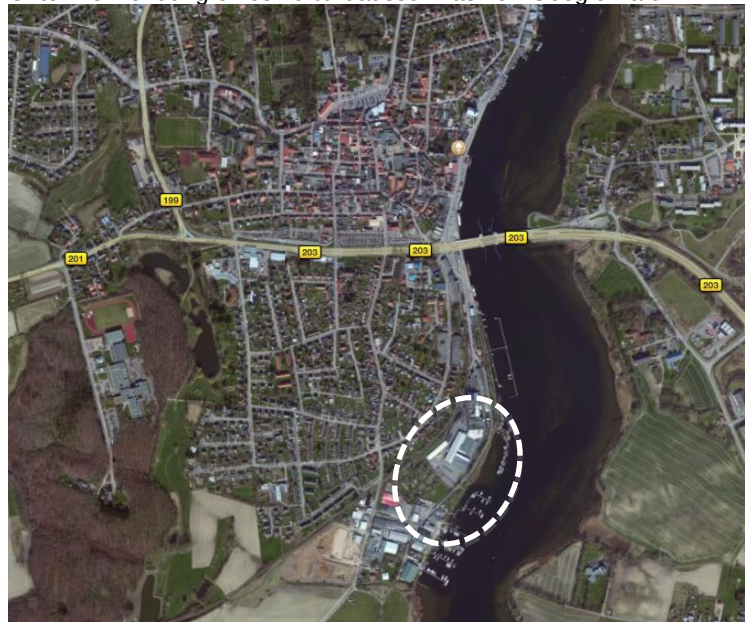


STADT KAPPELN

45. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Für das Gebiet „Cremilk und Umgebung
zwischen Nestlé-Weg und Königsberger Str.“

Unter Verwendung eines Luftbildausschnitts von Google Earth



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6a BauGB

März 2018

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

1 Planungserfordernis, Planungsziele

Der Plangeltungsbereich befindet sich im südlichen Stadtgebiet am westlichen Schleiufer zwischen Nestleweg, Eisenbahntrasse und Königsberger Straße. Seit 1919 befindet sich hier ein Milchtrocknungsbetrieb. Nach mehreren Eigentümerwechseln übernahm 1999 die Cremilk GmbH den fortlaufend gewachsenen Betrieb.

Nordwestlich des Betriebes befindet sich entlang der Königsberger Straße eine ab ca. 1928 entstandene Wohnbebauung, die teilweise der Unterbringung der Arbeiter des benachbarten Milchtrocknungswerkes diente. Inzwischen besteht diese zum überwiegenden Teil aus Einfamilienhäusern. Im nordöstlichen Abschnitt der Königsberger Straße befanden sich jedoch auch gewerbliche Nutzungen. Zwei noch vorhandene, nun aber leerstehende große Hallen zeugen davon. Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln wies die Ostseite der Königsteiner Straße daher bislang als Mischgebiet aus. Aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen besteht nun jedoch die Gefahr, dass der Betrieb sich künftig in seinem Umfeld nicht mehr entwickeln kann und somit der Standort insgesamt gefährdet ist.

Um sowohl den Erhalt und die weitere Entwicklung des milchverarbeitenden Betriebes „Cremilk“ sicherzustellen als auch den Schutzbedürfnissen der Bewohner der benachbarten Wohnbebauung nachkommen zu können, hat die Stadt Kappeln beschlossen, des Bebauungsplan Nr. 80 aufzustellen mit dem Ziel, diese gewachsene Gemengelage in gegenseitiger Rücksichtnahme planungsrechtlich zu ordnen. Da im Bebauungsplan die Wohnbebauung hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit entsprechend der tatsächlichen Nutzung (Wohnen) auszuweisen ist, bedarf es parallel auch einer Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Betrieb der Cremilk hat zudem zur langfristigen Standortsicherung eine südwestlich an das Betriebsgelände angrenzende Kleingartenfläche als betriebliche Erweiterungsoption erworben. Da die Fläche bislang als Grünfläche dargestellt ist, bedarf es einer Nutzungsänderung auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,85 ha.

2 Planungskonzept

Die Wohnbebauung östlich der Königsbergerstraße zwischen der Arnisser Straße und einer noch vorhandenen Gewerbehalle (Königsberger Straße 8) ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch künftig sollen in diesem Abschnitt der Königsberger Straße nur wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen können; der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Die bisherige Kleingartenfläche soll die Entwicklungsfähigkeit des milchverarbeitenden Betriebes am gegenwärtigen Standort sichern und wird daher von einer Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche gewandelt.

Der zwischen der Wohnbebauung an der Königsberger Straße und den gewerblichen Bauflächen liegende Abschnitt der bestehenden Eisenbahntrasse wird in die 45. Änderung des Flächennutzungsplans übernommen. Die Widmung als Bahntrasse soll weiterhin aufrechterhalten werden.

3 Maßgebliche Umweltbelange

Die ehemalige Kleingartenfläche befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Die Grünfläche erfüllt jedoch nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde nicht die Funktion eines Gewässerschutzstreifens, da sie sich inmitten eines Gewerbegebietes befindet. Demzufolge wurde ein Antrag auf Befreiung nach § 67 BNatSchG von der Unteren Naturschutzbehörde positiv beschieden. Das Bauverbot nach § 35 LNatSchG ist somit im Plangeltungsbereich nicht mehr zu beachten.

Das Plangebiet liegt in ca. 80 m Entfernung zum FFH-Gebiet „Schlei inkl. Schleimünde und vorgelagerte Flachgründe“ (FFH DE 1423-394) und „Schlei“ (EGV DE 1423-491). Die FFH-Vorprüfung, die für den Bebauungsplan Nr. 80 und die 45. FNP-Änderung erarbeitet wurde, sieht keine Gefährdung der Erhaltungsziele durch die Darstellungen der 45. FNP-Änderung.

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.

Wesentliche vorhabenbezogene Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) aufgrund des vorhandenen Betriebs sowie durch die geplante betriebliche Erweiterung auf dem ehemaligen Kleingartengelände.

Für die Wohnbebauung westlich des bestehenden Betriebes besteht aufgrund der entstandenen Gemengesituation grundsätzlich eine entsprechend geringere Schutzbedürftigkeit. Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass aufgrund der Immissionssituation nachts schalltechnische Minderungsmaßnahmen durch den Betrieb Cremilk durchzuführen sind. Diese sind in einem mit dem LLUR abgestimmten Schallreduzierungskonzept für den Zeitraum bis 2019 aufgeführt. Die Umsetzung des Schallreduzierungskonzeptes ist über einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Kappeln sichergestellt.

In Bezug auf die geplante Erweiterung auf der ehemaligen Kleingartenfläche werden zum Schutz der Wohnnutzungen an der Königsberger Straße Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt, sodass eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch betriebsbezogene Schallemissionen ausgeschlossen ist.

Das überplante ehemalige Kleingartengelände ist zudem altlastenrelevant. Es wurde daher in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg eine orientierende Altlastenuntersuchung durch das UCL Umwelt Control Labor durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass keine schädlichen Boden- und/oder Grundwasserveränderungen vorliegen. Aus gutachterlicher Sicht besteht daher kein weiterführender Untersuchungsbedarf. Der bei einer Niveauangleichung der Erweiterungsfläche an das jetzige Betriebsgelände anfallende Aushubboden im Hangbereich des Kleingartengeländes ist für den eingeschränkten offenen Einbau geeignet.

Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten. Direkt betroffen sind geringwertige Grünlandflächen, Ruderalfluren von geringer Wertigkeit sowie einige Gehölze. Die Planung führt bei Beachtung der im Bebauungsplan genannten Bauzeitenregelungen nicht zu Verstößen gegen geltendes Artenschutzrecht.

Durch die Planungen kommt es zu Bodenversiegelungen, die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert wurden. Der Ausgleich der geplanten Eingriffe erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in einem anerkannten Ökokonto sowie auf einer Ersatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Mohrkirch-Westerholz. Die verbindliche Regelung der Kompensation erfolgt im Bebauungsplan Nr. 80.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung verändert, da eine bisherige Freifläche bebaut wird.

4 Zentrale Abwägungsentscheidungen

Die Planung widerspricht dem Erhaltungsziel des Landschaftsplans für den Bereich der Kleingartenanlage, da diese Fläche nun ebenfalls als Gewerbefläche entwickelt werden soll.

Aus Sicht der Stadt Kappeln besteht in der Gesamtbeurteilung (Bedeutung des Vorhabens für den Erhalt und die Förderung der örtlichen und regionalen Wirtschaftskraft, Gewerbesteuerereinnahmen, Einkommenseffekte) ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt der Arbeitsplätze und der Sicherung des Betriebsstandortes. Aus den genannten Gründen weicht die Stadt von den Entwick-

lungszielen des Landschaftsplanes ab.

Die IGU Kappeln und Umgebung e.V. hatte im Verfahren angeregt, den Ausgleich für die Umwandlung der Kleingartenfläche auf benachbarten Flächen zu erbringen und hierfür das Grundstück des östlichen Schuppens im Bahnhofsweg vorgeschlagen. Die Stadt folgte dieser Anregung mit der Begründung, dass diese Fläche nicht zur Verfügung stehe, nicht. Sie wies auch darauf hin, dass das Bundesnaturschutzgesetz für den Ausgleich von Beeinträchtigungen nicht eine Ausgleichsfläche in gleicher Lage vorschreibt.

5	Flächenbilanz	Gewerbliche Bauflächen	10.100 m ²
		Wohnbauflächen	17.100 m ²
		Flächen für Bahnanlagen	1.300 m ²
6	Verfahrensablauf	Aufstellungsbeschluss	23.09.2015
		Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	16.03.2017
		Frühzeitige Unterrichtung der Behörden	22.02.2017
		Öffentliche Auslegung	25.09.2017 - 10.11.2017
		Abwägung	13.12.2017
		Abschließender Beschluss	13.12.2017
		Genehmigung	20.02.2018
		Bekanntmachung	00.03.2018
		In-Kraft-Treten	00.03.2018

Kappeln, den .2018

.....

(Traulsen)
Bürgermeister