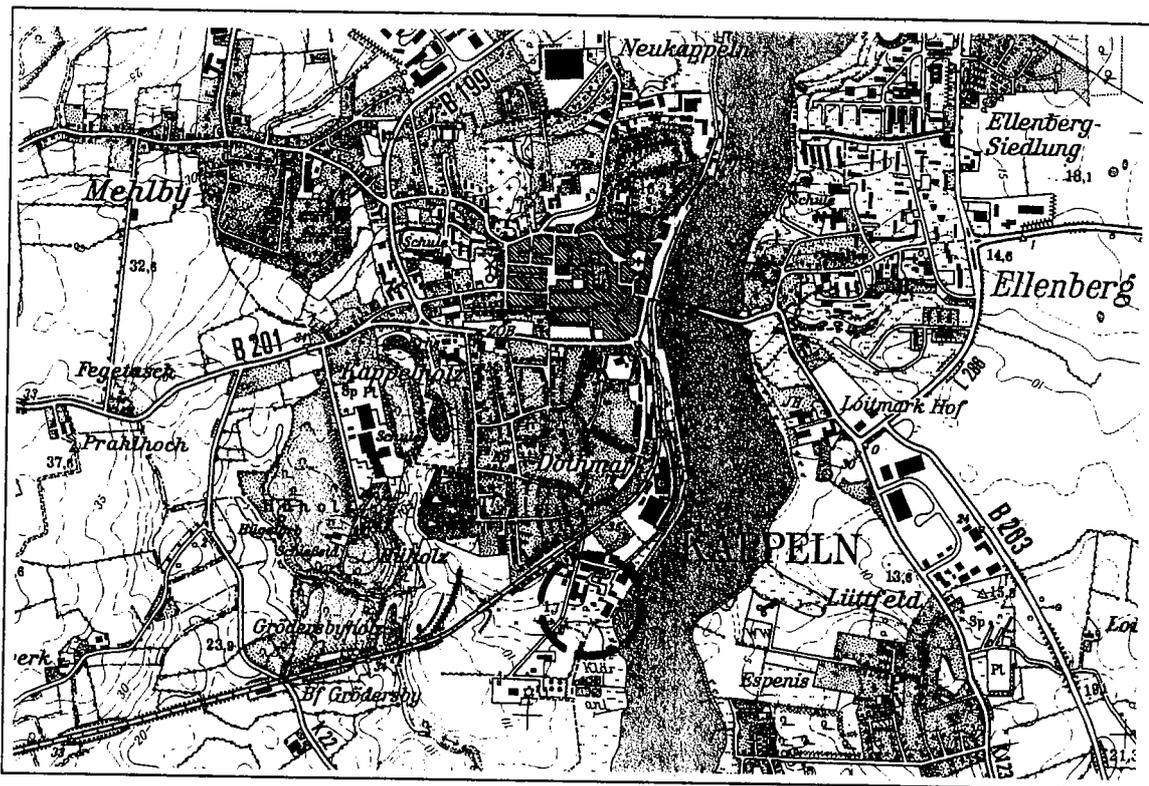


STADT KAPPELN BEBAUUNGSPLAN NR. 50



FÜR DEN BEREICH :

„NESTLÉWEG / ARNISSER STRASSE“ (ehemaliges Orthopediagelände)



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand : Stadtvertretung vom 19.02.2003 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Datum : 28.08.2002, zul. ergänzt : 11.01.2003
--	---	--

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan
 - 3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur, Landschaft und Grünordnung
7. Immissionsschutz
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Nachrichtliche Übernahmen
 - 12.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen
 - 12.2 Knick
13. Kennzeichnungen
 - 13.1 Hochwasserschutz
 - 13.2 Altlastenverdachtsflächen
14. Hinweis

Anlagen :

- Nutzungskonzept „Umplanung des Orthopediageländes Arnisser Straße“ vom Januar 2002 mit ersten architektonischen Skizzen (unmaßstäblich)
- Lärmtechnische Untersuchung zur Geräuschbelastung der geplanten Skipperhäuser auf dem ehemaligen Orthopedia-Gelände in Kappeln vom 26.03.2002
- Gutachten zur Frage der Geruchsmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Kappeln vom 09.09.2002
- Städtebauliche Konzeption mit textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 50 vom 05. / 21.08.2002 im Maßstab 1:500 (bzw. als maßstäbliche Verkleinerung)
- Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 50 - Zusammenstellung von Überlegungen und Ergebnissen - vom 28.08.2002
- Durchführung von Bodenuntersuchungen hinsichtlich nutzungsbedingter Kontaminationen des Untergrundes - auf dem ehemaligen Orthopedia-Gelände, Nestlègweg in Kappeln, vom 18.12.2002

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die Stadt Kappeln hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Bereich „Nestléweg / Arnisser Straße“ westlich der Bootsanlagen an der Schlei und nördlich der freien Landschaft beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines nach Nutzungsarten gegliederten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-Werft“ zur Umnutzung des ehemaligen Orthopediageländes zu schaffen.

Mit den Planungsinstrumenten der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlichen Fachgutachten zu Geruchs- und Lärmimmissionen, die in ihren planungsrechtlich relevanten Ergebnissen und Inhalten Planungsgrundlage für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 50 geworden sind, soll im Sinne des „Ordnungsprinzips“ nach § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die sich durch die weitestgehend vorhandene großflächige Bebauung des Grundstückes und durch ihre unmittelbarer Nähe zu den Bootslagerhallen am Rande einer gewerblichen Siedlungsstruktur an der Schlei darstellt sowie aufgrund des kurz- bis mittelfristig angelegten Planungs- und Nutzungskonzeptes einer Umstrukturierung dieses ehemaligen Gewerbestandes hin zu einem maritimen, erlebnis- und schiffahrtsbezogenen Standort, soll der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches in einen „einfachen“ (nördlicher und mittlerer, weitestgehend bebauter Bereich) und in einen „qualifizierten“ (südlicher Bereich) Bebauungsplan geteilt werden.

Dies ermöglicht einerseits auf Grundlage eines festgesetzten Nutzungskataloges für diesen (nördlichen und mittleren) Teilbereich des sonstigen Sondergebietes innerhalb des heutigen Gebäudebestandes eine flexible Nutzung und Umstrukturierung der großflächigen Gebäudeteile im Sinne des „Ordnungsprinzips“ und andererseits für die derzeit gemindert genutzten (südlichen) Flächen eine sinnvolle Ergänzung innerhalb des gesamten Nutzungskonzeptes im Sinne des „Entwicklungskonzeptes“ nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Diese Gliederung trägt der vorgenannten Planungssituation hinreichend Rechnung und ermöglicht gerade unter dem Gesichtspunkt der „Vitalisierung einer Gewerbebrache“ und den damit verbundenen wirtschaftlichen Risiken einen ausreichenden Handlungs- und Gestaltungsspielraum innerhalb des durch die städtischen Gremien mit dem Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmens.

Der von der Stadtvertretung am 19.02.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 50 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des Nutzungskonzeptes vom Januar 2002 und der beschlossenen städtebaulichen Konzeption vom 21.08.2002 unter Berücksichtigung der behördlichen Vorabstimmungen vom Januar und August 2002 und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung. Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss entsprechend der gemeindlichen Abwägung inhaltlich ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Orthopedia einschließlich des südlich gelegenen Grabens und wird begrenzt im Norden durch die Straße „Nestléweg“, im Westen durch die „Arnisser Straße“, im Süden durch die freie Landschaft und einen Wanderweg, im Westen durch die vorhandenen Bootslagerhallen und Wertbetriebe am „Nestléweg“ an der Schlei gelegen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung, die im Rahmen nachgeordneter Teilungsentwürfe durch einen ÖbVI konkretisiert werden, insgesamt eine Fläche von ca. 2,3 ha, davon :

13.700 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO ₃), „Erlebnis-Werft“ - „einfacher“ B-Plan
6.360 m ²	Sonstige Sondergebiete (SO ₁ , SO _{2a} , SO _{2b}), „Erlebnis-Werft“ - „qualifizierter“ B-Plan
2.730 m ²	Grünflächen, privat (unterschiedlicher Zweckbestimmung)
360 m ²	Verkehrsflächen (Straßenbegleitgrün)

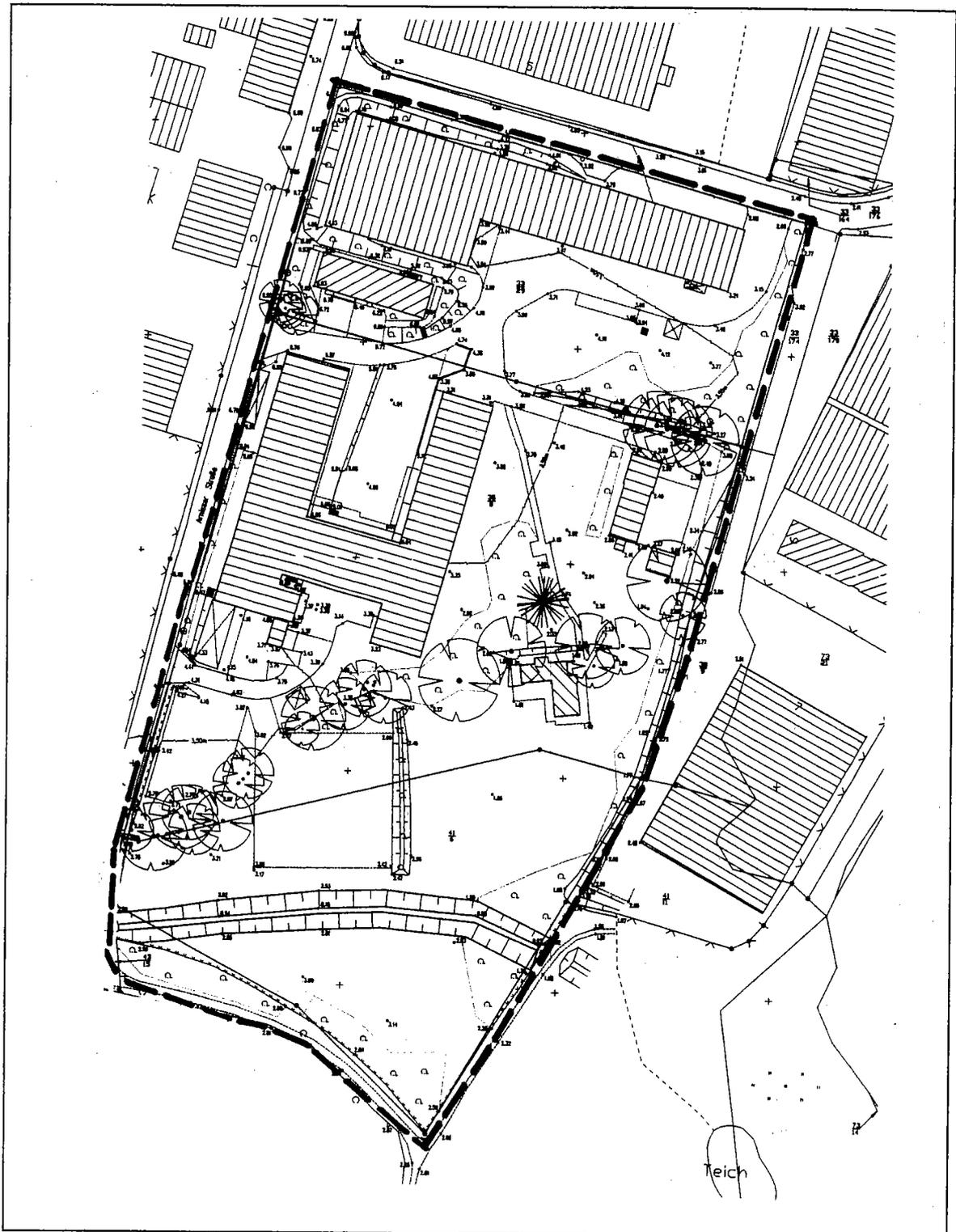


Abb. 1 : Abgrenzung und Lage des Plangebiets zur vorhandenen Siedlungs- und Gewerbegebietsstruktur auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes vom 05.06.2002 als amtliche Planunterlage, unmaßstäblich

3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG festgestellten Landschaftsplanes und in Verbindung mit den Grundzügen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschnittsweise Umnutzung des ehemaligen Orthopediageländes hin zu einem Sondergebiet „Erlebnis-Werft“ zu schaffen. Grundlage hierfür ist das vom Grundstückseigentümer vorgelegte Nutzungskonzept (s. Anlage der Begründung), das im Laufe der weiteren Projektentwicklung konkretisiert und in ersten Teilbereichen (Segelmacherei) bereits aus dem heutigen Gebäudebestand heraus umgesetzt worden ist.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung sollen die Bemühungen zur „Vitalisierung der Gewerbebranche“ planungsrechtlich abgesichert und insgesamt ein Interessensausgleich innerhalb des Plangebietes (ehem. Orthopediagelände) und mit den angrenzenden gewerblichen Nutzungen geschaffen werden.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden, da die zur Überplanung anstehenden Flächen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend dem damaligen Bestand der Fa. Orthopedia als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind.

Die Stadtvertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Anzeigepflicht für den Bebauungsplan Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ gegenüber dem Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg erst dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 50 nach Rechtskraft der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 kann die Stadt Kappeln für die geplante Sondergebietsausweisung von folgenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die im Rahmen der Planungsanzeige und den Aufstellungsverfahren konkretisiert dargelegt worden sind.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

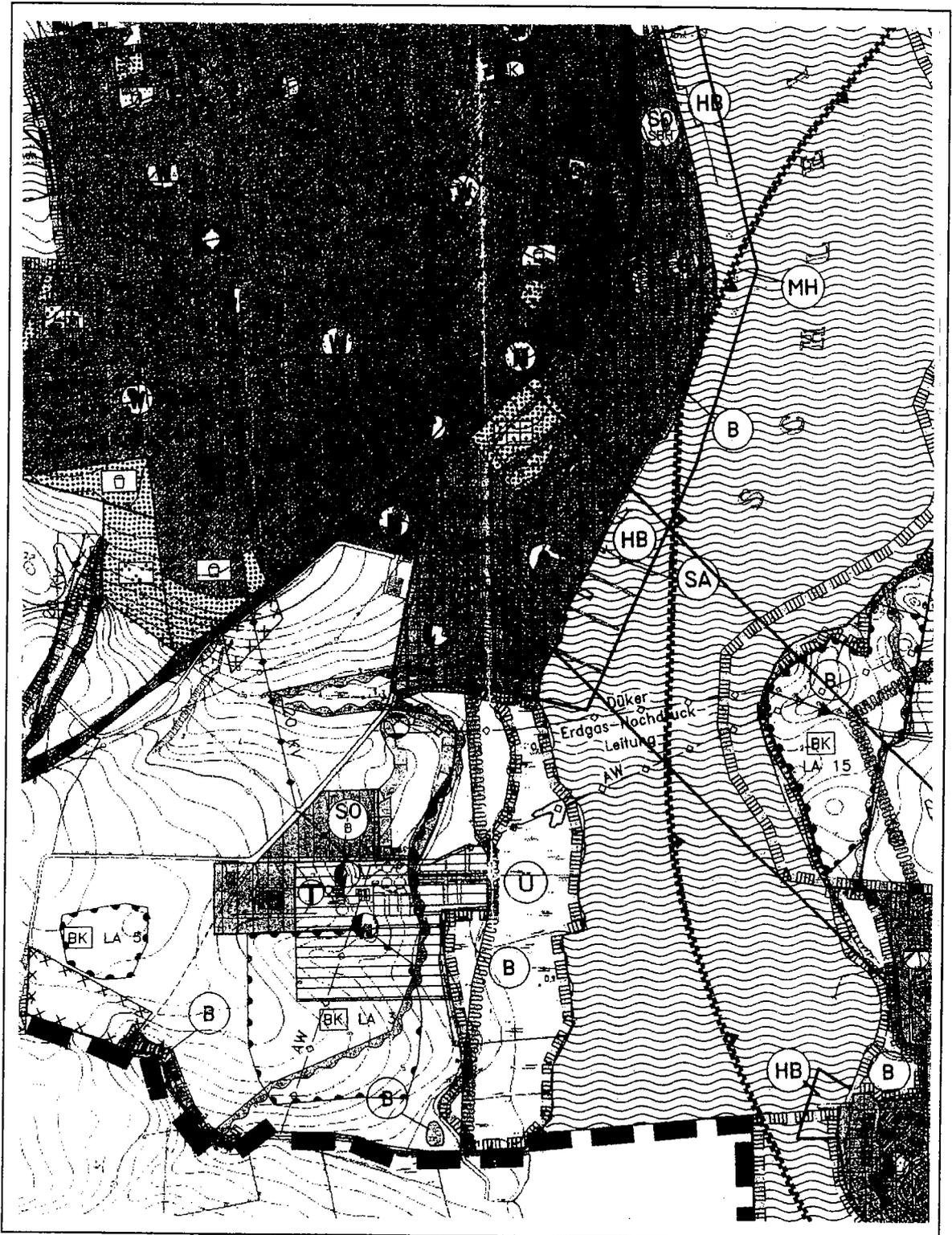


Abb. 2: Planausschnitt aus der genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 50 und die nähere Umgebung betreffend, unmaßstäblich

Die Stadt Kappeln übernimmt nach der „Verordnung zum zentralörtlichen System“ die Aufgaben und Funktionen als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Mit dieser Funktionszuweisung ist die Stadt Kappeln aus landesplanerischer Sicht aufgefordert, neben der Vorhaltung von Wohnbauflächen, auch über den örtlichen Bedarf hinaus, selbst Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur vorzunehmen. Dies ist für die Wahrnehmung der Funktionen der Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums von besonderer Bedeutung.

Daher kommt der „Vitalisierung“ der Gewerbestandorte innerhalb des Stadtgebietes eine besondere Bedeutung zu. Mit der sich in der Stadt Kappeln in den letzten Jahren stark veränderten Gewerbestruktur ist gerade dem Gesichtspunkt der Umnutzung vorhandener Gewerbeteile und der Neuausrichtung gewerblicher Strukturen hin zu einem wasser-, schiffahrts- und erlebnisorientierten Nutzungskonzept unter Anbindung an vorhandene Strukturen und Nutzung der besonderen Lage der Stadt an der Schlei besonders Rechnung zu tragen und diese Entwicklung (planungsrechtlich) zu unterstützen. Sie dient nicht nur der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze, sondern wird auch zu neuen Arbeitsplätzen führen und das Image der am Wasser gelegenen Stadt stärken und in eine neue Zukunft tragen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses kleinen Teilbereiches in der Stadt Kappeln entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wird durch den festgestellten Landschaftsplan und die parallele 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Aufgrund der Nutzung des vorhandenen Gebäude- und Nutzungsbestandes des ehemaligen Orthopediageländes sind Fehlentwicklung im Außenbereich mit der Aufstellung der beiden Bauleitpläne nicht zu befürchten.

Mit Erlass vom 21.11.2002 hat die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass aus landes- und regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die städtischen, wie vorangestellt ausgeführt, Planungsabsichten bestehen.

Dem Hinweis der Landesplanungsbehörde zu einer möglichen schleichenden Umwandlung der sogenannten „Skipperhäuser“ wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch einen differenzierten Nutzungskatalog für das gesamte Sondergebiet „Erlebnis-Werft“ Rechnung getragen. Die „Skipperhäuser“ sind fester (planungsrechtlicher) Bestandteil dieses Sondergebietes.

Der Nachweis und die Durchsetzung der geplanten „Skipperhäuser“ obliegt den nachgeordneten Anzeige- bzw. Genehmigungsverfahren und dem Vollzug durch die untere Bauaufsichtsbehörde. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurden alle nach heutigem Kenntnisstand notwendigen Festsetzungen hierfür getroffen. Dies wurde durch die positive Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg im Rahmen des Beteiligungsverfahrens bestätigt.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Bereich des ehemaligen Orthopediageländes zwischen „Arnisser Straße“ und „Nestléweg“ am südwestlichen Siedlungsrand der bebauten Ortslage werden keine erstmaligen bzw. schwereren als bisher (nach § 34 BauGB) geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben des § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich nicht die Verpflichtung besteht, einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dient vornehmlich zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Umnutzung eines Gewerbestandortes in ein sonstiges Sondergebiet unter dem „Ordnungsprinzip“ nach § 1 Abs. 3 BauGB nach städtebaulichen Gesichtspunkten.

Die Stadtvertretung hat sich unabhängig hiervon frühzeitig und intensiv mit der Orts- und Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Im Rahmen der langjährigen Planaufstellung des Landschaftsplanes wurden neben den landschaftsplanerischen Belangen auch bereits die ortsplanerischen Gesichtspunkte einer baulichen Entwicklung der Gemeinde bearbeitet und auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan wurde durch die Stadtvertretung festgestellt. Die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nach § 6 Abs. 3 LNatSchG hat das Plangebiet betreffend keinen Widerspruch geltend gemacht. Da seinerzeit, auch im Rahmen der Aufstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch keine konkreteren und detaillierteren Planungsabsichten für das ehemalige Gewerbestandstück und seine Nachfolgenutzung bestanden, wurde die bisherige Nutzung als gewerbliche Baufläche auch weiterhin in die übergeordneten Planungen übernommen. Gleiches gilt auch für die südlich an das Gewerbestandstück angrenzende Grünfläche.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 50 verbundenen geringen (Nutzungs-) Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan werden aus städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht dargelegt, begründet und deren Kompensationsfähigkeit erläutert (vgl. hierzu Punkt 3.4 dieser Begründung).

Im Rahmen der in die städtebauliche Entwurfsplanung eingebundenen landschaftsplanerischen Begleitung wurde im Zuge der aufeinander abgestimmten städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet ein grünordnerisches Maßnahmenkonzept entwickelt, das unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten weiterhin eine stadt- und landschaftsverträgliche Einbindung des ehemaligen Orthopediageländes sichern soll.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des Entwurfs zum Bebauungsplan für den Bereich der „Erlebnis-Werft“ durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) berücksichtigt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes das sonstige Sondergebiet und die angrenzende Grünfläche betreffend werden durch den Grundstückseigentümer selbst durchgeführt. Zur Sicherstellung der eingriffsminimierenden Maßnahmen können entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

3.4 Abweichungen vom Landschaftsplan (§ 4 Abs. 3 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ und den damit verbundenen modifizierten und konkretisierten Planungsabsichten der Stadt Kappeln gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sind geringfügige Abweichungen vom festgestellten Landschaftsplan verbunden.

Nach den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes, § 4 Abs. 3 LNatSchG, sind :

„Abweichungen von den Ergebnissen der Landschaftsplanung nur zulässig, wenn dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht oder nicht erheblich beeinträchtigt werden oder andere Belange bei der Abwägung den Belangen des Naturschutzes bei Würdigung aller Umstände im Range vorgehen. Abweichungen sind in den Entscheidungen darzustellen und zu begründen; dabei ist darzulegen, wie Beeinträchtigungen der Natur vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.“

Die Abweichungen ergeben sich im wesentlichen nur aus der geplanten Nutzung des ehemaligen Gewerbestandortes nunmehr als sonstiges Sondergebiet. Eine weitergehende Flächeninanspruchnahme im Außenbereich als bisher dargestellt, ist mit den beiden Bauleitplänen nicht verbunden. Die südlich angrenzenden Flächen, die mit dem Orthopediagelände eigentumsrechtlich verbunden sind, werden in ihrer derzeitigen Nutzung planungsrechtlich gesichert und im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes durch grünordnerische Maßnahmen aufgewertet.

Die Abweichungen sind daher nach Auffassung der Stadtvertretung aus dem städtebaulichen Zusammenhang begründbar und führen nicht zu wesentlichen oder nachhaltigen Veränderungen in den Zielen und Inhalten des festgestellten Landschaftsplanes.

3.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung.

Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 50 wird es zu einer planungsrechtlich ermöglichten Versiegelung von voraussichtlich ca. 2.200 m² durch die geplanten Vorhaben des „Besonderen Wohnens“ innerhalb des sonstigen Sondergebietes und des ansonsten vorhandenen Gebäudebestandes führen. Versiegelungen, die nach § 34 Abs. 1 BauGB im Bereich des „einfachen Bebauungsplanes“ entstehen können, sind nicht Gegenstand dieser Bewertung und liegen zudem deutlich unter dem Schwellenwert. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit insgesamt deutlich unterschritten, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierbei wurde die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der städtischen Grundsatzentscheidung, das ehemalige Gewerbegrundstück der Fa. Orthopedia in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Einrichtungen und Anlagen der Schifffahrt einem neuen Nutzungszweck im Sinne einer „Erlebnis-Werft“ zuzuführen, wurde auf Grundlage des vorgelegten Nutzungskonzeptes für die Umplanung des Orthopediageländes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 beschlossen.

Wesentliches Planungsziel der Stadt Kappeln und des Grundstückseigentümers ist es, den großflächig vorhandenen Gebäudebestand zu erhalten und durch entsprechende Umnutzungen und Um-, An- oder Erweiterungsbauten für eine vielfältige und abschnittsweise realisierbare schifffahrts- und werftbezogene Nutzung heranzuziehen und räumlich funktional in die angrenzende Mittelmann's Werft einzubeziehen.

Wesentliches Nutzungs- und Handlungskonzept hierbei ist es, die vorhandenen Einrichtungen der Werften und den Erholungswert der nahegelegenen Schlei durch ergänzende Nutzungen auf dem ehemaligen Orthopediagelände zu stärken und weiterzuentwickeln, wobei das Gesamtkonzept eine „Erlebnis-Werft“ mit wasser- und schiffahrtsbezogenen sowie erlebnis- und freizeitorientierten Nutzungen beinhaltet. Alle Nutzungen innerhalb des Plangebietes haben sich einzeln und in ihrer Gesamtheit diesem gemeinsamen Nutzungszweck unterzuordnen, um fremdartige und isolierte Nutzungen, Fehlentwicklungen und Konflikte mit der Nachbarschaft ausschließen zu können.

Aufgrund behördlicher Vorabstimmungen und den örtlichen Gegebenheiten wurden vor Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens Gutachten zu den Fragen der Lärm- und Geruchsimmissionen eingeholt. Hierbei konnte die Verträglichkeit der innerhalb des sonstigen Sondergebietes u.a. am südlichen Rand des Orthopediageländes vorgesehenen besonderen Wohnnutzungen gegenüber den Lärmimmissionen der südwestlich gelegenen Windkraftanlage und gegenüber den Geruchsimmissionen der südlich gelegenen Kläranlage gutachterlich nachgewiesen werden. Auf dieser Grundlage haben die städtischen Gremien sodann die Fortführung und Konkretisierung der Überplanung des ehemaligen Orthopediageländes mittels der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung einschließlich der erforderlich werdenden Fachgutachten beschlossen.

Auf Grundlage des o.g. aktuellen Lage- und Höhenplanes wurden mit der planungsrechtlichen Umsetzung und Modifizierung des vorgelegten Nutzungskonzeptes die folgenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorgaben und Entwurfselemente Grundlage für den nunmehr als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 50 bzw. sind in der nachgeordneten Baugenehmigung projektbezogen zu berücksichtigen :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende öffentliche Verkehrssystem („Arnisser Straße“ und „Nestléweg“)
- Nutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen und des großflächig vorhandenen Gebäudebestandes zur Reduzierung der Versiegelung
- Weitestgehender Verzicht auf zusätzliche Errichtung von Bauwerken innerhalb des 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Schlei
- Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum durch grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes und auf der südlich gelegenen Grünfläche
- Beachtung der Vorgaben zum Hochwasserschutz
- Erhalt vorhandener linearer Grünstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zur Gliederung örtlicher Landschaftselemente unter besonderer Beachtung der gestalterischen Gesichtspunkte des Stadt- und Landschaftsbildes
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Entwicklung einer möglichst stadt- und landschaftsgerechten Planungskonzeption innerhalb des durch den Gebäude- und Nutzungsbestand auf dem Orthopediagelände vorgegebenen Handlungsrahmens

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung am baulich und gewerblich vorgeprägten Standort sind unter anderem die stadtstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten, den Belangen des Immissionsschutzes, der Landschaftspflege unter den o.g. Planungsvorgaben für den Bebauungsplan Nr. 50 zu entwickeln.

Mit der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 50 wird gemeinsam das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Übergeordnetes Ziel der Bebauungsplanung soll es somit sein, für das geplante Vorhaben an diesem sensiblen Standort eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Bebauung vorzubereiten, die Anforderungen an den Hochwasserschutz vollständig zu erfüllen und innerhalb des Planungsgebiets möglichst einen Interessensausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu ermöglichen sowie Spannungsfelder mit den nachbarschaftlichen Nutzungen zu minimieren.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Da es sich bei der abschnittswisen Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandes und den damit verbundenen baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen insgesamt um eine Nutzung handelt, die sich aufgrund ihrer besonderen Art von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet, wird für das gesamte Gelände der ehemaligen Fa. Orthopedia ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erlebnis-Werft“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das sonstige Sondergebiet „Erlebnis-Werft“ wird im Teil B (Text) ein Nutzungskatalog festgesetzt, um die Zweckbestimmung für die geplante Umnutzung und deren baulichen Anlagen genau bestimmen und anderweitige Fremdnutzungen planungsrechtlich ausschließen zu können. Hierbei wird, wie bereits an anderer Stelle beschrieben, das Plangebiet in einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB (nördlicher und mittlerer Bereich, Teilgebiet SO₃) und in einen „qualifizierten Bebauungsplan“ nach § 30 Abs.1 BauGB (südlicher Bereich, Teilgebiete SO₁ und SO_{2a} / SO_{2b}) gegliedert. Für die sich aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes und der angestrebten Nutzungen wesentlich unterscheidenden Teilgebiete werden auch innerhalb des vorgenannten Nutzungskataloges die einzelnen Teilgebiete mit den entsprechenden Nutzungen getrennt bestimmt, jedoch mit der Maßgabe, dass die einzelnen Teilgebiete für sich getrennt und in ihrer Summe sich dem übergeordneten Nutzungszweck „Erlebnis-Werft“ unterordnen und gerecht werden. Somit ist eine abschnittsweise und von den einzelnen Teilgebieten unabhängige Realisierung einzelner Maßnahmen im Sinne der Gesamtplanung gesichert.

Die Möglichkeit der Kombination eines „einfachen“ mit einem „qualifizierten“ Bebauungsplan innerhalb eines Geltungsbereiches läßt die einschlägige Kommentierung zu. In dieser besonderen Planungssituation ermöglicht es unter der Einhaltung des festgesetzten Nutzungskataloges eine Gestaltungsvielfalt und aufgrund der homogenen Struktur an den Plangebietsrändern eine eindeutige Beurteilung des Gebots eines „Einfügen und Anpassen“ nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Im Bereich des „einfachen“ Bebauungsplanes wird auf das Maß der baulichen Nutzung und auf Festsetzung von überbaubaren Flächen aus den o.g. Gründen verzichtet. Maßgeblich für die Beurteilung ist die Festsetzung der Nutzungsart nach den textlichen Festsetzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Im Bereich des „qualifizierten“ Bebauungsplanes wird die städtebaulich geordnete Entwicklung einerseits durch den o.g. Nutzungskatalog und andererseits durch die Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO gewährleistet. Dies wird im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB durch teilgebietsbezogene Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Festsetzung einer höchstzulässigen Firsthöhe, qualifiziert bestimmt. Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich der textlich festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze mit deren Zufahrten) wird zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf das erforderliche Mindestmaß reduziert und beschränkt, das nach Auffassung der städtischen Gremien notwendig ist, um die Umnutzung des Gewerbestandortes und die Neugestaltung des Stadt- und Landschaftsbildes sowie die Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets zu gewährleisten.

Im Sinne des „Einfügen“ in die gewerblich vorgeprägte Bebauungsstruktur werden für die Teilgebiete des sonstigen Sondergebietes keine örtlichen Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) vorgenommen, sondern ausschließlich eine von Norden nach Süden und von Osten nach Westen abgestufte Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe festgesetzt.

Dies sichert eine angemessene Höhenentwicklung in dem sonstigen Sondergebiet gegenüber den angrenzenden Gewerbebetrieben und gegenüber der freien Landschaft.

Ansonsten lassen sich die städtischen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem besonderen Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen. Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung sieht sie unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt.

Aufschüttungen und Abgrabungen, die sich aufgrund des Hochwasserschutzes ergeben können, sind zulässig und können auch außerhalb der überbaubaren Flächen in dem hierfür erforderlich werdenden Maße errichtet werden.

6. Natur, Landschaft und Grünordnung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden, so dass die „naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung“ nicht anzuwenden ist. Hiervon unberührt bleiben die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kappeln.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption werden für die verbindliche Bauleitplanung Zielvorstellungen vorgegeben, die durch die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 50 wie folgt konkretisiert festgesetzt werden :

- Einbindung und Einfügung der geplanten „Skipperhäuser“ als Formen des besonderen Wohnens innerhalb des Sondergebietes „Erlebnis-Werft“ in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild
- Beschränkung des Versiegelungsgrades der Grundstücke auf das unbedingt erforderliche Maß
- Sicherung und weitestgehender Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und erhaltenswerter Einzelbäume
- Sicherung vorhandener Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen entsprechend dem jeweiligen Schutzanspruch
- Beachtung des 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und des 5 m breiten Unterhaltungstreifens für den Entwässerungsgraben innerhalb des Plangebietes
- Schutz und Anlage einer naturnahen Grünfläche mit Solitärgehölzen
- Minimierung der Eingriffe in das Stadt- und Landschaftsbild durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen

Nach § 21 BNatSchG sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 19 Abs.1 und 2 BNatSchG in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 21 BNatSchG Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den geplanten Grundstücksflächen selbst oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu vermeiden oder zu minimieren.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die in der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Erlebnis-Werft“ innerhalb des Plangebiets planzeichnerisch und textlich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Minimierungsmaßnahmen reichen aufgrund der innerstädtischen Lage aus, um dem Gebot der Eingriffsminimierung gerecht werden zu können.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Anlass und Aufgabenstellung

- Einpassen der geplanten Nutzungen, insbesondere der „Skipperhäuser“ als Teil des sonstigen Sondergebietes „Erlebnis-Werft“, in die vorhandene Situation

7.2 Ausgangssituation

Tatsächliche Situation (Ortsbesichtigung) :

- überwiegend Bootslagerei sowie Restpostenmarkt
- ausschließlich Tagesbetrieb

Fazit : Es gibt de facto keine Probleme, was die vorhandene Situation betrifft und die Planungsabsichten behindern könnte.

Formale Betrachtung :

- Es gibt keinen B-Plan und damit keine Festsetzungen zum Lärmschutz (nur Darstellung im Flächennutzungsplan)

Fazit : Der Lärmschutz regelt sich gegenwärtig aus dem Gebot der „gegenseitigen Rücksichtnahme“ des BImSchG

7.3 Künftige Situation

Tatsächliche Situation :

- Lage der „Skipperhäuser“ von der Verträglichkeit mit vorhandenen und möglichen gewerblichen Nutzungen am Südrand des Plangeltungsbereiches optimal
- bezüglich der „Skipperhäuser“ zu vernachlässigendes Störpotential durch die im Osten benachbarte Bootslagerhalle der Schleswiger Werkstätten, da dort keine Nachtarbeit
- eingeschränktes Schutzbedürfnis der „Skipperhäuser“ durch den inhaltlichen Bezug zur Bootsüberholung

Formale Betrachtung :

- Einstufung der „Skipperhäuser“ vom Schutzbedürfnis analog zu Mischgebieten (Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1: 60 dB(A) am Tage bzw. 45 dB(A) in der Nacht)
- formaler Regelungsbedarf bezüglich des Schutzes der „Skipperhäuser“ nur in der Nacht, da am Tage aus der Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen zu den vom Schutzbedürfnis wie Mischgebiet eingestufteten Skipperhäusern weder von der Abstufung her noch aufgrund von Berechnungen mit den für gewerblich genutzten Flächen anzusetzenden Emissionen Probleme entstehen

7.4. Vorbelastungen

- Einbeziehung der Vorbelastungen in die Überlegungen, um einerseits der in der Bauleitplanung geforderten Gesamtbetrachtung zu entsprechen und um andererseits zugunsten des Vorhabens vorhandene Einschränkungen von Flächen außerhalb des B-Plans berücksichtigen zu können, die sich aus der Rücksichtnahme auf vorhandene schützenswerte Nutzungen ergeben
- schutzbedürftige vorhandene Bebauung
 - allgemeines Wohngebiet auf der Westseite der Bahntrasse
 - Betriebsleiterwohnung „Findersen“
 - Wohngebäude Mittelmann (Betriebsleiterwohngebäude im Gewerbegebiet)
- Einschränkung vorhandener Flächen außerhalb des B-Plans für den Nachtschnitt aufgrund der vorhandenen Schutzbedürftigkeiten (Anmerkung: Die Flächen des B-Planes werden im Sinne eines worst case bezüglich zulässiger Vorbelastungen von außerhalb des B-Plans nicht als Vorbelastungen berücksichtigt).

Teilfläche	aus dem Rücksichtnahmegebot resultierende Emissionsbeschränkungen nachts für gewerblich genutzte Flächen außerhalb des B-Plans
1	43
2	44
3	57
6	55

Der Einfluss der Windenergieanlage ist vernachlässigbar.

7.5 Beurteilung der Einschränkungen

- Es besteht ausreichend Spielraum für die im Rahmen des B-Plans angedachten Aktivitäten. Von daher sind Festsetzungen zum Lärmschutz nicht zwingend erforderlich.
- Die zusätzlichen Begrenzungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels für die Fläche der Schleswiger Werkstätten stellen eine lediglich aus formalen Gründen erforderliche Einschränkung dar. Aus den tatsächlichen Gegebenheiten heraus wäre sie nicht erforderlich, da eine Nachtnutzung im Betrieb der Schleswiger Werkstätten nicht stattfindet.

Auch in diesem Zusammenhang werden Festsetzungen nach derzeitigem Planungsstand gutachterlich nicht für erforderlich gehalten.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit den Straßen „Arnisser Straße“ und „Nestléweg“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden. Der Anschluss erfolgt über das innerörtliche Verkehrsnetz mit Anbindung an die B 203 in Richtung Eckernförde und an die B 201 Richtung Schleswig / Flensburg.

Die Anbindung der einzelnen Teilgebiete erfolgt über die heute bereits vorhandenen Grundstückszufahrten an die o.g. Straßen in drei Bereichen. Den Nutzungsberechtigten innerhalb der Teilgebiete und unter den Teilgebieten selbst werden keine Geh-, Fahr- und Leistungsrechte zugeordnet, um die Realisierung einzelner Vorhaben nicht bereits durch die Bebauungsplanung unverhältnismäßig hoch einzuschränken. Die Sicherung erfolgt über privatrechtliche Sicherungsinstrumente und ggf. durch Eintragung von Baulasten.

Die jeweils in den Teilgebieten erforderlich werdenden Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen entsprechend ihrer Nutzung nach Stellplatzerlass in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB)

Das sonstige Sondergebiet mit den einzelnen Teilgebieten wird an das vorhandene Leitungsnetz der Straßen „Arnisser Straße“ und „Nestléweg“ angeschlossen.

Das auf der Fläche des sonstigen Sondergebietes anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht am Ort des Niederschlags versickern kann, der Kanalisation zugeleitet. Eine Veränderung der Einleitungsmenge ist ggf. im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch den beauftragten Ing. bzw. Arch. nachzuweisen.

Das Abstimmungserfordernis zu Art und Umfang der schadlosen Oberflächenentwässerung mit dem Staatlichen Umweltamt und dem ggf. möglichen Erfordernis zur Abwasserbehandlung auf dem ehemaligen Orthopediagelände wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der jeweils geplanten Bauvorhaben als Neubauten, Erweiterungen, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener baulicher Anlagen durch den beauftragten Architekten zu prüfen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen sein.

Durch bauliche Maßnahmen ist sicherzustellen, dass im Löschfall kein Löschwasser unkontrolliert über den Graben bzw. über die tiefer liegenden Flächen innerhalb des sonstigen Sondergebietes in die Schlei gegangen kann.

Im Rahmen der jeweils geplanten Bauvorhaben als Neubauten, Erweiterungen, Umbauten oder Umnutzungen wird durch den beauftragten Architekten zu prüfen sein, inwieweit die von der Telekom AG vorgetragene Maßnahmen zur Verlegung von unterirdischen bzw. oberirdischen Stromversorgungsleitungen tatsächlich erforderlich sein werden.

Die Abstimmung erfolgt im Rahmen des jeweils nachgeordneten Bauantragsverfahrens durch den Vorhabenträger oder durch seine Bevollmächtigten.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Schleswig-Flensburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das sonstige Sondergebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern oder in Wertstoffsäcken zu sammeln.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kappeln und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums aus den hierfür vorgesehenen Hydranten bzw. im Bedarfsfall aus der Schlei entnommen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Nestléweg“ und „Arnisser Straße“ vorhanden.

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des sonstigen Sondergebietes und zum Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Grundstückseigentümer entsprechend den jeweils für die einzelnen Bauvorhaben erforderlich werdenden tiefbautechnischen Anforderungen nach den anerkannten Regeln der Technik im Einvernehmen mit der Stadt Kappeln erstellt.

12. Nachrichtliche Übernahmen

12.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 liegt innerhalb des 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Schlei.

Innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens ist die Errichtung von baulichen Anlagen unzulässig, es sei denn, die untere Naturschutzbehörde läßt eine Ausnahme von den Verboten zu.

Die im Bereich der Schlei vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Sport-schiffahrt und deren Nutzung sind nicht Gegenstand dieser verbindlichen Bauleitplanung. Die innerhalb der Teilgebiete SO_{2a} und SO_{2b} vorhandenen bzw. geplanten Gebäude führen zu keinen weiteren Beeinträchtigungen, da sie bereits durch die Bootslagerhallen direkt an der Schlei vorgeprägt sind.

Die städtischen Gremien sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in ihrer Planung während des Planaufstellungsverfahrens davon ausgegangen, dass eine Ausnahme von den Verboten ausnahmsweise zugelassen werden kann. Landschaftsplanerische Belange stehen dem nicht entgegen.

Mit Verfügung vom 16.01.2003 läßt die untere Naturschutzbehörde auf Grundlage der städtischen Planungen (Stand vom 09.09.2002) nach § 11 Abs. 3 Nr. 1 LNatSchG für die danach künftig zulässigen baulichen Anlagen die erforderliche Ausnahme vom Bauverbot des § 11 Abs. 1 LNatSchG zu.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Abgrenzung des 100 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

12.2 Knick (§ 15b LNatSchG)

Der innerhalb des Plangebietes im südlichen Bereich vorhandene Knick ist nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten.

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird der Knick als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Knick erhält auf den privaten Grundstücksflächen zu seinem Schutz und zur Entwicklung einen beidseitigen 1 m breiten Saumstreifen, in dem bauliche Anlagen und deren Nutzung unzulässig sind (Knickfreihaltezone), und wird zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung in seinem Bestand und in seiner Entwicklungsfähigkeit geschützt.

13. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

13.1 Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet liegt mit seinen überwiegenden Flächen innerhalb des Hochwasserschutzbereiches.

Die das Wohnen und den ständigen Aufenthalt vorgesehenen Räume und Anlagen sind vor dem Hochwasser durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Der Nachweis erfolgt in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren. Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen nehmen hierauf bereits Rücksicht und sind auf Normal Null bezogen.

Die Flächenabgrenzung des Überschwemmungsbereiches wird als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

13.2 Altlastenverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB i.V.m. BBodSchG)

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Schleswig-Flensburg darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als altlastenverdächtige Fläche einzustufen ist. Die Verdachtsmomente ergeben sich aufgrund der langjährig ausgeübten Nutzungen auf dem Betriebsgelände durch die Fa. Orthopedia.

Diese Altlastenverdachtsfläche bezieht sich auf den vorhandenen Gebäudebestand und seine angrenzenden Flächen; jedoch nicht auf die südlich liegende Teilfläche (ca. 1/3 der Gesamtfläche des SO), die für eine Neubebauung („Skipperhäuser“) vorgesehen ist, da diese lediglich als Parkplatzanlage bzw. im Südosten als Gartenfläche des Betriebsleiters gar nicht genutzt wurde.

Der Kreis Schleswig-Flensburg hat anlässlich eines Behördengesprächs am 20.11.2002 darauf hingewiesen, dass für diesen Altlastenstandort ein Untersu-

chungserfordernis nicht ursächlich aus der Aufstellung der beiden Bauleitpläne zum Sondergebiet „Erlebnis-Werft“ resultiert, sondern entsprechend den gesetzlichen Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetz (BbodSchG) bereits heute auch nach § 34 BauGB anzuwenden ist, sobald im Rahmen von Umnutzungen, Umbau- oder Erweiterungsbauten altlastenverdächtige Bereiche berührt sein könnten.

Dies war mit den bereits durchgeführten Umnutzungen (Segelmacherei usw.) bisher nicht der Fall. In den von dem Fachdienst Abfallwirtschaft kritisch anzusehenden Bereichen ist das Nachweisverfahren bereits heute Gegenstand des bauaufsichtlichen Verfahrens.

Von einer Gefährdung auf den übrigen Flächen (südliches SO-Gebiet und Grünflächen) ist auch nach Einschätzung des Kreises Schleswig-Holstein aufgrund der Aktenlage und der früheren Nutzungen nicht auszugehen. Dies wurde durch die durchgeführte Bodenuntersuchung grundsätzlich bestätigt.

Vor der abschließenden Gesamtabwägung und dem Satzungsbeschluss wurde in Abstimmung mit dem FD Abfallwirtschaft an den altlastenrelevanten Standorten auf dem ehem. Orthopediagelände eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt. Zur näheren Erläuterung der Untersuchungsform und zur Darstellung der Ergebnisse liegt das Gutachten dieser Begründung als Anlage bei. Danach liegen sämtliche untersuchten Einzelstoffe an den Standorten laut Gutachter unterhalb der Nachweisgrenzen.

Der FD Abfallwirtschaft sieht jedoch für den Bereich der Entfettungsanlage aufgrund der gemessenen Werte für Per von $0,422 \text{ mg/m}^3$ einen deutlichen Hinweis auf eine Verunreinigung. Hieraus ergibt sich ein weiterer Untersuchungsbedarf.

Die Werte sind jedoch nicht so hoch, dass der FD Abfallwirtschaft einen unmittelbaren Handlungsbedarf sieht, sondern erst wenn eine Umnutzung dieses Bereiches, z.B. wie derzeit vom Vorhabenträger angedacht durch Abriss und Entfernung der Entfettungsanlage, ansteht. Der Hinweis auf die dann erforderlich werdenden Boden- und Grundwasseruntersuchungen werden dann in dem beschriebenen Maße gutachterlich durchgeführt und mit dem FD Abfallwirtschaft abgestimmt. Diese Verfahrens- und Untersuchungsweise ist zu gegebener Zeit dem nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren vorbehalten.

Die städtischen Gremien beziehen sich in ihrer gemeindlichen Gesamtabwägung hierbei auf die Ausführungen des Altlastenerlasses vom 05.03.2001, in dem u.a. der Umgang mit Altlasten im Bauleitplanverfahren geregelt wird. Grundsätzlich gilt nach Ziffer 1.4, (2) : *„Ein Bauleitplan darf nicht zu städtebaulichen Missständen oder Gefahren im Sinne des Ordnungsrechts bzw. nicht zu Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen im Sinne des BBodnG führen oder sie sanktionieren.“*

Dies ist Grundlage der gemeindlichen Abwägung. Nach Ziffer 2.2 gibt es für die planende Gemeinde mehrere Möglichkeiten mit Bodenbelastungen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens umzugehen, wobei es sich in diesem Planungsfall derzeit nicht um eine festgestellte Bodenbelastung, sondern zunächst um eine Verdachtsfläche mit weitergehendem Untersuchungsbedarf handelt.

Danach kann das Planaufstellungsverfahren :

- fortgeführt werden, wenn keine wesentliche Erschwerung einer späteren Sanierung zum Schutz des Grundwassers durch Bebauung gegeben ist,
- ein Hinweis in der Begründung zur Sanierung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt,
- wenn der Grundstückseigentümer mit angemessenem Aufwand selbst sanieren kann,
- die Begründung hinreichende Aussagen zur Bodenbelastung und zu ihrer Vereinbarkeit mit der künftigen Nutzung oder über ihre Beseitigung enthält.

Neben der Kennzeichnung der Verdachtsfläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ist in der gemeindlichen Abwägung zu beachten, dass

- Nutzungskonflikte nicht unbewältigt bleiben,
- die infolge der Planung notwendige Sanierung technisch, finanziell und rechtlich möglich ist,
- durch bauordnungsrechtliche Maßnahmen gewährleistet ist oder gewährleistet werden kann, dass die Bodenbelastung die vorgesehenen Nutzungen nicht gefährdet,
- der Vollzug des Bebauungsplanes die Maßnahmen der Fachbehörden nicht beeinträchtigt.

In diesem Planungsfall (Umnutzung vorhandener gewerblicher Anlagen als Bestandteil eines für diesen Teilbereich „einfachen“ Bebauungsplanes, wonach Umnutzungen, Anbauten, Erweiterungen, Neubauten der Genehmigung nach § 34 Abs. 1 BauGB im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens bedürfen) werden und können alle vorangestellten Vorgaben erfüllt werden, da im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren die mögliche Sanierung als Auflage erteilt werden kann und Baurechte für diesen Teilbereich mit dem Bebauungsplan nicht ohne die Bauaufsicht bzw. Abfallwirtschaft geschaffen werden können.

Die Nachweise zur Bodenbelastung und ggf. Sanierungsbedarf sind im bauaufsichtlichen Verfahren durch den Grundstückseigentümer zu führen.

14. Hinweis

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 50 sind die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Kappeln zu berücksichtigen. Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes fortfallenden Laubbäume sind entsprechend der Satzung zu ersetzen.

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung Kappeln am 19.02.2003 gebilligt.

Stadt Kappeln, den 14.04.2003




.....
(Feodora)
- Bürgermeister -