquote bietet nur geringe Steigerungspotenziale, sodass nicht mit einer Umverteilung innerhalb des Einzugsgebietes zu rechnen ist. Mit der Beschränkung der Verkaufsflächenzahl im Sondergebiet auf 1.500 qm können eine erhebliche Umverteilung der nahversorgungsbedingten Kaufkraft und damit gefährdende Auswirkungen auf innerstädtische Einzelhandelsstandorte bzw. andere Versorgungsstandorte vermieden werden. Für das hier dargestellte Erweiterungsvorhaben wird die Umverteilung nur in geringem Umfang eintreten, da das umverteilungsrelevante Umsatzvolumen niedrig ausfällt.

Über das gesamte Einzugsgebiet ergibt sich eine modellhafte Umsatzverteilung von -0,7 %. Dabei werden insbesondere typengleiche Anbieter sowie Märkte betroffen sein, die sich gegenwärtig schwach präsentieren. Sonst sind aufgrund der geringen Umsatzsteigerung keine Auswirkungen von Umverteilungseffekten zu erwarten, so dass im Hinblick auf die Versorgungsstruktur in der Innenstadt von Kappeln keine Bedenklichkeit gegeben ist. Die Realisierung des Planvorhabens lässt also keine Gefährdung der bestehenden Nahversorgungsstruktur erwarten.

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

Gewerbegebiet

Neben dem Sondergebiet beinhaltet die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das übrige Plangebiet die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO, in dem Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben soll sichergestellt werden, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen überwiegend für städtebaulich erwünschte gewerbliche Nutzungen des produzierenden Gewerbes und für sonstige Gewerbebetriebe, die auf Gebiete nach § 8 BauNVO angewiesen sind, vorgehalten und nicht durch zentrenschädigende Einzelhandelsnutzungen in Anspruch genommen werden. Die Ausweisung wird durch folgende Festsetzung konkretisiert:

„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn

- es sich um einen Getränkemarkt handelt oder

- es sich um einen Lebensmitteldiscounter mit einer Geschossfläche von maximal 1.200 qm handelt oder

- sie mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, oder

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem

gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.2)

Der im Norden des Plangebietes vorhandene Einzelhandelsbetrieb findet mit eben genannter Festsetzung Berücksichtigung. Der Lebensmitteldiscounter wird in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine Vergrößerung seiner Verkaufs- oder Geschossflächen ist weder vorgesehen noch planerische Zielsetzung der Stadt Kappeln.

Ein weiterer ausnahmsweise zulässiger Einzelhandelsbetrieb ist ein Getränkemarkt. Es ist anzunehmen, dass dieser vorrangig der Deckung eines größeren Bedarfs an Getränken dient und damit eher von einem autoorientierten Kundenstamm frequentiert wird. Aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsstruktur ist davon auszugehen, dass ein Getränkemarkt den innerstädtischen Einzelhandel nicht bzw. nur marginal beeinflusst. Gemeinsam mit dem bestehenden Vollsortimenter im Sondergebiet und dem Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet stellt der Getränkemarkt eine Funktionseinheit dar, die einen wesentlichen Beitrag in der Versorgungsstruktur der Stadt Kappeln bilden kann.

Neben dem Getränkemarkt ist Einzelhandel ausnahmsweise zulässig, wenn mit Artikeln gehandelt wird, die besonders flächenintensiv sind, sich schwierig transportieren lassen und die daher auf verkehrsgünstige Standorte außerhalb gewachsener Ortslagen angewiesen sind. Insbesondere Kfz-Betriebe, die gleichzeitig Gebrauch- oder Neuwagenhandel betreiben, Möbelmärkte, Baustoffgroßhandel, Betriebe die Zäune, Carports oder Gartenbedarf verkaufen, benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Von dem ermöglichten Einzelhandel gehen keine Gefährdungen für bestehende innerstädtische Einzelhandelseinrichtungen aus, so dass eine Beeinträchtigung dieser gewachsenen Nahversorgungsstruktur nicht zu erwarten ist.

Gleiches gilt auch für Einzelhandel, der im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den Gewerbebetrieben steht und diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Derartiger Einzelhandel soll zur Unterstützung der Primärfunktion als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit geben, Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung). Solche Direktvermarktung ist mittlerweile üblich und für die Konkurrenzfähigkeit sowie als Werbung für die eigenen Produkte notwendig. Die Unterordnung der Grundfläche und Baumasse stellt sicher, dass bestehende Zentren nicht gefährdet werden.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet auch ausnahmsweise ausgeschlossen (vgl. Text (Teil B) Nr. 1.3). Dies wird damit begründet, dass die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans darin besteht, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auf derartige Flächen angewiesen sind. Im Geltungsbereich der 6. Änderung besteht die Zielsetzung konkret in der Stabilisierung des Standortes als Nahversorger. Einer Zweckentfremdung des Gewerbegebiets durch die in der Festsetzung genannten Vergnügungsstätten soll vorgebeugt werden. Eine gewerbegebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, gilt es zu verhindern. Die Gefahr von solchen

Fehlentwicklungen ist entlang der B 199 gegeben, weil die verkehrsgünstige Lage des Gewerbegebietes für die genannten Betriebe attraktiv ist.

5.1.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll innerhalb des Sondergebiets die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelfrischemarktes ermöglichen. Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche beinhaltet das Bestandsgebäude und wird über dieses in nordwestlicher Richtung verlängert. Damit ergibt sich eine Fläche für ein zweckmäßiges Erweiterungskonzept. In südöstlicher Richtung findet keine Ausdehnung des Baufensters statt, um die Anbauverbotszone gemäß § 9 Absatz 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zur im Südosten verlaufenden B 199 zu berücksichtigen. Durch die weitestgehend unveränderte Anordnung des Baufensters im Plangebiet im Verhältnis zum Bestandsgebäude wird außerdem sichergestellt, dass der Einzelhandelsbetrieb zukünftig weiterhin im hinteren Grundstücksbereich angeordnet bleibt, sodass die Stellplatzanlage von der Straße Mehlydiek aus ungehindert eingesehen und erschlossen werden kann, was der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs förderlich ist.

Im Gewerbegebiet werden den Bestandsgebäuden ebenfalls überbaubare Grundstücksflächen zugewiesen. Die Baugrenze umschließt in der Ost-West-Ausdehnung konkret die Gebäudestruktur, in Nord-Süd-Ausdehnung wird den Betrieben etwas mehr Raum für eventuell notwendig werdende bauliche Veränderungen gegeben. Als Anhaltspunkt für die Breite des Baufensters in Nord-Süd-Richtung wurde die breiteste Stelle des Lebensmitteldiscounters zu Grunde gelegt. Somit wird auf eine Ausdehnung der überbaubaren Fläche über den Einzelhandelsbetrieb hinaus verzichtet.

Die Baugrenzen, welche zwei orthogonal zueinander stehende Baufenster ausbilden, fassen die im Süden befindliche Stellplatzanlage ein.

Um grundsätzlich ein bauliches Vortreten untergeordneter Bauteile in geringem Umfang an den Traufseiten zu ermöglichen, wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf jeder Traufseite durch Vordächer auf einer Länge von höchstens 15 m um bis zu 3 m überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 3)

Damit wird beispielsweise ein Akzentuieren der Eingangsbereiche ermöglicht.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird für den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes aufgrund des gewerbegebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferzonen mit 0,8 festgesetzt, was auch der bisher planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl entspricht. Weiterhin ist eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. Dies entspricht ebenfalls dem derzeitigen Planrecht für das Gewerbegebiet Mehly und ist beizubehalten, um Ansiedlungen für gewerbegebietstypische Gebäudekubaturen z.B. mit Produktion im EG und Büro im 1. OG zu ermöglichen.

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

„Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“ (vgl. Text (Teil B) Nr. 2)

Die bisher planungsrechtlich zulässige Grundflächenzahl von 0,8 wird dadurch für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 0,1 erhöht. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die im Rahmen der Bebauungsplanänderung eigentlich nutzbare Grundstücksfläche des Einzelhandelsbetriebs reduziert wurde, um eine private Grünfläche im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen festzusetzen. Die Grundflächenzahl ermöglicht einen, den betrieblichen Erfordernissen angepasste Gestaltung der Grundstücksfläche mit Stellplatzanlagen, Zu- und Umfahrungen, Rangierflächen für die Anlieferung, Abstellfläche für Einkaufswagen etc. Weiterhin wird die als Höchstmaß zulässige Geschossfläche auf 2.200 qm begrenzt und eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Im Hinblick

auf die damit zulässige Kubatur des Einzelhandelsbetriebs wird eine maßstabssprengende Bebauung verhindert und dazu beigetragen, dass er sich in das bauliche Umfeld weiterhin einfügt.

5.1.4 Bauweise

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

5.2 Ausschluss von Nebenanlagen

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

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

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

Die Umsetzung der privaten Grünfläche sichert im Nordosten einen Mindestwaldabstand von 15 m und im Südosten einen Mindestabstand zur B 199 von 12 m.

5.3 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 199 (Nordstraße). Diese verfügt über eine separate Linksabbiegespur in die Zufahrtsstraße Mehlybydiek, von der aus das Plangebiet über eine Zu- und Abfahrt angefahren werden kann. Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden in Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 nicht erforderlich.

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

Zur wesentlichen Verbesserung der Anlieferung des Lebensmittelfrischemarktes, welche unverändert weiterhin im rückwärtigen Bereich des Marktes stattfinden wird, wird innerhalb der Anbauverbotszone im Südosten des Marktes eine Umfahrt für den Lieferverkehr vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten

5.4.1 Wasser- und Stromversorgung

Die Wasserversorgung wird über die bestehende Leitung innerhalb der Straße Mehlybydiek sichergestellt. Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

5.4.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung

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

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

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

5.4.3 Immissionsschutz

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

5.4.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

Im Plangebiet, welches Gegenstand der 6. Bebauungsplanänderung ist, war von 1932 bis 1982 eine Molkerei mit umweltrelevanten Einrichtungen wie Fuhrpark, Werkstatt, Eigenbedarfstankstelle, Heizöllager, Waschhalle, Kühllager, Schweröltank und Traforaum ansässig. Für diesen Bereich besteht ein Altlastenverdacht. Dieser Grundstücksbereich ist als Verdachtsfläche im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Schleswig-Flensburg eingetragen.

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

Die ehemals im Südwesten des Sondergebietes an der Straße Mehlbydiek befindliche Tankstelle wurde komplett zurückgebaut. Der Boden wurde vollständig ausgekoffert, so dass für diesen Bereich ein Altlastenverdacht ausgeschlossen werden kann.

Es liegen keine Informationen zu Kampfmittel vor.

5.5 Anpflanzgebote

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

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

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

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

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

5.6 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf bereits vollversiegelten Flächen. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden, sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht notwendig. Durch die Bebauungsplanänderung wird auch kein Versiegelungsgrad ermöglicht, der nicht bereits durch die bisherigen Festsetzungen zulässig war.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 sind die Vorschriften des aktuellen Baugesetzbuchs (BauGB) anzuwenden, nach denen Bauleitpläne im Normalverfahren, auch Änderungen, einer Umweltprüfung (UP) zu unterziehen sind, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und nach § 2a Absatz 1 BauGB in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist das Ergebnis der UP in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

6.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelfrischemarktes um etwa 400 qm Verkaufsfläche geschaffen, indem das bisherige Gewerbegebiet für den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert wird. Die zulässige Nutzung in diesem Sondergebiet besteht aus einem Lebensmittelfrischemarkt der einen Backshop, Getränkehandel sowie Zeitschriftenkiosk mit Tabakwaren und Postdiensten in sich integriert und eine Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm nicht überschreitet. Die Flächenerweiterung schließt im Nordwesten unmittelbar an den vorhandenen Einzelhandelsbetrieb an, welcher damit um etwa 13,5 m in nordwestlicher Richtung verlängert wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im nordwestlichen und nordöstlichen Teil des Baugrundstücks festgesetzt. Es wird sich dabei an den Gebäudekanten der Bestandsgebäude orientiert, der zu erweiternde Lebensmittelmarkt wurde darüber hinaus um die bereits erwähnte Erweiterungsfläche verlängert. Die GRZ beträgt für das Sondergebiet sowie für das Gewerbegebiet 0,8 und ist damit unverändert gegenüber dem bisherigen Maß der baulichen Nutzung. Im Sondergebiet kann die Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze etc. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt unverändert von der Straße Mehlybydiek. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind den Gebäuden weiterhin vorgelagert, im südöstlichen Teil des Plangebietes wird für die Anlieferung eine neue Umfahrt vorgesehen.

Am nordöstlichen und südöstlichen Rand des Planänderungsbereichs ist auf bestehenden Rasenflächen eine private Grünfläche festgesetzt, entlang der Straße Mehlybydiek im Südwesten des Plangebietes sind Einzelbaumanpflanzungen vorgesehen.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Es sind die gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung zu berücksichtigen.

Das Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999) enthält für den betrachteten Landschaftsraum keine übergeordneten Vorgaben.

Im Geltungsbereich sind keine flächigen Schutzgebietsausweisungen vorhanden.

Der besondere Artenschutz gemäß BNatSchG ist hinsichtlich des Vorkommens besonders und streng geschützter Pflanzen- und Tierarten gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 sowie § 30 BNatSchG zu berücksichtigen, nach denen Eingriffe in Biotope, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, unzulässig sind.

Insgesamt wird den Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen entsprochen, indem die Planung keine erheblich negativen Planfolgen auslöst (z.B. hinsichtlich der Bodenversiegelung, der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen oder des Lokalklimas).

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gegenstand der Beschreibung und Bewertung sind für das Plangebiet die reale Situation vor Ort und die planungsrechtlich bisher möglichen Bebauungen und Versiegelungen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

6.3 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung und Darstellung der Auswirkungen

6.3.1.1 Mensch einschließlich menschliche Gesundheit und Erholung

Das Plangebiet wird in der nordwestlichen Hälfte von einem Lebensmitteldiscounter sowie einem Fachmarkt für Autoersatzteile und in der südöstlichen Hälfte durch einen Lebensmittelvollsortimenter genutzt. Da es sich um Privatgrundstücke handelt, hat das Gebiet keine besondere Bedeutung für die menschliche Erholung. Das Landschaftserleben im und am Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm und durch die bestehenden Nutzungen erheblich eingeschränkt. Einzig der nordöstlich angrenzende Wald stellt für die Bewohner der Stadt Kappeln eine wichtige Erholungsfunktion dar.

Das südwestlich des Plangebiets entfernt gelegene Wohngebiet wird durch Gewerbelärm des Gewerbegebiets Mehlyby sowie durch Verkehrslärm der Fahrzeuge entlang der B 199 belastet.

6.3.1.1.1 Bewertung der Auswirkungen

Durch die Bepflanzung mit Einzelbäumen entlang der Straße Mehlybydiek sowie durch die Ausbildung einer privaten Grünfläche im nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des Plangebietes wird das Erscheinungsbild durch eine wahrnehmbare Eingrünung des Plangebietes verbessert. Zu dem nordöstlich angrenzenden Waldgebiet schafft die Grünfläche außerdem einen wirksamen Schutzabstand.

Die Nutzungsänderung des südlichen Teilbereiches des Plangebietes (Umwandlung von Gewerbegebiet zu Sondergebiet) ist lediglich mit der geplanten Verkaufsflächengröße von 1.500 qm für den Lebensmittelfrischemarkt zu erklären. Größere Veränderungen im Betriebsverlauf (Anlieferzone, Anordnung der Stellplätze) wird die Flächenerweiterung nicht nach sich ziehen. Einzig eine neue Umfahrt für den Lieferverkehr wird im Zuge der Planung im südöstlichen Plangebiet vorgesehen, welche jedoch im Bereich der B 199 einen kaum bemerkbaren Einfluss auf die Umgebung ausüben wird. Eine Zunahme von Lärmimmissionen durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Bedeutung des Plangebiets für die menschliche Erholung und Gesundheit ergeben sich keine Änderungen. Auch auf den im Nordosten angrenzenden Wald hat die Planung keine Verschlechterung zur Folge. Durch die Anlage einer privaten Grünfläche im Übergangsbereich zwischen dem Plangebiet und der Waldfläche wird ein gewisser Puffer planungsrechtlich gesichert, der die wichtige Erholungsfunktion des Waldes schützt.

6.3.1.2 Tiere und Pflanzen / Arten- und Lebensgemeinschaften

Im südöstlichen und nordöstlichen Rand befindet sich eine große zusammenhängende gemähte Rasenfläche mit vereinzelt Gehölzbestand, welcher sich im Norden stark verdichtet und dort den Übergangsbereich zur angrenzenden Waldfläche bildet. Entlang der B 199 sind auf dem Straßenflurstück eine Hecke und Einzelbäume als visuelle Abgrenzung zum Gewerbegebiet vorhanden. Die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Anpflanzung mit Einzelbäumen entlang der Straße Mehlbydiek zur Ausbildung einer Allee wurde noch nicht realisiert. Ansonsten wird das Plangebiet überwiegend von bebauten und befestigten Flächen eingenommen. Einzelne Restflächen im Randbereich als Abstand zu den Grundstücksgrenzen sind als Rasenflächen ausgebildet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Gehölzbestände vermutlich die wertgebenden Bestandteile des Planänderungsbereichs aus Sicht von Natur und Landschaft darstellen. Neben Gliederungs- und Abschirmungsfunktionen erfüllen die Landschaftselemente innerhalb des besiedelten Bereiches Lebensraumfunktionen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt und halten den Biotopverbund zumindest kleinräumig aufrecht.

6.3.1.2.1 Bewertung der Auswirkungen

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die veränderten Baurechte werden keinerlei Gehölzbestände beseitigt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Vergleich zum Ursprungsplan erheblich verkleinert und greifen nicht in gehölzbestandene Flächen ein. Damit kann ein Verlust von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt ausgeschlossen und die einbindende, abschirmende und gliedernde Wirkung der Gehölzstrukturen erhalten werden. Im Bereich der geplanten Umfahrt für den Anlieferverkehr wird die vorhandene Rasenfläche um etwa 340 qm reduziert. Aufgrund der geringen Wertigkeit einer gemähten Rasenfläche hat diese Maßnahme jedoch nur wenig Auswirkung auf Tier und Pflanzenwelt, zumal diese Maßnahme unabhängig von der Bebauungsplanänderung realisierbar wäre.

Die Festsetzung von privaten Grünflächen sichert erstmals vorhandene Rasen- und Grünflächen vor Versiegelung, da im bisherigen Bebauungsplan alle Privatflächen als Gewerbegebiet festgesetzt waren.

Positiv ist die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße Mehlbydiek zu bewerten, die für heimische Vogelarten und Insekten neue Lebensräume darstellen können.

6.3.1.3 Boden

Infolge der Lage im Siedlungszusammenhang und aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung sind die natürlichen Bodenverhältnisse weitgehend überformt. Ein Großteil des Planänderungsbereichs ist bereits hochgradig versiegelt und überbaut. Auf den nicht überbauten, bewachsenen Restflächen sind mäßig beeinträchtigte Böden mit entsprechenden Bodenfunktionen anzunehmen.

6.3.1.3.1 Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der nur leicht veränderten Ausnutzungszahl im Sondergebiet, die aus der Reduzierung der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche resultiert, kommt es nicht zu weitergehenden Versiegelungen und infolgedessen nicht zu weiteren Verlusten und Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Bodenleben, natürliche Fruchtbarkeit, Gasaustausch und Boden als Vegetationsstandort). Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf bereits heute versiegelten Grundstücksflächen. Ohnehin sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, die bereits Bestandteil des großflächigen Gewerbegebietes sind.

Der Rückbau der ehemals im Südwesten befindlichen Tankstelle, einhergehend mit dem Auskoffern des Bodens lässt annehmen, dass eine Verbesserung der Bodenverhältnisse in diesem Bereich erfolgt ist.

6.3.1.4 Wasser / Grundwasser

6.3.1.4.1 Grundwasser

Es liegen keine Informationen zur Grundwassersituation für das Planänderungsgebiet vor. Die bestehenden hohen Versiegelungsraten tragen indirekt zum Grundwasserschutz bei.

6.3.1.4.2 Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

6.3.1.4.3 Bewertung der Auswirkungen

Angesichts der nur leicht veränderten Ausnutzungszahl im Sondergebiet, die aus der Reduzierung der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche im Zusammenhang mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche resultiert, kommt es nicht zu weitergehenden Versiegelungen und infolgedessen nicht zu weiteren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf bereits heute versiegelten Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen werden erstmals unversiegelte Böden planungsrechtlich gesichert.

Durch den Rückbau einer Tankstelle kann eine Verringerung der Grundwassergefährdung angenommen werden.

6.3.1.5 Klima / Luft

Angesichts der vorhandenen hohen baulichen Ausnutzung und Versiegelung des Plangebietes sowie auch Teilen der Umgebung ist von einer lufthygienischen und kleinklimatischen Belastungssituation auszugehen. Ausgleichende Wirkungen haben lediglich die Gehölzbestände, allerdings nur auf lokaler Ebene.

Auch trägt die Verkehrsbelastung der angrenzenden B 199 bereits jetzt zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Luft bei.

6.3.1.5.1 Bewertung der Auswirkungen

Weitergehende Beeinträchtigungen des Klima- und Lufthaushaltes, welche grundsätzlich auf eine Beseitigung von Grünmasse (Gehölzbeständen) zurück zu führen sind, werden durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes nicht eintreten. Die Gehölzstrukturen werden erhalten und durch Neupflanzungen entlang der Straße Mehlybydiek ergänzt, sodass keine Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut zu erwarten sind.

6.3.1.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Gewerbegebietes mit entsprechender gewerblicher Prägung durch Betriebsgebäude und befestigte Flächen.

Bedeutende, für das Landschafts- bzw. Ortsbild, prägende Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Innerhalb der gewerblichen Flächen und gegenüber der angrenzenden Waldfläche im Nordosten bzw. der angrenzenden B 199 im Südosten übernehmen Grünbestände Abschirmungs- und Einbindungsfunktionen.

6.3.1.6.1 Bewertung der Auswirkungen

Für den bestehenden Lebensmittelfrischemarkt erfolgt eine Erweiterung in nordwestlicher Richtung, so dass die vorhandene Gebäudestruktur fortgeführt wird. Diese bauliche Maßnahme wird jedoch nur marginal das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, da sie im rückwärtigen Bereich des Grundstücks stattfindet und daher von der B 199 kaum einsehbar ist.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild erfährt keine wesentlichen Veränderungen durch die Bebauungsplanänderung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem Ursprungsplan erheblich reduziert.

Vielmehr wird die Umsetzung einer privaten Grünfläche im nord- und südöstlichen Randbereich des Plangebietes die Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft unterstützen. Die geplanten Einzelbaumpflanzungen entlang der Straße Mehlsbydiek können das Straßenbild nach einer entsprechenden Wuchsperiode und demzufolge einer annehmbaren Größe prägen.

6.3.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2012 (GVOBl. Schl.-H. S. 83) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Als sonstige Sachgüter sind die bestehenden Betriebsgebäude der Einzelhandelseinrichtungen von Bedeutung.

6.3.1.7.1 Bewertung der Auswirkungen

Es ist mit keinen Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu rechnen. Alle vorhandenen Gebäude bleiben erhalten.

6.3.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet sind folgende Wechselwirkungen zu erwarten:

- Die Planung der privaten Grünfläche sowie die Einzelbaumpflanzungen wirken sich nicht nur positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus sondern auch auf die Schutzgüter Klima, Orts- und Landschaftsbild und Mensch.

Wechselwirkungen mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem ist eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.

6.3.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

6.3.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich die o. g. Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Angesichts der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. der weitergehenden bereits jetzt zulässigen Ausnutzungen ist für kein Schutzgut von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen. Durch die Planung entstehen keine Mehrbeeinträchtigungen. Für das Schutzgut Mensch sowie für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und Landschaft bedeutet die Planung eine Verbesserung hinsichtlich der Einbindung in den bestehenden Stadt- und Landschaftsraum durch entsprechende Baumpflanzungen und die geplante Grünfläche.

6.3.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die Entwicklungsmöglichkeiten des Planänderungsbereichs nach den bisher geltenden Festsetzungen richten, was bedeutet, dass sich der im Südosten befindliche Lebensmittelmarkt nicht erweitern könnte. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter blieben im Wesentlichen unverändert.

Jedoch besteht bei Nichtdurchführung der Planung die Gefahr, dass die bestehende Versorgungseinheit (Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelvollsortimenter) nicht erhalten werden kann. Möglicherweise werden die Einzelhandelsbetreiber andere Standorte aufsuchen, eine Konzentration auf dem vorhandenen Standort unterbliebe und damit auch eine gemeinsame Stellplatzanlage. Eine verstreute Ansiedlung im Gemeindegebiet mit deutlichem Flächenverbrauch, höherer Bodenversiegelung und einem größeren Verkehrsaufkommen wäre dann wahrscheinlich.

6.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 und der Abwägung zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Bestandteile der Umwelt einschließlich der Wechselwirkungen eintreten werden. Aus diesem Grund werden keine Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Die dennoch festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Einzelbaumpflanzung, private Grünfläche) dienen in erster Linie der besseren Einbindung des Plangebietes in seine Umgebung und werten den bestehenden Einzelhandelsstandort auf. Damit haben die dargestellten Begrünungsmaßnahmen auch positive Wirkungen auf die Schutzgüter, so beispielsweise auf die Schaffung von Lebensräumen für die heimische Tier- und Pflanzenwelt, auf die Gestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbildes, auf die Regulierung des Kleinklimahaushaltes etc.

6.3.4 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen mit Ausnahme der Nullvariante bestehen nicht, da die Bebauungsplanänderung die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelfrischemarktes beinhaltet, das gegenwärtig betrachtete Plangebiet demnach also bereits entsprechend genutzt wird.

Bei Beibehaltung der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten (Gewerbegebiet) blieben die Auswirkungen der derzeitigen gewerblichen Nutzung entsprechen unverändert bestehen.

Die Positionierung der Umfahrt südöstlich des Lebensmittelmarktes stellt eine notwendige Maßnahme und derartige Verbesserung der Anlieferungssituation dar, dass die einhergehende Beeinträchtigung der dort vorhandenen Rasenfläche vernachlässigbar ist, zumal entsprechende Versiegelungen bereits nach geltendem Planrecht zulässig wären. Der Einschnitt in die Grünfläche wurde so gering wie möglich ausgeführt.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

6.4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll erweitert und durch weitere, kleine Funktionseinheiten (Backshop, Getränkehandel, Zeitschriftenkiosk) ergänzt werden. Hierzu wird das vorhandene Gewerbegebiet in ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" geändert. Die Gebäudestruktur bleibt weitgehend erhalten. Der betreffende Lebensmittelmarkt wird in nordwestlicher Richtung verlängert.

Mit Umsetzung des Planvorhabens sind im Vergleich zum bestehenden Planrecht keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Einzig durch eine geplante Umfahrt wird die vorhandene Rasenfläche in ihrem Ausmaß etwas reduziert, was Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen möglich macht, die jedoch durch anderweitige Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden können. Entsprechende Versiegelungen sind bereits nach geltendem Planrecht zulässig. Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich keine negativen Planfolgen bzw. teilweise sogar positive Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Landschaft.

Schutzgut	Umweltauswirkungen
Mensch einschl. der menschl. Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • keine Erholungsfunktion des Plangebiets, daher keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion • eine erhebliche Zunahme von Lärmimmissionen auf Wohngebiete durch betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten
Pflanzen und Tiere einschl. der biologischen Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • kein Verlust von Gehölzbeständen • Verlust von Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten im Bereich der geplanten Umfahrt • die Pflanzung zahlreicher Einzelbäume kompensiert die Eingriffe in die Tier- und Pflanzenwelt und schafft neue Ersatzlebensräume • erstmalige Sicherung von unversiegelten Flächen durch Festsetzung von privaten Grünflächen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • keine Mehrversieglung im Vergleich zum bestehenden Planrecht, daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • keine Mehrversieglung im Vergleich zum bestehenden Planrecht, daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Grundwasser
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • die Pflanzung zahlreicher Einzelbäume sowie die Sicherung privater Grünflächen wirken sich positiv auf das Lokalklima aus
Landschaft und Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> • bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch zusammenhängende Bebauung • geringfügiger Verlust von Freiflächen • Eingrünung des Plangebiets wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus
Kultur- und Sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen

7 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist, wird der Bebauungsplan „Mehlby – Holzkoppel“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie seiner 2. und 3. Änderung zu vermeiden, werden die Festsetzungen durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 6. Änderung komplett ersetzt.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

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

das Sondergebiet	7.895 qm
das Gewerbegebiet	4.679 qm
die private Grünfläche	2.363 qm
die Straßenverkehrsfläche	2.634 qm

8.2 Kostenangaben

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

Hamburg, den 21. Juni 2012

gez. K. Freiwald