

Abwägungstabelle vom 05.03.2015

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51, Stadt Kappeln

Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Zeitraum der Beteiligung vom 15. Dezember 2014 bis 23. Januar 2015

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
Kreis Schleswig-Flensburg	16. Dezember 2014
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	17. Dezember 2014
LLUR - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Standort Nord, Technischer Umweltschutz	17. Dezember 2014
Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Süderbrarup	22. Dezember 2014
BUND	29. Dezember 2014
Handwerkskammer Flensburg	06. Januar 2015
LLUR - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Standort Nord, Untere Forstbehörde	06. Januar 2015
Industrie- und Handelskammer Flensburg	21. Januar 2015
Deutsche Telekom Technik GmbH	27. Januar 2015
Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein -Staatskanzlei, Abt. Landesplanung	06. Februar 2015

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

Anregungen und Hinweise

Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein - Staatskanzlei, Abt. Landesplanung

1.	<p>Vom Stand des Verfahrens zur geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ sowie der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ der Stadt Kappeln für den im Norden der Stadt gelegenen Bereich „nördlich der Straße Neukappeln und westlich der Wassermühlenstraße sowie südlich der Nordstraße (B199) und östlich der vorhandenen Wohnbebauung Todt’sche Koppel“ sowie für den im Südosten des Gewerbegebietes Mehlybydiek gelegenen Bereich „Ecke Mehlybydiek / Nordstraße (B199)“ und von den hierzu vorgelegten Planunterlagen hat die Staatskanzlei, Abt. Landesplanung Kenntnis genommen.</p> <p>Zu dieser Planung wurde aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 17. Oktober 2014 festgestellt, dass Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.</p> <p>Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind nicht vorgenommen worden.</p> <p>Die Geltungsbereiche der beiden Bauleitplanungen bilden auch bedingt durch die Lage der Stadt Kappeln beiderseits der Schlei und mangels geeigneter Flächen, insbesondere auch im Bereich der historischen Altstadt, die bedeutendsten Nahversorgungsstandorte der Stadt für die Versorgung des Stadtgebietes und des Nahbereichs nördlich der Schlei.</p> <p>Ziele der Raumordnung stehen den mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Wassermühlenstraße“ und der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ verfolgten Planungsabsichten im Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Kappeln weiterhin nicht entgegen.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
2.	<p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten werden im Hinblick auf eine rechtlich hinreichende Abwägungsentscheidung im Bauleitplanverfahren ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen gegeben:</p> <p>Wie schon in der Stellungnahme von 17.10.14 angemerkt, setzen sich die Begründungen zu den Bebauungsplänen – trotz der peripheren Lage der Einrichtungen - bisher nur begrenzt mit den möglichen Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruk-</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die hier in Rede stehenden Einzelhandelsstandorte sind Bestandteil des der Einzelhandelsentwicklung der Stadt Kappeln zu Grunde liegenden Einzelhandelsentwicklungsgutachtens.</p> <p>Beide Standorte übernehmen hinsichtlich der Einzelhandelsversorgung unterschiedliche Funktionen in der Stadt Kappeln, wurden als Einzelhandelsstandort bestätigt und sind als solches in ihrem Bestehen zu stärken. Wesentliches Element der Standortverfestigung ist die</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

	<p>turen in der Stadt Kappeln auseinander, zumal hier durch die Festsetzungen in den B- Plänen der einzelnen Ladeneinheit jeweils eine erhebliche Erweiterungsoption der Verkaufsflächengröße der nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche zu geordnet wird. Insoweit ist davon auszugehen, dass auch längerfristig die Entwicklung zu einer auf eine fußläufige Erreichbarkeit angelegten dezentralen Standortverteilung weitgehend auszuschließen ist.</p> <p>Der planerische Ansatz, dass es sich teilweise nur um eine gebietsinterne Umschichtung oder Zusammenschluss von bestehenden Baurechten handelt, entbindet nicht von einer rechtlich hinreichenden Abwägungsentscheidung.</p>	<p>im Rahmen der Bebauungsplanänderungen beabsichtigte Erweiterung der Verkaufsfläche, um die Einzelhandelsbetriebe an die gestiegenen Ansprüche der Verbraucher an Bequemlichkeit und Warenpräsentation anzupassen.</p> <p>Das Gesamtverkaufsflächenangebot der Stadt Kappeln (Stand Juni 2013) ist mit rd. 32.400 qm bezogen auf die Einwohnerzahl in der Stadt als recht hoch zu beurteilen (3,4 qm/ EW). Damit weist die Verkaufsflächendichte der Stadt zwar überdurchschnittliche Werte auf, dies ist aber vor dem Hintergrund der Versorgungsaufgaben für das ländlich geprägte Umland sowie insbesondere für die Touristen zu relativieren.</p> <p>Die auf Basis der Umsatzschätzung und des vorhandenen Nachfragepotenzials errechnete Einzelhandelszentralität von etwa 210 % zeigt, dass insgesamt Nachfragezuflüsse bestehen. Der positive Saldo von Nachfragezu- und -abflüssen in Höhe von 110 % (es wird lediglich der Wert > 100 % betrachtet) ist für ein Untzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums selbst vor dem Hintergrund des dünn besiedelten Umlands und des Tourismus als sehr positiv zu bewerten.</p> <p>Auch die errechnete Zentralität im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels mit 231 % lässt Rückschlüsse auf eine sehr gute Nachfragebindung in diesem Sortiment und klare Zuflüsse aus dem Umland sowie durch den Tourismus zu.</p> <p>Eine zukünftige Gefahr schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt bzw. der nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereiche lässt sich auch mit Vollzug der in der Planung dargestellten Vorhaben nicht unmittelbar ableiten, da, wie bereits in der Stellungnahme dargelegt, durch die Bebauungsplanänderungen eine räumliche Verschiebung von bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Verkaufsflächen möglich gemacht werden soll, in der Summe die relative Zahl der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente der Stadt Kappeln jedoch unverändert erhalten bleibt.</p> <p>An den bisherigen städtebaulichen Zielsetzungen beider Bebauungsplanverfahren wird auch trotz der peripheren Lage der Einzelhandelsstandorte weiter festgehalten. Diese ermöglicht zwar lediglich für die im Westen und Süden angrenzenden Wohngebiete eine unmittelbare fußläufige Anbindung, übernimmt aber allein daher schon Nahversorgungsfunktionen.</p> <p>Zudem ist die Stadtrandlage auch vor dem Hintergrund der sich wandelnden Einzelhandelsstrukturen zu argumentieren. So macht dieser Wandel deutlich, dass die durchschnittlichen Betriebsgrößen für Discounter oder Verbrauchermärkte zunehmen und in der Folge immer weniger, dafür aber größeren Einzelhandelsbetriebe die Versorgungsfunktion einer ursprünglich großen Anzahl an Einzelhandelsbetrieben übernehmen, was die Präferenz für autoorientierte Standorte fördert und die städtebaulichen Zielstellungen der Stadt Kappeln, nämlich die Stärkung von Standorten in teilin-</p>
--	---	---

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>tegrierter, gut erschlossener Randlege begründet. Darüber hinaus sind die Entwicklungsperspektiven in integrierten Lagen der Stadt sehr eingeschränkt, so verfügt insbesondere die Altstadt nicht über geeignete Flächenpotenziale für eine Entwicklung oder Erweiterung von großflächigen Nahversorgungsstandorten .</p>

Industrie- und Handelskammer Flensburg

<p>3.</p>	<p>Die Stadt Kappeln möchte dem Aldi-Markt in Mehlby sowie dem Edeka-Markt an der Wassermühlenstraße jeweils eine Erweiterung ermöglichen. Dazu sollen die Planungen eines Nahversorgungszentrums an der Wassermühlenstraße aufgegeben werden, indem das Planungsrecht für einen Discounter von 1.000 m² Verkaufsfläche zurückgenommen wird. Diese 1.000 m² Verkaufsfläche sollen sich auf die genannten Erweiterungsvorhaben verteilen. Hierzu nehmen nimmt die IHK Flensburg wie folgt Stellung:</p> <p>Zunächst weist die IHK auf Fehler in dem der vorliegenden Planung zugrundeliegenden Einzelhandelsentwicklungsgutachten der Stadt Kappeln aus dem Jahr 2013 hin. Hier wird von wesentlich höheren Einwohnerzahlen im Marktgebiet ausgegangen, als sie tatsächlich existieren. Diese sind nicht nur auf die Überprüfung im Rahmen der registrierten Volkszählung (Zensus 2011) zurückzuführen. Der aktuellste uns vorliegende Stand vom 31.03.2014 geht von 8.684 Einwohnern in der Stadt Kappeln (im Gutachten Zone 1 des Einzelhandelseinzugsgebietes) aus. In der Zone 2 wiederum wohnten zu diesem Zeitpunkt 14.558 Einwohner. In Summe wohnen im Einzugsgebiet Kappels also 23.242 Einwohner (siehe Tabelle: Marktgebiet des Kappeler Einzelhandels). Das auf Basis dieser Einwohnerzahl berechnete Nachfragepotenzial ist entsprechend anzupassen. Zur Verdeutlichung die Rechnung im Gutachten: (siehe Tabelle: Nachfragepotenzial der Stadt Kappeln laut Einzelhandelsgutachten 2013)</p> <p>Wird die vom Statistikamt Nord veröffentlichte Einwohnerzahl zugrunde gelegt, (siehe Tabelle: Korrigiertes Nachfragepotenzial der Stadt Kappeln), „fehlen“ im Ergebnis sozusagen gut 11.700 Einwohner im Einzugsgebiet und mit ihnen rund 60 Millionen Euro, die sie im Einzelhandel ausgeben. Die Potenzialreserve schrumpft um 24 Millionen Euro, so dass das Nachfragepotenzial in Summe 84 Millionen Euro weniger beträgt als im Gutachten aufgeführt. Im Ergebnis führt dies zu einem rechnerisch noch höheren Versorgungsgrad, so dass nunmehr jedem Einwohner Kappels 3,7 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen. Die Einzelhandelszentralität erhöht sich auf insgesamt 237.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei dem der IHK zu Grunde liegenden Einzelhandelsentwicklungskonzept handelte es sich um einen veralteten Stand. Die Einwohnerzahlen sowie das damit einhergehende Nachfragepotenzial wurden bereits korrigiert und sind nun mit den Angaben der IHK vergleichbar. Es findet in der korrigierten Form im weiteren Bebauungsplanverfahren Berücksichtigung. Gemäß dem korrigierten Einzelhandelsentwicklungskonzept beträgt die Einwohnerzahl im Marktgebiet von Kappeln etwa 25.300 Einwohner. Davon leben ca. 9.600 Einwohner (Stand 01.01.2012) in der Stadt Kappeln selbst, der Rest verteilt sich auf das Umland.</p> <p>Das sich anhand der Einwohnerzahl und unter Einbeziehung der Kaufkraft im Marktgebiet sowie einer Potenzialreserve von insgesamt 25 % (Nachfragepotenzial nicht im Marktgebiet lebender Personen, z.B. Touristen, Tagesgäste u.a.) ergebende Nachfragepotenzial beträgt rd. 173 Mio. €. Unter Berücksichtigung einer abnehmenden Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2020 um ca. 2,5 % ist für den Prognosezeitraum ein einzelhandelsrelevantes Nachfragepotenzial über alle Sortimente von rd. 169 Mio. € anzunehmen.</p> <p>Das Gesamtverkaufsflächenangebot der Stadt Kappeln (Stand Juni 2013) ist mit rd. 32.400 qm bezogen auf die Einwohnerzahl in der Stadt als recht hoch zu beurteilen (3,4 qm/ EW). Damit weist die Verkaufsflächendichte der Stadt zwar überdurchschnittliche Werte auf, dies ist aber vor dem Hintergrund der Versorgungsaufgaben für das ländlich geprägte Umland sowie insbesondere für die Touristen zu relativieren.</p> <p>Auf Basis der Umsatzschätzung von 96 Mio. € für die Stadt Kappeln im Jahr 2012 und eines vorhandenen Nachfragepotenzials von rd. 46 Mio. €. errechnet sich eine Einzelhandelszentralität von etwa 210 %. Ist dieser Werte größer als 100 %, zeigt das insgesamt Nachfragezuflüsse an. Der in der Stellungnahme der IHK dargestellte Wert von 237 % wird jedoch nicht errechnet, so dass daraus abgeleitet werden könne, dass die Sogkraft des zentralen Ortes nicht so umfänglich sei, wie von der IHK angenommen. Dennoch ist der positive Saldo von Nachfragezu- und -abflüssen in Höhe von 110 % (es wird lediglich der Wert > 100 % betrachtet) für ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums selbst vor dem Hintergrund des dünn besiedelten Umlands und des Tourismus als sehr positiv zu bewerten.</p>
-----------	--	--

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
4.	<p>Als Konsequenz dieser Werte sollten aus Sicht der IHK Flensburg die angedachten Expansionsspielräume im Einzelhandel Kappels neu bewertet werden. Zusätzliche Verkaufsflächen sind sicherlich zum einem im Rahmen der Behebung struktureller Defizite im Zuge des Betriebsformenwandels realisierbar. Das heißt, es sollten Modernisierungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe zwar ermöglicht werden, dies sollte jedoch mit Augenmaß geschehen. Zum anderen sind bei einer Erhöhung der Ausgaben touristischer Besucher Entwicklungen möglich. Eine weitere Erhöhung der Marktabschöpfungsquoten und damit der Einzelhandelsumsätze in Kappeln wird als nur begrenzt realisierbar eingestuft. Dazu müssten die im Einzugsgebiet wohnenden Personen öfter oder mehr in der Stadt Kappeln einkaufen. Diese Personenanzahl ist jedoch wesentlich geringer als im Gutachten angenommen. Es stellt sich daher die Frage, woher die Kaufkraft für zusätzlichen Einzelhandel generiert werden soll. Eine weitere Expansion der Verkaufsflächen ist daher zum Großteil nur durch eine Verlagerung zulasten anderer Standorte realisierbar. Dies betrifft Standorte sowohl im Umland als auch innerhalb des Stadtgebietes Kappels.</p> <p>Bezogen auf die beiden vorliegenden Planungen — über die reine Modernisierung hinaus — müssten daher mehr und teurere Lebensmittels-Einkäufe unternommen werden. Allerdings weist die Stadt Kappeln in diesem Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels bereits eine sehr hohe Zentralität auf: Durch die Berücksichtigung der realen Einwohnerzahlen steigt die errechnete Zentralität in diesem Segment von 231 auf 256 an. Daher ist in diesem Segment in besonderem Maße sicherzustellen, dass eine Verkaufsflächenausweitung der Modernisierung dient und zu keiner schädlichen Auswirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Kappeln führt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Korrektur der Einwohnerzahlen sowie des Nachfragepotenzials im Einzelhandelsentwicklungsgutachten hat auch eine Anpassung in Hinblick auf die Expansionsspielräume mit sich gebracht. So sind diese im korrigierten Gutachten mit rd. 2.800 bis 5.400 qm Verkaufsfläche um rd. 1.000 qm Verkaufsfläche verringert worden. Der Anteil der zusätzlich benötigten Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente wird im korrigierten Gutachten mit rd. 700 bis 1.600 qm beziffert.</p> <p>Da die Innenstadt von Kappeln zwar über ein umfassendes Angebot verfügt, doch die Versorgungsstruktur durch sehr kleinteilige Strukturen mit z.T. nicht mehr zeitgemäßen Flächenzuschnitten gekennzeichnet ist und auch in der gesamten Stadt im Bereich der Nahversorgung suboptimale Betriebsgrößen zu erkennen sind, dienen die oben angeführten Expansionsspielräume dazu, diese strukturellen Defizite auszugleichen.</p> <p>Entgegen der Aussage in der Stellungnahme der IHK, die errechnete Zentralität im Bereich des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels würde von 231 % auf 256 % ansteigen, wird der Wert auch in der korrigierten Fassung des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens bei 231 % beibehalten. Zudem lässt der Wert zunächst Rückschlüsse auf eine sehr gute Nachfragebindung in diesem Sortiment und klare Zuflüsse aus dem Umland sowie durch den Tourismus ableiten zu, so dass die Gefahr schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt unmittelbar im Zusammenhang mit einer hohen Zentralität nicht abzuleiten ist. Vielmehr sollte der positive Saldo für ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums positiv gewertet werden.</p>
5.	<p>Gemäß des als Teil eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossenen Einzelhandelsgutachten verfolgt die Stadt Kappeln die hierin vorgeschlagene strategische Einzelhandelsentwicklung. Diese beruht auf den Prinzipien der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und der dezentralen Konzentration. Damit werden den Standorten „Innenstadt“, „Nahversorgungszentren in Planung“ und „ergänzende Sonderstandorte“ bestimmte Versorgungsaufgaben und Charakteristiken zugewiesen. Gleichzeitig wird gefordert, künftige Erweiterungen auf diese insgesamt fünf Standorte zu konzentrieren.</p> <p>Der Standort Mehlby konnte dabei nicht als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, aufgrund der fehlenden siedlungsstrukturellen Integration und fehlender städtebaulicher Qualitäten der Gewerbegebietslage. Auch aus Sicht der IHK ist der Standort Mehlby nicht als zentraler Versorgungsbereich qualifiziert. Er liegt nicht im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet Kappels, ist fußläufig und per ÖPNV schlecht erreichbar und weist eine geringe städtebauliche Qualität auf. Für eine Stärkung des Standortes sprechen der bereits bestehende Einzelhandels-</p>	<p>Der Standort Mehlby wird im Einzelhandelsentwicklungsgutachten als fachmarktorientierter Ergänzungsstandort für die autoorientierte Massenversorgung (Versorgungseinkauf) betrachtet.</p> <p>Standorte dieser Kategorie sollen einerseits einer Fachmarktorientierung im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich dienen, andererseits, und das betrifft im speziellen den Standort Mehlby, ist die Weiterentwicklung auf eine zukunftsfähige Absicherung bereits bestehender nahversorgungsrelevanter Betriebe zu legen.</p> <p>Für den Standort Mehlby bedeutet das im Speziellen, im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die bisherige Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters um 400 qm auf 1.200 qm zu erweitern.</p> <p>Eine dies geartete Entwicklungsrichtung wurde bereits im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens vorgeschlagen, um den Verbundstandort bestehend aus Lebensmittelfrischemarkt und Lebensmitteldiscounter insgesamt zu stärken und eine Abwanderung des am</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>besatz sowie die gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die Stadt Kappeln hat sich bereits mit der Genehmigung der Sky-Erweiterung für diesen Standort ausgesprochen. Die Nachhaltigkeit des Standortes ist aber vor dem Hintergrund des Bevölkerungs- und damit einhergehenden Kaufkrafrückgangs in der Region und des ansteigenden Anteils von Menschen mit eingeschränkter Mobilität zu hinterfragen. Aus Sicht der IHK sollten falsche Investitionsanreize und eine Verschiebung einer — bereits im Einzelhandelskonzept erwähnten — möglichen Nachnutzungsproblematik in die Zukunft vermieden werden. Sofern sich die Stadt Kappeln aber für Mehly als Standort für Lebensmitteleinzelhandel bekennt, sollte versucht werden, die bestehenden Mängel abzuschwächen. Dies kann u.a. durch eine verbesserte ÖPNV-Erreichbarkeit sowie eine erhöhte städtebauliche Qualität erreicht werden.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen stimmt die IHK Flensburg einer Modernisierung des Aldi-Marktes in Mehly grundsätzlich zu. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird mit der Ermöglichung eines modernen Ladenkonzeptes begründet, welches den Kunden ein optimiertes Sortiment im periodischen Bedarf, eine höhere Aufenthaltsqualität und bessere Übersichtlichkeit bieten soll. Diese Zielsetzung wird unterstützt. Allerdings wird nicht gesehen, dass zu diesem Zweck die Verkaufsfläche um 50 % ansteigen muss. Dies birgt die Gefahr einer die zentralen Versorgungsbereiche Kappelns schädigenden Ausdehnung Zentren relevanter Randsortimente, die in Lebensmitteldiscounter als Saison- bzw. Aktionsware angeboten werden. In Summe erscheint eine moderatere Erweiterung des Aldi-Marktes auf maximal 900 m² Verkaufsfläche sinnvoll. Zur Klarstellung sollte in den Textteil des Bebauungsplans eine Begrenzung der für Zentren relevanten Randsortimente zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche auf 10 % der Verkaufsfläche aufgenommen werden.</p>	<p>Standort bestehenden Einzelhandels, verbunden mit einer perspektivische Nachnutzungsproblematik, zu verhindern.</p> <p>Eine Standortverfestigung sei auch zu forcieren, um die gemäß Gutachten beschriebene zentralitätsbildende Funktion für die Stadt zu erhalten. Eine Weiterentwicklungsmöglichkeit des bestehenden Lebensmitteldiscounters sollte daher in der beabsichtigten Form geboten werden.</p> <p>An der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung wird weiter festgehalten, da die Nachhaltigkeit des Einzelhandelsstandortes auch vor dem Hintergrund des absehbaren Bevölkerungswachstums und dem damit einhergehenden Kaufkrafrückgang als gewährleistet gilt (siehe dazu auch Pkt. 3). Eine unmittelbare fußläufige Anbindung besteht für die im Westen und Süden gelegenen Wohngebiete. Die Darstellung der fußläufigen Nahversorgungssituation auf S. 59 des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens macht deutlich, dass dem Standort trotz der Stadtrandlage eine Nahversorgungsfunktion zukommt. Die Anregung der IHK, die ÖPNV-Erreichbarkeit zu verbessern wird zur Kenntnis genommen und angestrebt.</p> <p>Der Anregung, die im dargelegten Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte maximale Verkaufsfläche auf 900 qm zu reduzieren, wird nicht gefolgt. Die Argumentation für die notwendige Erweiterungsfläche von 400 qm ist bereits in der Begründung in Kapitel 5.1.1 dargelegt worden. Ergänzend kann dem noch hinzugefügt werden, dass ein größerer Flächenbedarf neben den gestiegenen Ansprüchen der Verbraucher an Bequemlichkeit und Warenpräsentation (z.B. breitere Gänge) auch aus der Einführung der Pfandsysteme und Bake-off-Stationen resultiert.</p> <p>Eine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche Kappelns wird durch die Verkaufsflächenenerweiterung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 nicht befürchtet, da einhergehend mit der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters am Einzelhandelsstandort Wassermühlenstraße die dort bisher mögliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 qm entfällt.</p> <p>Die Notwendigkeit einer ergänzenden Festsetzung zur Begrenzung der für Zentren relevanten Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche wird ebenfalls nicht gesehen, da mit der Festsetzung des Betriebstyps „Lebensmitteldiscounter“ bereits eindeutig das Kernsortiment Lebensmittel vorgegeben wird und ergänzend dazu ein Randsortiment lediglich in Umfang und Gleichgewichtigkeit dem Kernsortiment deutlich untergeordnet zu sein hat. In der Praxis wird eine Unterordnung regelmäßig angenommen, wenn das Randsortiment bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche ausmacht.</p>
6.	Der Standort Wassermühlenstraße wird von den Gutachtern als zentraler Versorgungsbereich angesehen, da eine siedlungsstrukturelle Integration	Der Standort Wassermühlenstraße wird im Einzelhandelsentwicklungsgutachten als die Innenstadt ergänzender Nahversorgungs-

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>vorhanden sei. Eine Entwicklung des Standortes hin zu einem Nahversorgungszentrum sollte durch die Ansiedlung weiterer Nahversorgungsanbieter (Drogeriemarkt, Discounter) erreicht werden. Baurecht für einen Discounter von 1.000 m² Verkaufsfläche wurde in diesem Zusammenhang geschaffen. Dieses Baurecht soll nunmehr aufgehoben werden. Dies ist aus Sicht der IHK auch angezeigt, da das Marktgebiet Kappeln bereits eine Überversorgung aufweist (siehe grundsätzliche Ausführungen). Allerdings ist die Notwendigkeit einer Erweiterung des Lebensmittelfrischemarktes um weitere 600 m² Verkaufsfläche aus den übermittelten Unterlagen nicht erkennbar. Die aufgeführte Begründung einer ansprechenden Warenpräsentation in einer geräumigen Ladenstruktur und damit verbesserten Aufenthaltsqualität ist aufgrund der bereits vorhandenen 2.700 m² Verkaufsfläche nicht nachvollziehbar. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, weshalb in dem Sondergebiet auch zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen.</p>	<p>standort betrachtet.</p> <p>Der Anmerkung, dass das Marktgebiet von Kappeln bereits durch eine Überversorgung gekennzeichnet ist, wird nicht zugestimmt (siehe dazu insbesondere die Ausführungen in Pkt. 3).</p> <p>Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist die Sicherung und geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes an der Wassermühlenstraße. Dies beinhaltet einerseits die bereits am Standort agierenden Einzelhandelsbetriebe planungsrechtlich abzubilden aber auch andererseits zukünftig eine gewisse Flexibilität für die Ansiedlung anderer, insbesondere auf ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment abzielender Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen. Der bisher planungsrechtlich mögliche Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 qm entfällt zukünftig, 400 qm werden im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 dem Lebensmitteldiscounter zum Zwecke der Erweiterung zur Verfügung gestellt. Die übrig bleibenden 600 qm werden dem an der Wassermühlenstraße agierenden Lebensmittelfrischemarkt zugeschlagen.</p> <p>Der Anregung, die im dargelegten Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte maximale Verkaufsfläche auf 2.700 qm zu beschränken, wird nicht gefolgt. Die Argumentation für die notwendige Erweiterungsfläche von 600 qm ist bereits in der Begründung in Kapitel 5.1.1 dargelegt worden (ergänzend dazu auch Pkt. 5).</p> <p>Wie in der Begründung dargelegt wird, sind die Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zum Schutz des Einzelhandels in der Innenstadt auf 3.900 qm begrenzt. In erster Line sollen damit die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren ermöglicht werden. Im Falle eines Zurückbleibens von den festgesetzten Obergrenzen der Verkaufsflächen für die Sortimente Lebensmittel und Drogeriewaren kann eine Verkaufsfläche von maximal 500 qm für andere nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste verwandt werden. Damit soll die Ansiedlung kleinerer, das Drogerie- und Lebensmittelsortiment ergänzender Sortimente sehr flexibel und nachfragegerecht ermöglicht werden. Vorstellbar ist insbesondere die Ergänzung des Angebotes des Lebensmittelfrischemarktes, um die Marktgängigkeit des Betriebstyps zu stärken.</p>
7.	<p>Insgesamt wird aus den genannten Gründen und unter den genannten Voraussetzungen eine Modernisierung des Aldi-Marktes auf maximal 900 m² Verkaufsfläche empfohlen. Für eine Erweiterung des Edeka-Marktes ist keine Notwendigkeit erkennbar. Außerhalb der Innenstadt — und somit auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 — sollte kein zentrenrelevanter Einzelhandel zugelassen werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An den Zielsetzungen der Bebauungsplanänderungen sowie an den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird unverändert festgehalten. (vgl. Pkt. 3 bis 6)</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

LLUR - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Standort Nord, Technischer Umweltschutz

8.	<p>Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahme bestehen aus der Sicht des Immissionsschutzes Bedenken. LLUR verweist in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahmen vom 27.09.2012.</p> <p>Die durchgeführten Nutzungen genießen einen passiven Bestandschutz. Immissionsrelevante Nutzungen innerhalb der Nachtzeit sind jedoch mit den bisherigen erteilten Genehmigungen nicht ausgeschlossen. Die Ausführungen in der Begründung unter 5.3.2 „Immissionsschutz“ können so nicht gefolgt werden (insbesondere Ausführungen zu den Belastungen innerhalb der Nachtzeit). Auf die Ausführungen des Gutachters zum Schallgutachten vom 26.09.2012 wird verwiesen:</p> <p>„Entsprechend Kenntnisstand 2010 war die Betrachtung des Beurteilungszeitraumes „Nacht“ nicht Bestandteil des Auftrages. Siehe dazu auch Abschnitt 3 und 7 in unserer schalltechnischen Untersuchung 2897/10. Wenn der Nachtzeitraum für Anlieferungen genutzt werden soll, so ist dieser Zeitraum im kommenden Verfahrensschritten entsprechend unseres Abschnittes 7 schalltechnisch zu untersuchen.“</p> <p>Erhebliche Lärmimmissionen können daher nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Es ist fraglich, ob durch die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse bei den nächsten schutzbedürftigen Räumen ausreichend sichergestellt werden können.</p>	<p>Die Hinweise werden in Kapitel 5.3.3 „Immissionsschutz“ der Begründung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Aussage, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden, wird insofern korrigiert, als dass diese Aussage für den Nachtzeitraum gestrichen wird. In der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2010 wurde der Beurteilungszeitraum „Nacht“ nicht betrachtet. Daher kann zu der Einhaltung der Orientierungswerte im Nachtzeitraum keine Aussage getroffen werden.</p> <p>Ergänzend wird in der Begründung hinsichtlich einer möglichen Beeinflussung der umgebenden Wohnnutzungen im Beurteilungszeitraum „Nacht“ darauf verwiesen, dass im Falle einer geplanten immissionsrelevanten Nutzung im Beurteilungszeitraum „Nacht“ eine lärmtechnische Untersuchung durchzuführen ist, um den Nachweis zu erbringen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auch durch eine Nutzung im Nachtzeitraum gewährleistet werden können.</p> <p>Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit dem Grundstückseigentümer öffentlich-rechtlich gesichert.</p>
----	---	---

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

9.	<p>Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
10.	<p>Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.</p>	<p>Der Hinweis wird redaktionell als Hinweis in die textlichen Festsetzungen (Teil B) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 aufgenommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

BUND

11.	<p>Als anerkannter Verband ist der BUND nur dann zu beteiligen, wenn Natur erstmalig und erheblich betroffen ist. Es kann nicht erkannt werden, dass dieses bei den Planungen vorliegt, daher kann der BUND nichts zur Planung beitragen.</p> <p>Der notwendige Umweltbericht ist von der Stadt in eigener Verantwortung aufzustellen.</p> <p>Aus grundsätzlichen Erwägungen möchten sich der BUND an BOB-SH nicht beteiligen. Das schließt nicht aus, dass Sie Unterlagen über einen Link zum Abruf bereitstellen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	---	---

Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Süderbrarup

12.	<p>Aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz AG bestehen zu den geplanten Maßnahmen keine Bedenken. Bitte nehmen Sie noch folgende Hinweise mit auf:</p> <p>Die im Bereich befindlichen Versorgungslagen müssen berücksichtigt werden. Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist vor der Durchführung beabsichtigter Arbeiten ein aktueller Plan über diesen Leitungsverlauf bei uns einzuholen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Anlagen jederzeit für uns zugänglich sein müssen sowie eine Überbauung nicht gestattet ist.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Grundstückseigentümer mit der Bitte um Beachtung weitergeleitet.
-----	---	--

Deutsche Telekom Technik GmbH

13.	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.</p> <p>Bei Planänderungen bitten wir um erneute zu Beteiligung.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
-----	---	---

Kreis Schleswig-Flensburg

14.	Von den Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme
-----	---	----------------------

Handwerkskammer Flensburg

15.	Die Pläne wurden eingesehen. Anregungen und Bedenken werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme
-----	--	----------------------

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
-----	--------------------------	--------------------

LLUR - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Standort Nord, Untere Forstbehörde

16.	Vom Geltungsbereich der Planänderung sind Waldflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG nicht berührt. Von der unteren Forstbehörde wahrzunehmende öffentliche Belange der Forstwirtschaft sind somit nicht betroffen.	Kenntnisnahme
-----	---	----------------------