

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)

Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 10a BauGB

August 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

1 Planungserfordernis, Planungsziele

Das Plangebiet des BP 71 „Südhafen“ befindet sich am westlichen Schleiufer zwischen der Schleibrücke und dem Werksgelände der Cremilk GmbH im Süden. Es wird im Westen vom Bahnhofsweg begrenzt und schließt das Grundstück Königsberger Straße Nr. 11 mit ein. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,7 ha.

Beidseitig der Königsberger Straße (Nr. 8 und 11) befinden sich zwei Grundstücke mit zwei seit langem leerstehenden, ca. 80 m langen Lagerhallen in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern. Die Grundstücke bilden aufgrund ihrer Lage oberhalb der Schlei ein wichtiges städtebauliches Entwicklungspotential im Rahmen einer angestrebten Aufwertung des Südhafenbereichs.

Da bisherige, überwiegend gewerblich ausgerichtete Nutzungsanfragen aus Sicht der Stadt nicht der besonderen stadtbildprägenden Lage der Flächen gerecht wurden beschloss die Stadt 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 Hafentflächen 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 haben die Emissionen des nahegelegenen milchverarbeitenden Betriebes Cremilk, der dort im 24-Stunden Betrieb produziert. Die Verträglichkeit der vorhandenen 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.

Wegen des vorausgehenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 80 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.

2 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans zielt ab auf einen weitgehenden Erhalt der derzeitigen hafenbezogenen Nutzungen entlang des Schleiufers. Hier werden nur partielle planerische Eingriffe im Sinne ei-

ner 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 Angelner Eisenbahn Gesellschaft als städtische Attraktion zu erhalten. Zu den eisenbahnrechtlich gewidmeten Flächen gehört auch die Grünanlage am Bahnhofsweg, die in ihrer jetzigen Nutzung erhalten bleiben soll.

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.

3 Maßgebliche Umweltbelange

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Durch die geplanten Ausweisungen im B-Plan Nr. 71 u. a. neu als Wohnbau- und Mischfläche wird der erlaubte Versiegelungsanteil insgesamt sehr geringfügig höher. Der kleinflächige Verlust von Gehölzbereichen wird auf externen Flächen durch Entwicklung einer Obstbaumwiese kompensiert.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind Bauzeitenregelungen sowie die Schaffung einzelner Ersatzquartiere zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorgesehen.

Wesentliche vorhabenbezogene Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“), da sich vor allem östlich und südöstlich des Plangebiets sowohl gewerbliche

als auch freizeitbezogene Nutzungen befinden.

Zum Nachweis, dass die entwickelte Planung grundsätzlich mit den umliegenden schützenswerten Nutzungen verträglich ist, 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.

Relevante Einwirkungen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 aus Gewerbelärm sind durch die Cremilk GmbH, die im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 geplante Hotel- und Ferienappartementsanlage sowie durch den Lokschuppen der Angelter Eisenbahn Gesellschaft gegeben.

Da sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung das Schallsanierungskonzept der Cremilk noch in der Umsetzung befand, wurde im Schallgutachten sowohl der Betrieb vor der Umsetzung der Lärmsanierung als auch der Betrieb nach erfolgter Umsetzung der Lärmsanierung beurteilt.

Das Gutachten zeigt, dass ohne Lärmsanierungsmaßnahmen im Nachtzeitraum im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete im gesamten Bereich überschritten werden.

Im Bebauungsplan Nr. 71 ist daher für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet durch eine festgesetzte aufschiebend bedingte Zulässigkeit Wohnen bis zur Umsetzung des Schallminderungskonzeptes durch die Cremilk GmbH unzulässig.

Die Beurteilungspegel der Geräuschemissionen von den Bootsanlegestellen liegen im Nachtzeitraum innerhalb des allgemeinen Wohngebietes fast überall oberhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes nachts. Jedoch werden durch die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete nachts gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich sowohl städtischer als auch überregionaler Straßen (B 206 sowie der östlich gelegenen Gleisanlagen der Angelter Eisenbahn Gesellschaft. Die Ermittlung des Verkehrslärms zeigt, dass im Plangeltungsbereich die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts teilweise überschritten werden. Es sind daher Maßnahmen zum passiven Schallschutz im B-Plan festgesetzt.

Für die Grundstück Königsberger Straße 8 und 11 (Flurstücke 584/33 und 582/33) sind im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. In Abstimmung mit

der unteren Bodenschutzbehörde wurde eine historische Recherche durchgeführt. Anhand der festgestellten Nutzungen lässt sich keine unmittelbare Altlastenrelevanz ableiten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfehlen die Gutachter den Rückbau der ehemaligen Lagerhallen gutachterlich zu begleiten.

Die Planung führt somit insgesamt zu keinerlei erheblichen Umweltauswirkungen auf alle Schutzgüter.

4 Zentrale Abwägungsentscheidungen

Zentrale Abwägungsentscheidungen betreffen die Immissionsbelastung des Plangebietes durch Lärm aus angrenzenden Nutzungen und Verkehr. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Immissionen aus Gewerbelärm durch den Betrieb der Cremilk GmbH auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 nachts den Orientierungsrichtwert für allgemeine Wohngebiete überschreiten, wird die Zulässigkeit einer wohnbaulichen Nutzung an die Umsetzung eines im Rahmen des B-Plans Nr. 80 vereinbarten Schallsanierungskonzeptes gekoppelt. An der Darstellung einer Wohnbaufläche als städtebaulichem Ziel wird festgehalten.

Bezüglich der Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 71 Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt und zudem auf die Möglichkeiten einer entsprechenden Grundrissgestaltung durch Verlagerung schützenswerter Nutzungen auf die lärmabgewandten Gebäudeseiten verwiesen.

Die Geräuschimmissionen aus dem Sportboothafen, die die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nachts überschreiten, sind im vorliegenden Fall von Wohnhäusern mit Schleiblick in einem maritimen Umfeld, aus Sicht der Stadt Kappeln als ortsüblich anzusehen. Daher wird die Möglichkeit einer Belästigung durch Takelageklappern tags für unwahrscheinlich erachtet. Für den Nachtzeitraum wird auf Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz durch eine entsprechende Grundrissgestaltung verwiesen.

Die Landeseisenbahnverwaltung forderte im Verfahren, dass im Bebauungsplan ein rechtliches Vorgehen gegen den genehmigten der Betrieb der Museumsbahn und die von dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen, ausgeschlossen wird. Der Betreiber, die Angelter Eisenbahn Gesellschaft gUG, gab zu Bedenken, dass Anwohner des nahegelegenen Bahnhofsweges sich bereits über Qualm der Dampflokomotiven beim Anheizen beklagt haben.

Es wurden daher gutachterlich die Auswirkungen von Geruchs- und relevanten Luftschadstoffimmissionen bei den Anheizvorgängen vor dem Hintergrund geltender

rechtlicher Bestimmungen geprüft.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen stellt der Gutachter fest, dass bei dem nur halbjährlich stattfindenden Bahnbetrieb an maximal drei Tagen in der Woche das Irrelevanzkriterium der Immissionen für schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet eingehalten wird. Auch aus lufthygienischer Sicht ist der Schutz der geplanten Nutzungen mit dem stattfindenden Betrieb der Angelner Dampfeisenbahn aus Gutachtersicht verträglich. Die Stadt Kappeln schließt sich diesen Bewertungen an.

Die Stadt folgte der Anregung des Naturschutzbund Deutschland (NABU) nicht, zusätzliche Bäume und Sträucher als Puffer zu pflanzen, um etwaige Störungen für Vögel zu vermeiden, da diese gemäß der Bewertung des Umweltberichtes auf die umliegenden Garten- und Grünflächen ausweichen können. Für Dohlen werden zudem Ersatz-Nistkästen an geeigneter Stelle aufgehängt.

Hinsichtlich der von NABU vorgetragenen Auswirkungen von künstlichen Licht in Wassernähe auf Insekten und ziehende Vögel enthält der Bebauungsplan textliche Festsetzungen, die Regelungen für eine insektenfreundliche Beleuchtung vorschreiben sowie Streulicht, Bodenstrahler und ein Anstrahlen von Gebäuden und Bäumen untersagen.

Einem Antrag von privater Seite auf eine Baugrenzenausweitung und Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe in den Baufeldern B und C im Hafengebiet wurde nicht entsprochen, um das Planverfahren wegen bestehender konkreter Bauabsichten in der Königsbergerstraße zügig abschließen zu können. Es wurde auf die Möglichkeit eines gesonderten Änderungsverfahrens verwiesen.

5 Verfahrensablauf

| | |
|---|-------------------------|
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | 20.09.2018 |
| Frühzeitige Unterrichtung der Behörden | 15.08.2018 |
| Öffentliche Auslegung | 15.03.2019 - 15.04.2019 |
| Abwägung | 26.06.2019 |
| Satzungs- Abschließender Beschluss | 26.06.2019 |
| Genehmigung | 2019 |
| Bekanntmachung | 29.10.2019 |
| In-Kraft-Treten | 30.10.2019 |

Kappeln, den 30.10.2019




Traulsen (Bürgermeister)