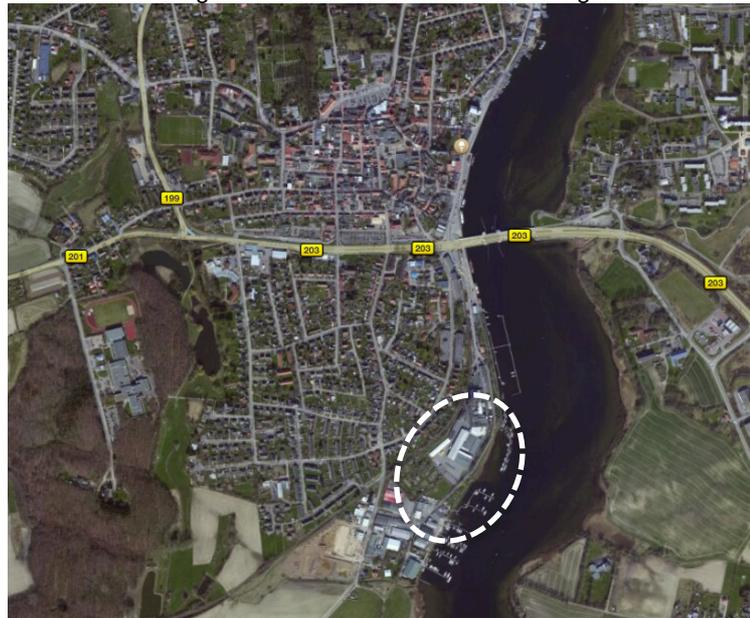


# STADT KAPPELN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „Cremilk und Umgebung“

Für den Bereich zwischen Nestléweg und  
Königsberger Str.

Unter Verwendung eines Luftbildausschnitts von Google Earth



Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a BauGB

Mai 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 Nestléweg 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, den Bebauungsplan Nr. 80 aufzustellen mit dem Ziel, diese gewachsene Gemengelage in gegenseitiger Rücksichtnahme planungsrechtlich zu ordnen.

Der Betrieb der Cremilk hat zudem zur langfristigen Standortsicherung eine südwestlich an das Betriebsgelände angrenzende Kleingartenfläche zur Sicherstellung künftiger betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten erworben. Diese Grünfläche wird ebenfalls im Sinne einer Nutzungsänderung überplant.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,7 ha.

## **2 Planungskonzept**

Das vorhandene Betriebsgelände der Cremilk sowie die bisherige Kleingartenfläche werden als Gewerbegebiet ausgewiesen. Da durch die Wandlung der Kleingartenfläche in ein Gewerbegebiet die gewerbliche Nutzung an die dort vorhandene Wohnbebauung heranrückt, unterliegt dieser Teil des künftigen Gewerbebetriebs Emissionsbeschränkungen und ist daher als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen- und Gebäudehöhenausweisungen ermöglichen betriebliche Erweiterungen, sofern die im Bebauungsplan festgelegten Immissionswerte an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Wohnbebauung östlich der Königsberger Straße zwischen der Arnisser Straße und einer noch vorhandenen Gewerbehalle (Königsberger Straße 8) ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auch künftig sollen in diesem Abschnitt der Königsberger Straße nur wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen entstehen können; der Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Da der Flächennutzungsplan dieses Gebiet als gemischte Baufläche ausweist, ist parallel auch eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sichern den genehmigten Bestand, ermöglichen jedoch keine baulichen Erweiterungen, um den Gewerbebetrieb nicht durch weitergehende Emissionsbeschränkungen infolge einer heranrückenden Wohnnutzung zu gefährden.

Der zwischen der Wohnbebauung an der Königsberger Straße und dem Gewerbebetrieb liegende Abschnitt der bestehenden Eisenbahntrasse ist Bestandteil des Plangeltungsbereichs und als Bahnanlage ausgewiesen, da die Widmung als Bahntrasse weiterhin aufrechterhalten werden soll.

### **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 aufgrund der Ausweisungen des Bebauungsplans.

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 vorhandenen 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 (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, technischer Umweltschutz) 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.

Eine südöstliche Teilfläche des Gewerbegebietes liegt im Bereich einer im Boden- und Altlastenverzeichnis eingetragenen Altlast. Hier wurden erhöhte Methangehalte im Boden aufgrund von Altablagerungen festgestellt. Geeignete Sicherungsmaßnahmen sind in Vorbereitung.

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 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.

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

#### **4 Zentrale Abwägungsentscheidungen**

Die Planung widerspricht für den Bereich der Kleingartenanlage dem Erhaltungsziel des Landschaftsplans, 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, Gewerbesteuererinnahmen, Einkommenseffekte) ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt der Arbeitsplätze und der Sicherung des Betriebsstandortes. Aus den genannten Gründen weicht die Stadt von den Entwicklungszielen 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. Mit der Begründung, dass diese Fläche nicht zur Verfügung stehe folgte die Stadt dieser Anregung, nicht. Sie wies auch darauf hin, dass das Bundesnaturschutzgesetz für den Ausgleich von Beeinträchtigungen nicht eine Ausgleichsfläche in gleicher Lage vorschreibt.

Von Seiten der Anwohner in der Königberger Straße wurden in Stellungnahmen betriebliche Lärmbelastigungen durch die Anlieferung und durch permanent betriebene Lüftungen vorgetragen. Die Stadt verwies darauf, dass alle Geräuschquellen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erfasst und die Lärmentwicklung aller technischen Anlagen durch Messungen ermittelt wurden. Sie wies darauf hin, dass durch das vereinbarte Schallminderungskonzept sich die Geräuschentwicklung des Betriebes künftig reduzieren wird.

Der Auffassung von Anwohnern, es handele sich bei der Wohnbebauung um ein reines Wohngebiet, widersprach die Stadt Kappeln mit Verweis auf die historisch parallel verlaufene Entwicklung von Gewerbebetrieb und angrenzenden Wohngebäuden. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zeigt andererseits, dass keine Umwandlung in ein Mischgebiet geplant ist, wie von Anwohnerseite unterstellt wurde.

Von Seiten einiger Anwohner wurde insgesamt eine signifikante Minderung des Wertes ihrer Wohnhäuser aufgrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten betrieblichen Erweiterungen behauptet. Die Stadt Kappeln begründete in der Abwägung die zulässigen betrieblichen Erweiterungen.

rungsmöglichkeiten mit für die Standortsicherung des Betriebes künftig zu erfüllenden produktionstechnischen Anforderungen. Bei allen betrieblichen Erweiterungen ist im Rahmen der Genehmigungsverfahren die Verträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung nachzuweisen. Durch die vertragliche Vereinbarung eines Schallminderungskonzeptes sind die Schutzansprüche der Wohnnutzung hinsichtlich der betrieblichen Emissionen gewahrt. Insofern greift der Bebauungsplan nicht in vorhandene Nutzungsrechte ein. Eine unterstellte Zunahme der Grundstücksverschattung stellt zudem keine qualifizierte Störung im Sinne einer Unzumutbarkeit dar. Da die Abstandsregelungen auch bei Ausnutzung der zulässigen Gebäudeaufstockungen eingehalten werden, ist auch das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot beachtet. Aus Sicht der Stadt Kappeln führen aus den aufgeführten Gründen die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu einem signifikanten Wertverlust der Immobilien.

<b>5</b>	<b>Flächenbilanz</b>	Gewerbegebiet	30.692 m <sup>2</sup>
		Gewerbegebiet, eingeschränkt	14.078 m <sup>2</sup>
		Allgemeines Wohngebiet	17.121 m <sup>2</sup>
		Flächen für Bahnanlagen	4.652 m <sup>2</sup>
<b>6</b>	<b>Verfahrensablauf</b>	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
		Satzungsbeschluss	13.12.2017
		Bekanntmachung	.2018
		In-Kraft-Treten	.2018

Kappeln, den .....

.....  
Bürgermeister