

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE

TEIL I

DER

BEGRÜNDUNG

ZUR

16. ÄNDERUNG

DES

FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

“GEBIET DES MARINESTÜTZPUNKTES OLPENITZ“

DER

STADT KAPPELN

KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG



Stadt Kappeln
Kreis Schleswig-Flensburg
Flächennutzungsplan
16. Änderung
„Gebiet des Marinestützpunktes Olpenitz“

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)



§4(1)



§4(2)



§3(2)



§4a(3)



§6



Gosch – Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH

Inhaltsverzeichnis

Stand: 25.02.2008

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen u. Gutachten ...	2
2. Städtische Planungsgrundlagen	2
3. Landschaftsplan	3
4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung ..	3
5. Planungsziel, Landesplanung und Raumordnung, Machbarkeitsstudie	3
6. Standortalternativen	5
7. Einzelheiten der Planung.....	5
7.1 Sondergebiet Ferienhausgebiete.....	5
7.2 Sondergebiet Ferienwohnen / Handel / Gastronomie und Dienstleistung	6
7.3 Sondergebiet Multifunktionshügel.....	6
7.4 Sondergebiet Kultur/Konferenz/Kirche/ Verwaltung	6
7.5 Sondergebiet Hafendienstleistungen.....	7
7.6 Sondergebiet Fremdenverkehr/Hotel.....	7
7.7 Sondergebiet Freizeit / Sport / Gastronomie.	7
7.8 Sportboothafen/Fähranleger.....	7
8. Verkehrserschließung.....	8
9. Unbebaute Bereiche.....	8
9.1 Grünfläche Parkanlage.....	8
9.2 Badeplatz, Freibad	8
9.3 Biotop Deich und Küstendüne	8
10. Landschaftspflege und Gewässerschutz	9
11. Ver- und Entsorgung, Richtfunktrasse.....	9
12. Altlasten	9

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen u. Gutachten

Für das Bauleitplanverfahren sind die entsprechenden Gesetze und Verordnungen, wie das Baugesetzbuch vom 23.07.2004 (zuletzt geändert am 21.12.2006), die Landesbauordnung Schleswig-Holsteins vom 10.01.2000 (zuletzt geändert am 06.03.2007) sowie die Baunutzungsverordnung von 1990 maßgebend. Hinzu kommt der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein vom 1998 und der Regionalplan für den Planungsraum V, Schleswig-Holstein Nord, in der Neufassung von 2002. Einen aktuellen Kreisentwicklungsplan für den Kreis Schleswig-Flensburg gibt es zurzeit nicht.

Zusätzlich wurden die Ergebnisse folgender Gutachten in die Bauleitplanung mit einbezogen:

- Grundlagenuntersuchen zum Wassertourismus in Deutschland, Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Mai 2003
- Handlungskonzept für die Neuausrichtung des Tourismus in Schleswig-Holstein, Juli 2006
- Tourismusgutachten Schleswig - Holstein, R. Berger 2006
- Stellungnahme „Mögliche Auswirkungen von Port Olpenitz auf das touristische Umfeld“ (Januar, 2008)

- Studie Wassersporttourismus in Schleswig-Holstein, Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr, Februar 2005
- Machbarkeitsstudie zur Altlastenentsorgung zum Projekt, Oktober 2006
- Verkehrsgutachten (Vorgutachten) Verkehrliche Machbarkeit Port Olpenitz, September 2006 sowie Verkehrsgutachten Port Olpenitz, Januar 2008
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 „Gebiet des Marinestützpunktes Olpenitz“ der Stadt Kappeln, Januar 2008
- Luftschadstofftechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 56 „Gebiet des Marinestützpunktes Olpenitz“, Januar 2008
- Nachhaltiges Entwicklungskonzept der Küstenregion zwischen Schleimünde und Karlsminde 2006

Weiterhin wird verwiesen auf die im Umweltbericht angeführten Gutachten zu den Themen Natur- und Landschaftsschutz.

Verwaltungstechnisch waren vor Beginn der Bauleitplanverfahren außerdem noch notwendig:

- die Inkommunalisierung des Hafensbereiches vom 27.09.2006
- Aufhebung der Schutzbereichsverordnung WV III 75-Anordnung Nr. 1 Ka vom 12.01.2007 durch das Bundesministerium für Verteidigung
- und der Aufstellungsbeschluss der Stadt Kappeln vom 28.06.2006

2. Städtische Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Kappeln gilt der Flächennutzungsplan, der im Jahre 2000 von der Stadtvertretung der Stadt Kappeln beschlossen worden ist. Zu diesem Bauleitplan sind zwischenzeitlich 15 Änderungen aufgestellt worden, die das jetzige Plangebiet aber nicht betreffen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist das Areal als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bundeswehr“ sowie als Hafensbereich aus.

Um möglichst kurzfristig konkretes Baurecht zu schaffen, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan Nr. 56 „Gebiet des Marinestützpunktes Olpenitz“ aufgestellt, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan wird. Die Realisierung der konkreten Bauvorhaben wird damit relativ kurzfristig möglich werden. Zu Informationen über alle Detailplanungen wird auf die Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

3. Landschaftsplan

Im festgestellten Landschaftsplan der Stadt Kappeln ist das jetzige Plangebiet als Sonderbaufläche „Bund“ vermerkt. Gegenüber den Ausweisungen des Landschaftsplanes ändert sich durch diese Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan Nr. 56 also die Zweckbestimmung des Sondergebietes. Nunmehr sind Sondergebiete für Fremdenverkehr, Erholung und ähnliches vorgesehen. Die Aussagen des Landschaftsplanes zum Sondergebiet für den Bereich des ehemaligen Marinestützpunktes sind daher so nicht mehr relevant. Das Hafengelände wird deutlich anders und intensiver als zu militärischen Zeiten genutzt. Auch die Anlage des sog. Multifunktionshügels mit zusätzlichen Freizeitangeboten und die Errichtung der großen Anzahl von Ferienwohnungsanlagen und Hotels sind im Landschaftsplan nicht vorgesehen.

Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden ausführlich in dem beigefügten Umweltbericht behandelt, auch soweit von den Aussagen des Landschaftsplanes abgewichen wird. Auf die Ausführungen in dem Umweltbericht wird verwiesen.

4. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Planungsareal liegt im Osten des Stadtgebietes von Kappeln, unmittelbar an Ostsee und Schlei. Es umfasst die im anliegenden Lageplan ersichtlichen Flurstücke, die fast vollständig zum ehemaligen Sondergebiet „Bundeswehr“, nämlich zum Marinestützpunkt Olpenitz, gehören. Auf dem Plangelände sind noch die Hafenanlagen und Kasernenbauwerke vorhanden. Sie werden vor Realisierung des Konversionsprojektes Port Olpenitz entfernt.

Die das Plangebiet im Westen und Süden umgebenden Geländeareale werden landwirtschaftlich genutzt. Der Ortsteil Olpenitzdorf liegt westlich außerhalb des Geltungsbereiches und grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet an. Im Norden wird das Sondergebiet von den Wasserflächen der Schlei sowie den landschaftspflegerisch wertvollen Naturbereichen des Nehrungshakens und im Osten von denen der Ostsee eingefasst. Ganz im Norden liegt der Leuchtturm Schleimünde, an den sich das dortige Naturschutzgebiet anschließt, das zur Gemeinde Maasholm gehört.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 165 ha, die sich in 76 ha Sonderbaufläche, 80 ha Wasserfläche und 9 ha Grünbereiche aufteilen.

5. Planungsziel, Landesplanung und Raumordnung, Machbarkeitsstudie

Das Gebiet entzog sich durch die bundeswehrtechnische Nutzung bisher der

Planungshoheit der Stadt Kappeln. Nachdem die Bundeswehr 2006 die Nutzung des Marinestützpunktes Olpenitz aufgegeben hat, hat die Bundesrepublik Deutschland das Gelände verkauft. Die letzten Marinesoldaten und Schiffe sind abgezogen worden. Es stellt sich daher jetzt die Frage der Nachnutzung dieses großen Geländes. Zwischenzeitlich erfolgte die Entlassung der Liegenschaft durch die NATO und einige restliche Flächen wurden der Stadt Kappeln eingemeindet, so dass die Stadt jetzt die Planungshoheit über das gesamte ehemalige Marinegelände besitzt.

Da eine militärische Nutzung der ehemaligen Verteidigungsanlage Olpenitz nicht mehr gegeben ist, entfällt auch der für diese gemäß Schutzbereichsordnung in der Fassung vom 29.10.1996 festgelegte Schutzbereich. Grundlage ist die Aufhebung der Schutzbereichsordnung WV III 75 – Anordnung Nr. I/Ka vom 12.01.2007 durch das Bundesministerium für Verteidigung. Dieser Anordnung lief die Streichung des Standortes aus dem NATO-Inventar am 10.10.2006 durch den NATO-Infrastrukturausschuss voraus. Mit Wirkung vom 01.08.2006 wurde auch der Vorhafen und damit der gesamte Plangelungsbereich inkommunalisiert und der Planungshoheit der Stadt Kappeln überstellt. Baubeschränkungen im Bereich oder in der Nähe des ehemaligen Marinestützpunktes gibt es insofern nicht mehr.

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Landesplanungsbehörde des Innenministeriums und die Stadt streben für die zivile Folgenutzung der Konversionsliegenschaft eine gewerblich-tourist-ische Nutzung an, weshalb jetzt im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung eine städtebauliche Überplanung notwendig wird, die nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt die Errichtung einer multifunktionalen Freizeitanlage ermöglichen soll.

Ein erster Schritt zur Realisierung des Konversionsprojektes Port Olpenitz, ist diese 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, die statt der Sondergebietsflächen „Bundeswehr“ Ferienhausgebiete und sonstige Sondergebiete darstellt. Diese sonstigen Sondergebiete dienen den folgenden Nutzungen: (1.) Ferienwohnen/Handel/Gastronomie und Dienstleistung, (2.) Multifunktionshügel mit Sport-, Freizeit- und Beherbergungsnutzung sowie Lagerfunktion, (3.) Kultur/Konferenz/Kirche/Verwaltung, (4.) Hafendienstleistungen, (5.) Fremdenverkehr/Hotels und (6.) Freizeit, Sport und Gastronomie.

Die touristische Nachnutzung der marineteknischen Anlagen entspricht den landesplanerischen und raumordnerischen Vorgaben für Kappeln. Gemäß Ziffer 5.1.1.2 der Neuaufstellung 1998 des

Landesraumordnungsplanes Schleswig-Holstein liegt Kappeln in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Der Regionalplan für den Planungsraum V konkretisiert unter Ziffer 6.5.4 diese allgemeinen Zielsetzungen zur Touristikentwicklung durch Deklaration des Gebietes um Kappeln zu einem „Touristik-Entwicklungsraum“.

Mit den in den dargestellten SO-Gebieten vorgesehenen Nutzungen sowie dem Hafen einschließlich Vorhafen folgt das Plankonzept zudem der unter Führung des Wirtschaftsministeriums SH 2004 erarbeiteten „Studie Wassertourismus in Schleswig-Holstein“.

Kappeln ist einer der Hauptferienorte im Kreis Schleswig-Flensburg. Besonders der Altstadt kern und der Hafengebiete entlang der Schlei mit seinen maritimen Angeboten erfreuen sich großer Beliebtheit bei den Feriengästen. Die Errichtung einer weiteren großen attraktiven Freizeitanlage mit Sportbooteinrichtungen und sonstigen sportlichen Freizeitaktivitäten kann diese touristische Attraktivität Kappells noch erheblich steigern. Es werden Synergieeffekte in der Region, insbesondere zwischen der Stadt und dem Port Olpenitz erwartet, die insgesamt positive Auswirkungen auf die hiesige Wirtschaft haben werden.

Der Tourismus ist für die Stadt Kappeln schon jetzt einer der Hauptwirtschaftszweige. In der strukturschwachen, weil abgelegenen, Region Angeln/Schwansen wurde in den letzten Jahren durch touristisch bedingte Dienstleistungseinrichtungen ein großer Arbeitsmarkt geschaffen, der durch die neue Ferienanlage erweitert und stabilisiert wird.

Die allgemein rückläufige Entwicklung des Tourismus der traditionsreichen Tourismushochburg Schleswig-Holstein trifft allerdings auch auf Kappeln zu. So sank die Bettenanzahl von 2000 bis 2005 um 33% auf 3.190 Gästebetten insgesamt im Stadtgebiet. Die Zahl der Übernachtungen sank im gleichen Zeitraum um 19% auf 337.662 (Quelle: Stadtverwaltung Kappeln „Daten 2006“). In Anbetracht des touristischen Potentials der Stadt, ihres Status' als staatlich anerkannter Erholungsort mit touristischer Prägung und der ihr auf Kreis- und Regionalebene beigemessenen touristischen Bedeutung ist dieser Trend umgehend zu stoppen und umzukehren.

Mit 37 Beherbergungsbetrieben mit 9 und mehr Betten führt Kappeln 2005 die Statistik im Kreis Schleswig-Flensburg an. Mit der darin nachgewiesenen mittleren Verweildauer von 3,7 Tagen liegt die Stadt jedoch im unteren Mittelfeld.

Die Stadt hofft deshalb, dass sich die Übernachtungszahlen in Kappeln durch die Beherbergungsbetriebe im Port Olpenitz wieder wesentlich erhöhen und besser über das gesamte Jahr verteilen, da auch saisonverlängernde

Freizeitmaßnahmen, wie z.B. eine Eiswelt mit Langlaufloipe und ein Schwimmbad mit Wellnesslandschaft geplant sind. Die Stadt Kappeln legt bei der Erweiterung des touristischen Angebotes aber insbesondere auch Wert auf gute Qualität und gehobenen Standard. Dies wird durch die vorgesehenen Planungen im Port Olpenitz gewährleistet.

Mit der Anerkennung der Stadt Kappeln als Erholungsort im Jahre 1977 wurde ihre zentrale Funktion als Touristikstandort im östlichen Teil des Kreises Schleswig-Flensburg anerkannt und gestärkt. Die Stadt Kappeln ist in den letzten Jahren mit diversen touristischen Maßnahmen ihren Verpflichtungen als Erholungsort nachgekommen. Die jetzigen Planungen zur neuen Ferienanlage in Olpenitz führen diese zukunftsweisenden städtebaulichen und wirtschaftlichen Planungsinvestitionen fort. So werden der Stadt Kappeln auch für die Zukunft gute Möglichkeiten im Rahmen des sog. „sanften Tourismus“ eröffnet, zumal ihre Lage im Kontaktbereich von Schlei und Ostsee hervorragende touristische und wassersporttechnische Voraussetzungen bietet.

Als Grundlage für die Planungen dient auch eine Machbarkeitsstudie zum Port Olpenitz, die von der Wenzel Consulting Aktiengesellschaft erstellt wurde. Der Gutachter kommt dabei zu einem positiven Fazit über die Planungen für diese multifunktionale Freizeitanlage Er schreibt:

„Port Olpenitz hebt sich sowohl von den Lagequalitäten als auch konzeptionell (Verknüpfung Marina, Hafen, Wohnen am Wasser etc.) deutlich von den Bestandsangeboten sowie den Planungen ab und kann neue Maßstäbe als touristischer Leitbetrieb in der Region, aber auch in Schleswig-Holstein setzen. (...) Durch das angedachte Angebot sowie den Bestand in der Region wird eine entsprechende Gesamtaktivität geschaffen, die nur in wenigen Umfeldangeboten zu finden ist.“

In der Studie vom August 2007 wird mit einer Gesamtzahl von rd. 195.000 Gästen zuzüglich der Segler, (Aufkommen Dauer- und Gastlieger rd. 104.000 Ankünfte,) gerechnet. Auch die Wirtschaftsanalyse für die Übernachtungs- und Freizeitangebote fällt im Rahmen der Machbarkeitsstudie positiv aus. „Die Gefahren eines Preisverfalls auf dem Ferienimmobilienmarkt in Schleswig-Holstein durch den Abverkauf eines Teils der Ferienhäuser werden auf Grund der derzeitigen Marktendenzen als vergleichsweise gering eingeschätzt“, führt der Gutachter weiter aus. „Eine Voraussetzung für einen erfolgreichen wirtschaftlichen Betrieb des Gesamtangebotes Port Olpenitz wird in der Qualität der Marina sowie der Servicepolitik der Gesamtanlage gesehen.“ Mit diesen Aussagen bestärkt die Machbarkeitsstudie den oben näher dargelegten Planungsintentionen der Stadt Kappeln.

Die Machbarkeitsstudie führt weiterhin aus:

„Die Realisierung des Resort Port Olpenitz in der derzeit angedachten Form wird zusätzliche Umsätze von rd. 110 Mio. Euro pro Jahr (netto) in der Region auslösen und in Folge dessen rd. 1.400 Vollzeit-Beschäftigungsverhältnisse (davon rd. 700 in Port Olpenitz selbst) schaffen. Hinzu kommen erwartete kommunale Steuermehreinnahmen von rd. 2,74 Mio. Euro in den Gemeinden der Region. (...) Die Umsetzung des Port Olpenitz kann aus Sicht der Gutachter auf Basis der durchgeführten Analysen empfohlen werden.“

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sowie einer weiteren Studie des Büros Wenzel vom Januar 2008 zu den „(M)öglichen Auswirkungen von Port Olpenitz auf das touristische Umfeld“ wurden auch die Konkurrenzsituationen bzw. die vorhandenen und geplanten Angebote für den touristischen Bereich im Umfeld von Port Olpenitz dargestellt. Insofern kann insgesamt auf die Ausführungen der Machbarkeitsstudie verwiesen werden. In den oben aufgeführten Zitaten sind die Ergebnisse auch zu diesem Untersuchungsbereich dargelegt. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass in dem Gutachten vom Januar 2008 insbesondere auch die Auswirkungen auf das regionale Umfeld und besonders auch auf Damp und Schönhagen gewürdigt worden sind. Aus Sicht des Gutachters bestehen insbesondere zu Damp zwar mögliche Wettbewerbsbeziehungen. Den Ausführungen des Gutachters lässt sich aber entnehmen, dass Damp auch bei Realisierung des Port Olpenitz weiterhin Entwicklungspotential besitzt. Dies gilt auch für das Ferienangebot in Schönhagen. Generell führt der Gutachter aus, dass mit der Umsetzung des Projektes Port Olpenitz ein touristisches Schlüsselprojekt umgesetzt wird, mit dessen Hilfe die Region eigenständig Frequenzen generieren könne. Somit werde Port Olpenitz zu einem der „Treiber“ der weiteren touristischen Entwicklung sowie des Wachstums des touristischen Nachfrage in Schleswig-Holstein.

Der Gutachter führt auch aus, dass die Angebotsausweitung in der Betriebsform Feriencenter zu Veränderungen bei anderen Betriebsformen (Pension, Hotel, Ferienwohnungen), sei es in der Zusammensetzung der Übernachtungsgäste (Familiengäste, Senioren, Alleinreisende, Minigruppen etc.) oder bei der Anzahl der Übernachtungen oder Ankünfte führe. Bei insgesamt allerdings steigenden Übernachtungs- und Ankunftsanzahlen könne es zu punktuellen Rückgängen kommen.

Überwiegend ist aus Sicht des Gutachters aber mit positiven Effekten für die Vermarktung der Region an Übernachtungsgäste auszugehen. Es würde sich zusätzlich zur Ansprache von Special-Interest-Groups (Segler) am Standort die Möglichkeit einer familienorientierten Vermarktung bieten, wodurch auch andere Anbieter in der Region, insbesondere

aus dem Bereich Freizeit und Dienstleistungen (Pferdehof, Fahrradverleih, Sportangebote, regionale Gastronomie, Handel etc.) profitieren könnten. Durch die Nähe zu Kappeln sowie den Angeboten an der Schlei böten sich zudem gute Kooperationsmöglichkeiten im Rahmen der dort stattfindenden Veranstaltungen. Das Projekt Port Olpenitz bietet die Chance, durch die Entwicklung von Paketangeboten (beispielsweise Golf, Radfahren, Segeln, Reiten, Wellness) saisonverlängernde Effekte auszulösen und neue Zielgruppen als Übernachtungsgäste zu erschließen, bzw. traditionellen Zielgruppen neue Besuchsanreize zu bieten.

Inzwischen wurde von der Projektentwicklung Harm GmbH & CO.KG ein konsensfähiges Entwicklungskonzept erarbeitet, das den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 zugrunde liegt. Die Realisierung des Konversionsprojektes Port Olpenitz soll noch 2008 beginnen und wird bis einschließlich 2012 terminiert. Der Beginn des Abrisses, die Erschließung und der Hafenausbau sollen gleichzeitig erfolgen. 2009 soll mit dem Hochbau begonnen werden.

6. Standortalternativen

Das Projekt Port Olpenitz dient der Konversion der ehemaligen Militärfelder des Marinestützpunktes Olpenitz. Die baldmöglichste auf diese Weise attraktive Konversion der Militärfelder ist von großem stadtplanerischem, raumordnerischen und wirtschaftlichem Interesse für die gesamte Region

Da die Ferienanlage ihre Attraktivität und viele Alleinstellungsmerkmale außerdem der Anbindung an größere Wasserflächen und einem unmittelbaren Ostseeeingang verdankt, kommen andere Standorte für diese Planung einer so großen Ferienanlage gar nicht in Betracht. Die Frage nach einer Standortalternative muss in diesem Fall also klar verneint werden.

7. Einzelheiten der Planung

7.1 Sondergebiet Ferienhausgebiete

Ein großer Teil der Sondergebietsflächen wird gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiet „Ferienhausgebiete“ festgesetzt. Das gilt insbesondere für die gesamten nördlichen Baufelder auf dem Beginn des Nehrungshakens und auf dem nördlichen Damm sowie für Bereiche südlich des Hafenbeckens rund um die dortige sog. „Lagune“ sowie für alle vier mitten im Hafen neu zu errichtenden Inseln. Die Bereiche sind als SO-FER-Gebiet im Plan verzeichnet.

In diesen Sondergebietsbereichen sollen Ferienwohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhausform am Schleiufer oder auf dem Schleidamm und auf den Inseln und der Halbinsel errichtet werden. Die vorhandene Dammbreite im

Norden des Plangebietes gestattet in einem Teilstück lediglich die einseitige Bebauung. Ansonsten ist beabsichtigt zum Schleiufer und zur Hafenseite hin jeweils eine Bauzeile für Ferienwohnungen zu errichten.

Das besondere Alleinstellungsmerkmal für diese Ferienwohnanlagen ist, dass jeder Wohneinheit ein Bootslegeplatz zugeordnet wird, der sich entweder direkt unmittelbar vor dem Haus oder im nordöstlichen Bereich des Innenhafens befindet, wenn die Ferienwohnanlagen Richtung Schlei orientiert sind und deshalb nicht unmittelbar am Hafen liegen.

Auf den Inseln und der Halbinsel soll eine Reihenbebauung von mehreren Segmenten errichtet werden, damit sich die Erstellung der Inseln auch wirtschaftlich rentiert.

Der Investor plant eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bebauung z.B. mit Turmaufbauten und lebhaften Höhenversetzen.

In diesen Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen sollen ca. 5.500 Betten ermöglicht werden. Dazu kommen noch ca. 1.500 Betten in den Hotelanlagen, so dass die Ferienanlage Port Olpenitz ca. 7.000 Betten erhalten wird. In der Machbarkeitsstudie werden ca. 179.700 Ankünfte und ca. 869.400 Übernachtungen pro Jahr ermittelt. Der größte Teil der zu errichtenden Wohneinheiten ist der Ferienutzung für einen überwiegend wechselnden Personenkreis vorbehalten.

7.2 Sondergebiet Ferienwohnen / Handel / Gastronomie und Dienstleistung

Diese Nutzungskonzeption bezeichnet Bereiche entlang der späteren zentralen Flaniermeile längs des inneren Hafens, auf denen der traditionellen norddeutschen Bäderarchitektur nachempfundene Gebäude errichtet werden sollen, in denen im Erdgeschoss vorzugsweise gewerblich genutzte Einheiten wie Gastronomien, Boutiquen, Reiseanbieter und ähnliches und in den Obergeschossen ebenfalls Ferienwohnungen untergebracht werden sollen. Vor diesen Gebäuden wird eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße verlaufen, die damit zur Shoppingmeile wird. Sie zieht sich entlang des südwestlichen Hafenufers, bis hinaus auf den südlichen äußeren Molenkopf, wo ebenfalls noch eine gastronomische Einrichtung vorgesehen ist, und bildet das Kernstück der Ferienanlage mit der größten Erlebnisdichte. Auf der Hafenseite der Uferpromenade wird es Liegeplätze für Traditionsschiffe und maritime Anbieter geben.

7.3 Sondergebiet Multifunktionshügel

In diesem Bereich der Gesamtanlage Port Olpenitz soll eines der wesentlichen Planelemente für die

Freizeitgestaltung entstehen, das ebenfalls als Alleinstellungsmerkmal dieser Anlage dient. Hier ist die Errichtung eines begrünten, maximal 32 m (über Geländeneiveau) hohen Hügels vorgesehen, in den diverse Sport- und Freizeitangebote integriert werden sollen. Damit ist das nachhaltige Streben nach deutlicher Saisonverlängerung und möglichst hoher ganzjähriger Nutzung verbunden, wovon neben der Ferienanlage Port Olpenitz selbst auch Kappeln und die gesamte Region profitieren werden, da die Sport- und Freizeitangebote auch für Tagesgäste zur Verfügung stehen werden.

In den multifunktionalen Freizeithügel wird eine Eiswelt mit Langlaufloipe, Tubingbahn für Kinder, Schlittschuhlauffläche, ein Spaßbad mit Wellnesslandschaft und Saunadorf, eine Indoor-Kinderspiellandschaft inkl. Skatebahn, eine Bowlinganlage, Tennis- und Badmintonfelder sowie eine Sommerrodelbahn integriert. Außerdem wird ein Bereich für ca. 2.000 Bootsplätze für die Winterlagerung reserviert, der im Sommer als zusätzliche Pkw-Abstellfläche dienen kann. Oben auf dem Hügel, im sichtbaren Bereich, ist zusätzlich die Errichtung weiterer Ferienwohneinheiten vorgesehen.

Der Multifunktionshügel wird an seiner höchsten Stelle 32 m hoch über das vorhandene Gelände hinausragen und die große Anzahl der genannten Freizeitfunktionen in sich aufnehmen, die sich gegenseitig ergänzen und durch ihre unmittelbare Zuordnung weitgehend geschlossene energetische Kreisläufe bilden. Da der Hügel auf der höchsten Spitze außerdem eine Aussichtsplattform erhalten wird, die mit einem Schrägaufzug und auf der zu integrierenden Straßenfläche auch fußläufig erreichbar ist, gibt es zusätzlich hervorragende Sichtbeziehungen in das flache Umfeld. Die freistehenden Ferienhäuser werden sich dann unterhalb der Aussichtsplattform befinden. Die Höhe von bis zu 32 m wird notwendig, da die Eiswelt sowie das Spaßbad aber auch insbesondere ein Winterlager für große Segelboote mit aufgerichtetem Mast integriert werden sollen. Durch die Funktionsbündelung der genannten Nutzungsarten werden erhebliche Synergieeffekte funktioneller, energetischer und gestalterischer Art ermöglicht.

7.4 Sondergebiet Kultur/Konferenz/Kirche/ Verwaltung

Mit diesen Nutzungsarten werden drei Teilbereiche der Gesamtanlage gekennzeichnet. So entsteht im Westen des Plangebietes, westlich des Hafensbereiches, im Eingangsbereich der Freizeitanlage ein Kultur- und Verwaltungszentrum. Im Torgebäude entsteht neben dem zentralen Empfangs- und Informationszentrum für die Gesamtanlage auch ein Museum. Natürlich sind dort auch die notwendigen Büroräume für die Gesamtverwaltung integriert.

Auf der Südseite des Hafenbeckens in der Mitte der dortigen Flaniermeile ist ein kulturelles Veranstaltungszentrum geplant. Es soll eine Openair - Bühne, die halbrundartig ins Hafenbecken hineinreicht, einen Veranstaltungssaal und ein Konferenzzentrum mit aufnehmen.

Außerdem ist in der Südostecke der sog. Lagune ein dritter entsprechender Nutzungsbereich vorgesehen. Hier soll eine kirchlichen Zwecken dienende Einrichtung geschaffen werden. Aber auch weitere Veranstaltungsräume oder Büros sind denkbar.

7.5 Sondergebiet Hafendienstleistungen

Im Süden des Plangebietes westlich der Parkanlage, eingfasst von einem kleinen Ausläufer des Hafenbeckens im Westen und der Schleibek im Osten, entsteht ein maritimes Dienstleistungszentrum, das den Sportboothafen funktional ergänzt. Es ist ein unverzichtbares Infrastrukturelement der Gesamtanlage Port Olpenitz, da diese eine erhebliche Anzahl Boots- und Liegeplätze aufweisen wird. Das Sondergebiet Hafendienstleistungen wird alle für diese Sportbootnutzung notwendigen Dienstleistungseinrichtungen wie die einer Werft, eine Kran- und Slipanlage, eine Bootstankstelle sowie eine Bilgenwasser- und Fäkalienentsorgung enthalten. Weitergehend ist auch hier eine Erdüberdeckung und Begrünung der Serviceeinrichtungen vorgesehen.

Diesem landseitigen Dienstleistungszentrum ist der sog. Servicehafen vorgelagert. Er liegt zwischen dem Winterliegeplatzareal im Multifunktionshügel und dem Dienstleistungszentrum und bildet ein Kernstück der maritimen Anlage. Dieser Servicehafen stellt eine Erweiterung des bestehenden Hafenbeckens dar.

Weitere Hafendienstleistungseinrichtungen entstehen auf dem inneren Molenpaar, auf dem z.B. ein Leuchtturm errichtet werden soll. Außerdem entsteht in der Nähe des südlichen Molenkopfes ein Hafenmeistereigebäude. Die Molenköpfe selber dienen der wassertechnischen Bewirtschaftung des Hafenbereiches sowie weiteren wassertouristischen Dienstleistungen.

7.6 Sondergebiet Fremdenverkehr/Hotel

Auf der Halbinsel zwischen innerem Hafenbecken und Vorhafen und südlich daran anschließend ist ein Sondergebiet für die Errichtung zweier Hotels vorgesehen. Beide Hotels sind in diesem Bereich unmittelbar der Strandpromenade zugeordnet, so dass ein altbewährtes städtebauliches Element der vertrauten Strand- und Badeorte entsteht. Die Hotels dienen als Gegenpol zu den Ferienwohnungen in den kleingliedrigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern der entsprechenden Sondergebietsbereiche.

7.7 Sondergebiet Freizeit / Sport / Gastronomie

Zur Ergänzung des Freizeit- und Sportangebotes ist auf einem Sondergebietsteil südlich der Lagune die Errichtung einer sog. Driving Range für die Übung des Golfabschlagens vorgesehen. Das Gelände war auch zurzeit der militärischen Vornutzung baulich ungenutzt und kann durch die Ergänzung ortstypischer Landschaftselemente und die Einbeziehung des mäandrierenden Schleibachs im Bereich der angrenzenden Parkanlage zu einer hochwertigen golftechnischen Driving Range umgestaltet werden.

7.8 Sportboothafen/Fähranleger

Die Stadt Kappeln möchte das ehemalige Bundeswehrgelände insgesamt der touristischen Nutzung zuführen, weshalb neben der Ausweisung von Sondergebietsflächen auch die Ausweisung der Wasserflächen als Sportboothafen vorgenommen wurde. Diese Darstellung gilt sowohl für den inneren Hafenbereich als auch für den sog. Vorhafen zwischen den beiden Schutzmolen im Osten, der in die Ostsee hinausragt. Es kann ein Seglerhafen mit einer großen Anzahl von Liegeplätzen entstehen, der als einziger im Stadtgebiet von Kappeln unmittelbaren Zugang zur Ostsee und tiefes Wasser hat. Eine direkte Zufahrt zur Schlei besteht nicht und wird auch nicht hergestellt.

Der gesamte Hafenbereich teilt sich in ein inneres und ein äußeres Hafenbecken. Beide werden aus der militärischen Vornutzung übernommen. Sie bilden den Kernbereich der Fremdenverkehrsanlage Port Olpenitz und akzentuieren dessen Grundthema Wohnen am Meer mit wassersportlicher Freizeitorientierung. Gerade diese Wasserflächen bilden wiederum ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für das Vorhaben Port Olpenitz. Da der äußere Vorhafen eine Wassertiefe von 6,50 – 6,80 m aufweist, können auch relativ tiefgehende Schiffe diesen Hafen unmittelbar von der Ostsee her anlaufen. Der gesamte Hafenbereich wird, da im inneren Hafenbecken sogar 7,00 m Wassertiefe bestehen, daher insbesondere für größere Segelboote sehr attraktiv. Im Vorhafen werden entlang der dortigen Molen etliche Gastliegeplätze eingerichtet werden. Die Boots- und Liegeplätze im inneren Hafenbereich werden größtenteils unmittelbar den Ferienhäusern zugeordnet.

Der südliche Servicehafen und der östliche Hafenbereich südlich der dortigen Halbinsel, die sog. Lagune, sind neu herzustellende Hafenbeckenteile.

Die zwei ausladenden Molen zum Schutz des Vorhafens sind bereits vorhanden. Sie werden auf Grund eines neuesten Gutachtens eines Sonderfachplanungsbüros aus Wind- und Wellenschutzgründen noch um eine kleine

zusätzliche Mole in den Vorhafenbereich hinein ergänzt.

Zusätzlich zur Nutzung als Sportboothafen soll auch die Möglichkeit offen gehalten werden, dass Fahrgastschiffe der Weißen Flotte zu Ausflugsfahrten den Hafen ebenfalls anlaufen können. Deshalb wurde auch die Nutzungsart Fähranleger mit vorgesehen. Durch diese Fahrgastverbindungen wird zum einen die Attraktivität der Freizeitanlage selbst gestärkt und zum anderen aber auch die Synergieeffekte zwischen Port Olpenitz, der Stadt Kappeln und der weiteren Umgebung gefördert.

8. Verkehrserschließung

Die verkehrliche überregionale Anbindung der Ferienanlage Port Olpenitz erfolgt über das vorhandene Straßensystem, das größtenteils ausreichend groß dimensioniert ist, weil darüber zuvor die Erschließung des großen Marinestützpunktes, auch mit Schwerlastverkehr, abgewickelt wurde. Die Gäste werden im Wesentlichen von der Autobahn BAB 7 und über die Bundesstraßen B 76, B 199, B 201 und B 203 ihr Feriendomizil bzw. ihr Tagesausflugsziel anfahren. Auch zur Verkehrssituation wurde ein Verkehrsgutachten im Jahre 2006, aktualisiert im Jahre 2008, erstellt, das ergeben hat, dass das vorhandene Straßennetz im Wesentlichen in der Lage ist, den anfallenden Verkehr ordnungsgemäß aufzunehmen und abzuwickeln. Eine mangelnde Leistungsfähigkeit wird für die Kreuzung B 199/ B 201 vorhergesagt, die aber auch ohne die Realisierung des Vorhabens Port Olpenitz die Leistungsfähigkeitsgrenze erreicht hat und daher auszubauen ist. Diese Straßen stehen in der Baulast des Bundes der sie daher in einem dem regelmäßigen Verkehrsbedürfnis genügenden Zustand zu bauen, zu unterhalten, zu erweitern oder sonst zu verbessern hat.

Derzeit wurden die Verkehrsanalyse 2005, die Verkehrsprognose 2020 Nullfall und die Verkehrsprognose 2020 Mitfall erstellt und bewertet. Nähere Einzelheiten hierzu können den Ausführungen der Gutachten entnommen werden. Die gutachterlichen Stellungnahmen und Ermittlungen kommen aber zu dem Ergebnis, dass es keine unlösbaren verkehrstechnischen Probleme hinsichtlich der Erschließung der Ferienanlage geben wird.

Die mit dem Ziel- und Quellverkehr verbundenen Lärmauswirkungen sind in dem Lärmgutachten (Stand: Januar 2008) ausführlich untersucht worden. Insoweit wird auf den Inhalt des Umweltberichts verwiesen. Dies Belastungen der Straßenanlieger durch den Verkehrslärm werden unter Berücksichtigung der dortigen Ausführungen für zumutbar gehalten.

Das Plangebiet selbst wird durch ein öffentliches Erschließungsstraßensystem erschlossen, das dem

geplanten Bebauungsplan Nr. 56 entnommen werden kann. Die wesentlichen Straßenverkehrsflächen werden dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Verkehrssicherungspflicht soll nach dem vorgesehenen Erschließungsvertrag beim Vorhabenträger verbleiben.

Die Verkehrsflächen werden zur Steigerung der Wohnruhe und der Attraktivität der Anlage als verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut werden.

Jeder Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz zugeordnet. Außerdem entstehen eine große Anzahl weiterer Gästeparkplätze und zentraler PKW- Abstellflächen für Tagesgäste. Die Bootslagerhalle im Multifunktionshügel kann im Sommer ebenfalls als Großraumparkplatz genutzt werden. Zurzeit ist die Errichtung von 3.160 Stellplätzen vorgesehen.

9. Unbebaute Bereiche

9.1 Grünfläche Parkanlage

Auf einem auch zu militärischen Nutzungszeiten unbebauten Areal, der östlich angrenzenden Baufläche für die Driving Range zugeordnet, ist im südlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen worden. Hier wird durch Ergänzung mit landschaftstypischen Wasser- und Grünelementen, wie zum Beispiel die Ausweitung und Mäandrierung des Schleibaches sowie die Erhaltung und Ergänzung von Gehölzgruppen eine hochwertige Grünanlage geschaffen. Da keine Bebauung für diese Fläche vorgesehen ist, weist auch diese Flächennutzungsplanänderung das Areal entsprechend aus.

9.2 Badeplatz, Freibad

Die Darstellung des Badestrandes entspricht den derzeitigen Verhältnissen und berücksichtigt zudem die Regelung des § 41 LNatSchG, wonach jeder den Meeresstrand auf eigene Gefahr betreten und sich dort aufhalten kann. Der nördliche Badestrand soll effektiv gegenüber den angrenzenden Biotopbereichen des Nehrungshakens, durch natürliche Barrieren, abgegrenzt werden. Beide Strandbereiche sind für die Gesamtanlage Port Olpenitz von existenzieller Bedeutung. Dabei kommt dem nördlichen Strandbereich noch eine erhöhte Wichtigkeit zu, da auf den Strandflächen im Süden bereits hoher Nutzungsdruck durch die Badegäste des Weidefelder Strandes besteht.

9.3 Biotop Deich und Küstendüne

Eine nachrichtliche Übernahme nach §25 LNatSchG stellt der im Süden ausgewiesene Biotopbereich mit der dort vorhandenen strandparallelen Küstendüne und dem anschließenden Küstenschutzdeich dar. Diese Flächen stehen unter Schutz und sind anderen geltenden Rechtsbestimmungen unterworfen. Sie dürfen durch die Baumaßnahmen nicht verändert werden. Auf die näheren

Ausführungen zu diesem Biotop im Umweltbericht kann verwiesen werden.

9.4 Biotop auf dem Nehrungshaken

Die Flächennutzungsplanänderung stellt das im Norden des Plangebietes auf dem Nehrungshaken vorhandene Biotop, das in dem den Mündungsbereich der Schlei umfassenden Landschaftsschutzgebiet liegt, entsprechend dar. Der nördliche Teil des Nehrungshakens (ausgenommen der Badebereich) gehört zum großen geschützten Biotopverbund auf der Schleiseite der Olpenitzer Halbinsel und zum Ostseebereich. Sowohl das Biotop als auch die Landschaftsschutzgebietsgrenzen sind verpflichtend vorgegeben und werden nur nachrichtlich übernommen.

10. Landschaftspflege, Natur- und Gewässerschutz

In dem beigefügten Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur- und Landschaftsschutz ausführlich dargestellt und gewürdigt. Auf den Inhalt des Umweltberichts wird verwiesen.

Der rechtlich vorgegebene bis zu 100 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zum einen entlang der Ostsee und zum anderen entlang der Schlei ist ebenfalls nachrichtlich in der 16. Flächennutzungsplanänderung dargestellt worden. Der Bebauungsplan begründet die ausnahmsweise zulässige Bebauung des Gewässerschutzstreifens. Nähere Einzelheiten dazu wird ebenfalls der Bebauungsplan regeln.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen in dem Umweltbericht zum Bestand und zur Prognose der Auswirkungen auf Natur und Landschaft und der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sowie zum Schutz von Natur und Landschaft geht die Stadt in der Abwägung davon aus, dass die angestrebten touristischen Zielsetzungen und deren praktische Umsetzung durch die vorgesehene Planungskonzeption städtebaulich von solchem Gewicht sind, dass sie die Planung rechtfertigen.

11. Ver- und Entsorgung, Richtfunktrasse

Die vorhandenen Marinebauten sind ordnungsgemäß ver- und entsorgt. Sie werden jedoch vor Baubeginn der Ferienanlage insgesamt vollständig abgerissen und beseitigt. Deshalb wird die Neuregelung der Ver- und Entsorgung für die gesamte Freizeitanlage „Port Olpenitz“ notwendig. Der Vorhabenträger wird vor Baubeginn entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern führen. Eine eventuelle Erweiterung der notwendigen Einrichtungen, auch außerhalb des Plangeltungsbereiches, wird anteilig zu Lasten des

Vorhabenträgers durchgeführt werden. Nähere Einzelheiten hierzu regeln der Bebauungsplan Nr. 56 bzw. entsprechende städtebauliche Verträge.

Von der ehemaligen Verteidigungsanlage Olpenitz gingen zwei Richtfunktrassen, je eine nach Norden und nach Süden, aus, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entsprechend in einer Breite von 200 m dargestellt sind. Diese Richtfunktrassen werden durch eine neue ersetzt, die weiterhin benötigt wird und daher in diese Flächennutzungsplanänderung wieder aufgenommen wurde.

12. Altlasten

Im Jahr 2005 wurde auf Veranlassung der Gebäudemanagement Schleswig-Holstein (GMSH) eine umfangreiche Bodenuntersuchung durch die KIWA ECO Consult GmbH durchgeführt. Das Untersuchungsziel bestand in der zielführenden Erkundung des Bodens im Bereich aller durch die vorausgegangene Militäranutzung verursachten Kontaminationsverdachtsflächen auf das Vorhandensein von Schadstoffen. Untersucht wurden z.B. die ehemaligen Nutzungsbereiche Lagerstätten und -flächen, technische Anlagen, Waschplätze und Abscheider. Die Gutachter haben dabei keinerlei Gefährdungen nachweisen können.

Gleichwohl verbleiben zwei Kontaminationsverdachtsflächen, z.B. der ehemalige Schrottplatz, die in beiden Bauleitplänen als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet sind. Im Zusammenhang mit dem Abriss der Militäranlagen und der Errichtung neuer Hochbauten müssen in diesen Bereichen fortführende Untersuchungen und gegebenenfalls weitere gefahrenabwehrende Maßnahmen durchgeführt werden. Für nähere Erläuterungen siehe die detaillierten Ausführungen zum Thema Altlasten in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56.

Das Gutachten kann bei der Stadt Kappeln eingesehen werden.

Anlage:

