

STADT KAPPELN

40. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „SÜDHAFEN“

für den Bereich der ehemaligen
Gewerbehalle Königsberger Str. 11



Lageplan mit Plangebiet und Umgebung (apple-Kartendienst)

Zusammenfassende Erklärung Gemäß § 6a Absatz 1 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-Schöll-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

Auf den Grundstücken Königsberger Straße 8 und 11 befinden sich seit längerer Zeit zwei leerstehende, jeweils ca. 80 m lange Lagerhallen in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern. Die Grundstücke stellen aufgrund ihrer Lage mit Blickbezügen zur Schlei ein besonderes städtebauliches Entwicklungspotential im Rahmen einer von der Stadt Kappeln bereits seit längerem angestrebten Aufwertung des Südhafenbereichs dar.

Eine in 2012 erarbeitete Planungsstudie für den Südhafenbereich sieht für die Grundstücke eine auf die Schlei ausgerichtete aufgelockerte Wohnbebauung als künftige Nutzung vor.

Die Stadt beschloss daher im Februar 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Südhafen“ mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung in diesem für das Erscheinungsbild der Stadt wichtigen Bereich aktiv im Sinne der Planungsempfehlungen zu steuern. In die Überplanung wurden, analog zum Betrachtungsbereich der Planungsstudie, auch die umgebenden Hafentflächen zwischen dem Betrieb der Cremilk und der Schleibrücke im Sinne einer Gesamtkonzeption einbezogen.

Das Grundstück Königsberger Straße 11 (Flurstück 33/197 der Flur 6) ist im bislang gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln als Mischgebiet dargestellt. Da Wohnbebauung das städtebauliche Umfeld auf der Westseite der Königsberger Straße prägt, ist im Bebauungsplan Nr. 71 auch das Grundstück Königsberger Straße 11 entsprechend der Planungsstudie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Südhafen“ erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung der 40. Änderung des Flächennutzungsplans mit dem Ziel, die Nutzungsausrichtung des Bebauungsplans auch in die Darstellung des Flächennutzungsplans zu übernehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3.800 m².

2 Planungskonzept

Auf dem Grundstück Königsberger Straße 11 soll eine der besonderen städtebaulichen Lage angemessene, architektonisch hochwertige und auf die Schlei ausgerichtete Wohnbebauung geschaffen werden. Die Ausweisung des Grundstücks als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 71 entspricht dieser Zielsetzung.

Das Planungskonzept der 40. Änderung des Flächennutzungsplans folgt diesem Ziel. Die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche wird daher in eine Wohnbaufläche geändert.

Aus immissionsrechtlichen Gründen kann die geplante

wohnbauliche Nutzung des Grundstücks Königsberger Straße 11 jedoch erst realisiert werden, wenn die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kappeln und dem Betrieb der Cremilk vereinbarten Schallsanierungsmaßnahmen von der Cremilk umgesetzt werden. Die Umsetzung soll laut Vertrag Ende 2019 abgeschlossen sein.

Der Bebauungsplan enthält daher für das Grundstück Königsberger Straße 11 eine Festsetzung mit aufschiebender Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die eine Wohnnutzung erst nach erfolgter Umsetzung des Schallsanierungskonzeptes bei Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte zulässt.

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.

Mit der Planung der 40. Änderung des F-Planes wird durch Umwidmung der Fläche von Gemischter Baufläche (M) zu Wohnbaufläche (W) eine eher geringere Versiegelungsfläche ermöglicht, jedoch werden kleinflächig Gehölzbereiche gerodet. Die gemäß BNatSchG und BauGB zu beachtenden Regelungen zum Thema Eingriffe / Ausgleich bzw. Ersatz sind daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind im Rahmen nachfolgender Planungen (hier: BP 71 „Südhafen“) Bauzeitenregelungen sowie Regelungen für die Schaffung einzelner Ersatzquartiere zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte vorzusehen.

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 der 40. Änderung des Flächennutzungsplans aus Gewerbelärm sind durch die Cremilk GmbH, die im Plangeltungsbereich des B-Plans Nr. 73 geplante Hotel- und Ferienapartmentanlage sowie durch den Lokschuppen der Angelter Eisenbahn Gesellschaft gegeben.

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung das Schallsanierungskonzept der Cremilk sich 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 zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Immissionsrichtwerte 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 Geräuschimmissionen von den Bootsanlegestellen liegen im Nachtzeitraum innerhalb des Bereiches der Wohnbauflächen fast überall oberhalb des zulässigen Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete 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 der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags und nachts teilweise überschritten werden. Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen zum passiven Schallschutz festzusetzen.

Das Grundstück Königsberger Straße 11 (Flurstück 582/33) ist im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wurde eine historische Recherche durchgeführt. Anhand der festgestellten Nutzung lässt sich keine unmittelbare Altlastenrelevanz ableiten. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde empfehlen die Gutachter den Rückbau der ehemaligen Lagerhalle 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 bereits 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 für unwahrscheinlich erachtet. Für den Nachtzeitraum wird auf Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz durch eine entsprechende Grundrissgestaltung hingewiesen.

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.

Die Stadt lies daher gutachterlich die Auswirkungen von Geruchs- und relevanten Luftschadstoffimmissionen bei den Anheizvorgängen vor dem Hintergrund geltender rechtlicher Bestimmungen prüfen.

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 Angelter Dampfisenbahn aus Gutachtersicht verträglich. Die Stadt Kap-

peln schließt sich diesen Bewertungen an.

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
Abschließender Beschluss	26.06.2019
Genehmigung	19.09.2019
Bekanntmachung	30.09.2019
In-Kraft-Treten	01.10.2019

Kappeln, den 01.10.2019




.....
Traulsen (Bürgermeister)