

### Stadt Kappeln

#### Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Mehly-Holz-koppel“

für die im südlichen Teilbereich gelegenen Flurstücke 570, 571 und 36/10  
des Gewerbegebiets Mehlybydiek

Stand des Verfahrens:

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB**

Stand 5. September 2019

## **Begründung zur 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16**

**„Mehlby-Holzkoppel“**



Stadt Kappeln  
Reeperbahn 2  
24376 Kappeln

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon: +49 (40) 25 77 67 3 – 0  
Fax: 040 / 25 77 67 37 9  
E-Mail: [mail@ek-stadtplaner.de](mailto:mail@ek-stadtplaner.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b> .....	<b>1</b>
1.1	Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen .....	1
<b>2</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....	3
3.1.2	Regionalplan für den Planungsraum V 2002 .....	3
3.1.3	Flächennutzungsplan 2018 .....	4
3.1.4	Landschaftsplan 1998 .....	4
3.2	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	FFH- und EU-Vogelschutzgebiete .....	5
3.2.3	Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope .....	5
3.2.4	Anbauverbotszone .....	5
<b>4</b>	<b>Angaben zur Lage und zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
5.1	<b>Bebauungs- und Nutzungskonzept</b> .....	<b>6</b>
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.3	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
5.1.4	Grünflächen .....	9
5.1.5	Erhaltungsgebot für Bäume.....	9
5.1.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	9
5.2	<b>Erschließung</b> .....	<b>9</b>
5.3	<b>Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten</b> .....	<b>10</b>
5.3.1	Wasser- und Stromversorgung .....	10
5.3.2	Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung .....	10
5.3.3	Immissionsschutz .....	10
5.3.4	Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel .....	10
5.4	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Pläne</b> .....	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>11</b>
7.1	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>11</b>
7.2	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>11</b>

# 1 Grundlagen und Verfahrensablauf

---

## 1.1 Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3787),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am **20.03.2019** die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beschlossen.

Da durch die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 die Grundzüge der Planung des bestehenden Bebauungsplanes berührt werden, wird die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Da bei der Anwendung des § 13a BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend angewandt werden kann, ist von einer frühzeitigen öffentlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen worden.

Der Bauausschuss hat am **17.06.2019** den Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **27.06.2019** bis zum **29.07.2019** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **19.06.2019** durch Hinweis im Aushangkasten sowie durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte die Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ am **19.06.2019**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **19.06.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Bauausschuss hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am **12.08.2019** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt. Der Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **22.08.2019** bis **04.09.2019** nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen mit angemessen verkürzter Frist und nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **14.08.2019** durch Hinweis im Aushangkasten sowie durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte die Veröffentlichung in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ am **14.08.2019**.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am **13.08.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt. Die Stadtvertretung hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wird ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

## 2 Anlass und Zielsetzung der Planung

---

Die Stadt Kappeln plant im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby-Holzoppel“ für den vorliegenden Geltungsbereich wieder die ursprüngliche Gebietskategorie eines Gewerbegebietes festzusetzen. Die erstmalige Aufstellung des Bebauungsplanes „Mehlby-Holzoppel“ erfolgte 1979 und beinhaltete die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebietes im nordwestlichen Teilbereich der Stadt Kappeln. Die hier gewählte Lage als Gewerbegebiet beinhaltet insbesondere den Standortvorteil der guten verkehrlichen Anbindung in nördlicher und südlicher Richtung über die B199 und die gewerbetypischen Grundstücksgrößen sowie deren Erschließung. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet durch eine Grünfläche im westlichen Teilbereich von angrenzender Wohnbebauung geschützt, sodass sich aus den vorhandenen Gewerbenutzungen negative Umwelteinwirkungen reduzieren.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby-Holzoppel“ wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen und durch die 3. Änderung für den Geltungsbereich der 9. Änderung sowie dem angrenzenden Flurstück 504 ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ mit der Nutzung „Möbel- und Einrichtungshaus“ festgesetzt.

Die im Geltungsbereich der 9. Änderung befindlichen Grundstücke werden mittlerweile nicht mehr durch das Möbel- und Einrichtungshaus sondern gewerblich genutzt. Diese Gebietsentwicklung deckt sich mit den städtebaulichen Zielen der Stadt Kappeln, den als geeignet identifizierten und etablierten Gewerbestandort „Mehlby-Holzoppel“ zu erhalten und weiter für gewerbliche Nutzungen zu stärken. Aus diesem Grund reagiert die Stadt auf diesen faktischen Nutzungsbedarf, indem für den Geltungsbereich der 9. Änderung wieder die ehemalige Gebietskategorie eines Gewerbegebietes angewendet werden soll, wodurch sich die Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Gewerbegebiet ändert und sich damit wieder an die Eigenart der näheren Umgebung anpasst.

Die Rückführung in ein Gewerbegebiet besitzt darüber hinaus den Vorteil, das zukünftige Neubauten oder Erweiterungen nicht an die stark einschränkende Gebietskategorie des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ für Möbel- und Einrichtungshäuser gebunden sind und durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sich vielfältige, gebietstypische Nutzungen mit entsprechenden Arbeitsplätzen ansiedeln können.

Darüber hinaus soll die Erschließung des Flurstücks 570 planungsrechtlich gesichert werden, das im Zuge des gesonderten Verkaufs dieses Flurstücks aktuell nur noch über die private Grundstücksfläche des Flurstücks 571 an die öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen ist.



## 3 Planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Übergeordnete Planungen

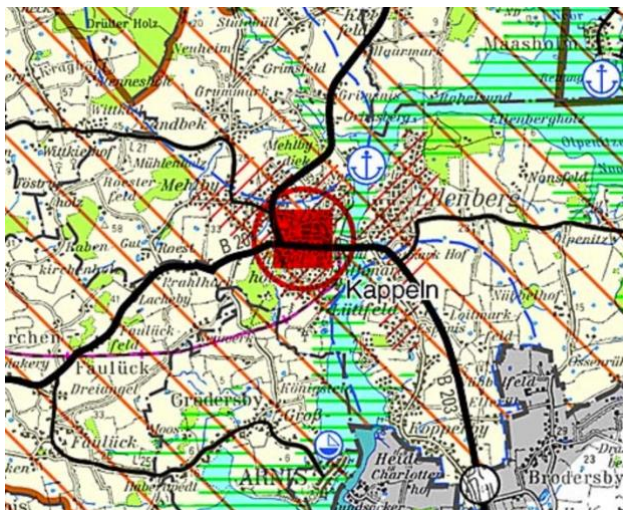
#### 3.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010



Für die Planungen der Stadt Kappeln gilt der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP 2010). Der Planbereich der Stadt Kappeln wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Neben der Teilfunktion als Mittelzentrum wird das Gewässer der Schlei als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse – Landesebene beschrieben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

#### 3.1.2 Regionalplan für den Planungsraum V 2002



Die Stadt Kappeln liegt innerhalb des Geltungsrahmens des Regionalplanes für den Planungsraum V – Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg, von 2002. Der Regionalplan weist die Stadt als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Kappeln und befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan - Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord)

### 3.1.3 Flächennutzungsplan 2018

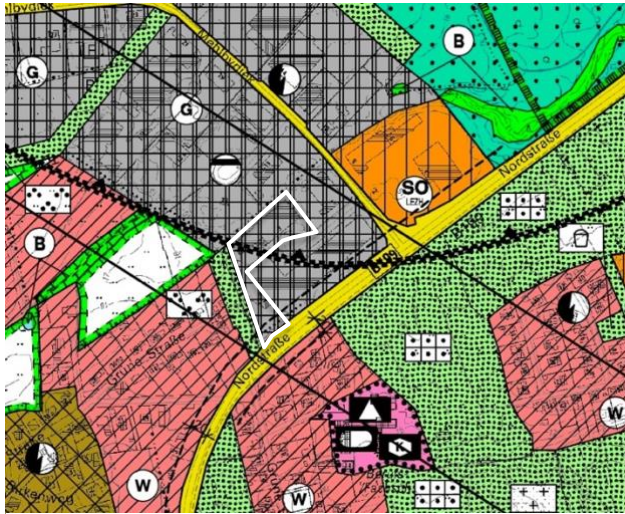


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln

Der Flächennutzungsplan 2018 der Stadt Kappeln stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden und Osten begrenzen weitere Gewerbeflächen den Planbereich, im Süden grenzt die Bundesstraße B199 und im Westen eine Grünfläche an die gewerbliche Baufläche an. Zudem befindet sich der nördliche Bereich des Plangebiets in einer Gebietszone, die als Wasserschongebiet ausgewiesen ist.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ändert sich die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung von Sondergebiet in Gewerbegebiet. Die Planung entspricht demnach den grundlegenden Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes und gilt daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.1.4 Landschaftsplan 1999



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan 1999 der Stadt Kappeln

Der Landschaftsplan 1999 der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 als Handels- und Gewerbefläche dar. Angrenzend an das Plangebiet verläuft ein Bachverlauf, der in bestimmten Abschnitten als geschütztes Biotop nach § 15a LNatSchG mit dem vom Stand 3/98 geführt wird. Entlang des Bereichs, der an das Plangebiet angrenzt, wird der Bachlauf jedoch nicht wie in anderen Teilbereichen als Tümpel oder andere stehende Kleingewässer gelistet.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ von 1979. Dieser Bebauungsplan schafft die Grundlage für ein Gewerbegebiet an der B 199 zwischen dem Ortsteil Mehlby und Wassermühlenholz. Er wurde in Teilbereichen bzw. teilweise auch für den Gesamtbereich bereits achtmal geändert.

Die folgenden Änderungen betreffen auch den Geltungsbereich der vorliegenden 9. Änderung:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1990) umfasst den Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 und begrenzt die künftige Nutzung des Gewerbegebietes bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ (1997) umfasst ebenfalls den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16. Sie beinhaltet den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und ausnahmsweise zulässigen Verkaufsflächenerweiterungen für bestehende Einzelhandelsbetriebe sowie den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Darüber hinaus ist für den betrachteten Geltungsbereich ein Sondergebiet – großflächiger Einzelhandelsbetrieb – mit der Nutzung als „Möbel und Einrichtungen“ festgesetzt worden.

### **3.2.2 FFH- und EU-Vogelschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb bestehender FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete.

### **3.2.3 Nach Naturschutzrecht geschützte Flächen und Biotope**

Im Norden grenzt ein Bachverlauf mit der Biotop Nummer 4/8 an das Plangebiet an, welches im Landschaftsplan 1999 der Stadt Kappeln nach § 15a LNatSchG vom Stand 3/98, das zum Teil als gesetzlich geschütztes Biotop aufgelistet ist. Die Fließrichtung verläuft entlang der Plangebietsgrenze in nordöstlicher Richtung. Der bis zum Plangebiet verrohrte Bachlauf ist, entlang des offenen Abschnitts, grabenartig ausgebaut. Das Entwicklungsziel für den Gewässerverlauf beinhaltet eine gesamtheitliche Aufwertung. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 36/8 ein Gehölzstreifen, der zum angrenzenden Wohngebiet einen natürlichen Schutz bietet.

### **3.2.4 Anbauverbotszone**

Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Nordstraße (B199). Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1207), zuletzt geändert am 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B199, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

## **4 Angaben zur Lage und zum Bestand**

---

Das 6.125,1 qm große Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes von Kappeln in rund 600 Meter Entfernung zur Innenstadt. Es ist Teil des dort befindlichen Gewerbegebietes Mehlbydiek, das in verkehrsgünstiger Lage an der B 199 „Nordstraße“ gelegen ist.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beinhaltet den südwestlichen Teil des Gewerbegebietes Mehlbydiek. Nordöstlich wird das Plangebiet durch eine angrenzende Wäscherei und östlich, darunter anschließend, durch die Wendeanlage der Straße Mehlbydiek begrenzt. Östlich befindet sich ein großflächiges Möbel- und Einrichtungshaus, an dem rückwärtig die Plangebietsgrenze in Richtung Südost verläuft. Hier schließt direkt ein Wohnhaus an, welches sich im Geltungsbereich des Plangebiets befindet. Südöstlich wird das Plangebiet durch einen erhaltenswerten Baumbestand geprägt, der gleichzeitig die Grenze zur Nordstraße (B199) darstellt. Westlich wird das Plangebiet durch eine öffentliche Grünfläche mit umfassendem Baumbestand begrenzt, hinter dem sich eine Wohnbebauung anschließt. Nordwestlich trennt eine Baumreihe mit einem Bachlauf die dahinter liegenden Gewerbebauten mit dem Plangebiet und bildet entlang der dort verlaufenden Grundstücksgrenze den nördlichen Abschluss.

Das Plangebiet besteht aus den folgenden drei Flurstücken der Flur 1, Gemarkung Mehlby: 36/10, 570 und 571. Auf dem Flurstück 36/10 befindet sich ein Porzellanlager und -versand sowie ein Metallbauunternehmen. Das Flurstück 571 wird aktuell als Lagerhalle genutzt. Auf dem rückwärtigen Grundstück 570, welches nur über das Grundstück 571 erschlossen ist, befindet sich ein Gebäude, das neben der Wohnnutzung durch den Eigentümer auch zur Tätigkeit des Flüssiggasprüfens genutzt wird.



Neben den bereits erwähnten Gebäudestrukturen ist das Plangebiet insbesondere entlang der Wendeanlage außerdem durch Flächen für Umfahrten und Lagerplätze geprägt, was einen erhöhten Versiegelungsgrad bedingt. Die versiegelte Fläche erstreckt sich weiter zwischen den Lagerflächen und dem Möbelhaus und erschließt damit das rückwärtige Grundstück 570.

Eine größere zusammenhängende Grünfläche befindet sich auf dem privaten Grundstück (Flurstück 570) im Süden des Plangebietes innerhalb der Anbauverbotszone der angrenzenden Bundesstraße 199.

## 5 Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

---

### 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby-Holzoppel“ sollen die bestehenden Gewerbebauten und gewerblichen Nutzungen sowie die Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich abgesichert werden.

Die vorhandenen, gewerblich genutzten Gebäude im Plangebiet sollen auch zukünftig durch gewerbliche Unternehmen genutzt werden können. Den Gewerbebetrieben soll durch den Bebauungsplan auch ein Erweiterungsspielraum für Anbau oder Neubau ermöglicht werden. Die vorhandene Betriebsleiterwohnung im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 570 soll auch zukünftig als solche genutzt werden können. Die dort ausgeübte Tätigkeit des Prüfers und Einbaus von Flüssiggasanlagen widerspricht nicht den zulässigen Betriebsstätten von Gewerbegebieten. Der Betrieb zählt nach der 12. BImSchV nicht zu einem Störfallbetrieb, so dass es für Erweiterungen keiner Sondergenehmigung bedarf.

Die Erschließung erfolgt weiterhin von der östlich angrenzenden Straße Mehlbydiek. Da durch den Verkauf des Flurstücks 570 jedoch die Zugehörigkeit mit dem angrenzenden Flurstück 504 aufgehoben wurde, bedarf es als Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts auf dem Flurstück 571 zu Gunsten des Flurstücks 570.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und weitere Entwicklungen der Betriebe zu ermöglichen, um die Bestandsbetriebe an dem Standort halten zu können und Anreize für Neuansiedelungen im Stadtgebiet zu schaffen, werden innerhalb des Änderungsbereichs Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets soll der Gewerbebestandort der Stadt Kappeln weiter gestärkt und ausgebaut werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe, sollen durch die Festsetzung auch die dort vorhandenen Arbeitsplätze gesichert werden. Mögliche Investitionen können bei der Erweiterung und Expansion getätigt werden, während bei der bisherigen Festsetzung als Sondergebiet, die bestehenden Gebäude lediglich Bestandsschutz genießen und somit ein Um- und Ausbau ausgeschlossen ist.

Eine Nachnutzung als Sondergebiet scheidet aus Gründen des Standortes und der damit verbundenen Auflage aus und soll sich weiterhin nur auf den Bereich begrenzen, auf dessen Flurstücken auch bisher ein Verkauf von Möbeln zulässig ist. Daneben wird ebenfalls ein Industriegebiet ausgeschlossen, da diese Gebietskategorie unvereinbar mit angrenzenden Wohnnutzungen ist. Die Fläche scheidet für eine Wohnnutzung aus, da mit den umliegenden Gewerbebetrieben ein Konfliktpotenzial entstehen würde und der Betrieb umliegender Betriebe nicht eingeschränkt werden soll.

Die textliche Festsetzung 1.1 der 9. Änderung des Bebauungsplanes regelt den Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet:

*Innerhalb des Gewerbegebiets (GE) sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.*

Dies wird damit begründet, dass die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans darin besteht, Gewerbeflächen für solche Gewerbebetriebe zu sichern, die aufgrund ihres Flächenanspruchs oder ihrer Emissionen auf derartige Flächen angewiesen sind. Im Geltungsbereich der 9. Änderung besteht die Zielsetzung konkret in der planungsrechtlichen Sicherung der Bestandsbetriebe und die Ermöglichung von gewerblichen Erweiterungen. Der Ausschluss von Tankstellen ist der allgemeinen Knappheit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet geschuldet und der nicht einsehbaren, rückwärtigen Lage im Gewerbegebiet. Daneben sollen die negativen Auswirkungen, wie etwa erhebliche Lärm- und Geruchsimmissionen, für angrenzende Wohnnutzungen vermieden werden. Der Ausschluss von Tankstellen ist darüber hinaus auch deshalb vertretbar, da sich in ca. 400 Meter Entfernung zum Geltungsbereich ebenfalls eine Tankstelle an der B199 befindet.

Mit dieser Festsetzung wird die Ansiedlung von in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem städtebaulichen Ziel, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern. Des Weiteren führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der Wohnruhe wie etwa Nachbarschaftskonflikten in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Eine weitere textliche Festsetzung regelt den Ausschluss von Spielstätten und Bordellen im Plangebiet:

*Im Gewerbegebiet sind Wettlokale, Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle oder bordellartige Betriebe unzulässig.*

Städtebauliche Zielsetzung im Plangebiet ist es, die Flächen für Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes, verarbeitendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, zu sichern. Weiteres städtebauliches Ziel ist es, den regelmäßig mit der Ansiedlung solcher Betriebe verbundenen negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung zu unterbinden. Außerdem führt die Ansiedlung solcher Betriebsarten regelhaft zu einer Störung der zulässigen Nutzungen in kleineren Gewerbegebieten und in Gemengelage sowie zu Nachbarschaftskonflikten, auch in benachbarten oder umliegenden Wohngebieten durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelästigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Des Weiteren sollen Anlagen und Betriebe ausgeschlossen werden, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe produziert oder verarbeitet werden und damit unter die Störfall-Verordnung fallen. Die 9. Änderung setzt daher fest:

*In dem Gewerbegebiet sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 8. Juni 2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert am 9. Januar 2017 (BGBl. I S. 47), vorhanden sind, die den Abstandsklassen I bis IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS): "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275) zugeordnet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein geringerer Achtungsabstand nachgewiesen werden kann, zum Beispiel aufgrund besonderer, über den Stand der Sicherheitstechnik hinausgehender, technischer*

*oder organisatorischer Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen oder zur Begrenzung deren Auswirkungen.*

Die Planung von Gewerbebetrieben unterliegt bestimmten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. In der Bauleitplanung ist demnach ein angemessener Abstand zwischen unter die Störfallverordnung fallenden Betrieben und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten zu berücksichtigen, um schwere Unfälle und ihre Folgen für die Bevölkerung vorzubeugen. Für die Planungspraxis wurde hierzu der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit der Störfallkommission beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit entwickelt ("Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG", KAS - 18, verabschiedet im November 2010). Dieser Leitfaden gilt für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, d.h. für Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten dort genannten Mengen vorhanden sind. Dort wird unterschieden nach Bebauungsplänen mit oder ohne Detailkenntnisse über die anzusiedelnden Betriebe. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Angebotsplanung handelt, werden hier die Empfehlungen für Bebauungspläne ohne Detailkenntnisse angewendet. Ein Störfallbetrieb im Geltungsbereich wird vor allem mit der Unvereinbarkeit in der näheren Umgebung begründet. Eine Wohnnutzung im westlichen Teilbereich sowie südlich der B199 stehen einem möglichen, sich ansiedelnden Störfallbetrieb entgegen. Zudem erfolgt durch das Möbelhaus ein Kundenverkehr, der einen angrenzenden Betrieb mit möglicher Störfallwirkung ausschließt.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert. Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet aufgrund des gewerbegebietstypisch hohen Versiegelungsgrads durch Gebäude, Stellplätze und Anlieferbereiche mit 0,8 festgesetzt, was auch der bisher planungsrechtlich zulässigen Grundflächenzahl entspricht. Aufgrund der relativ kleinen Grundstückszuschnitte in diesem Teilbereich wird daher ebenfalls ein entsprechender Ausnutzungsgrad des Bodens benötigt, um geeignete gewerbliche Nutzungen darauf errichten zu können. Des Weiteren wird durch die Ausnutzung der Grundflächenzahl die gewerbliche Innenentwicklung vor der Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich begünstigt. Aufgrund der Tatsache, dass auf dem Flurstück mit der Nummer 570 eine private Grünfläche festgesetzt wurde, wodurch sich die GRZ zur Berechnungsgrundlage um diesen Anteil reduziert, ist auf dem übrigen Grundstück ein entsprechender Ausnutzungsgrad gerechtfertigt. Weiterhin ist eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt worden. Dies entspricht ebenfalls dem derzeitigen Planrecht des Gewerbegebiets Mehlby und ist beizubehalten, um Ansiedlungen für gewerbegebietstypische Gebäudekubaturen z.B. mit Produktion im EG und Büro im 1. OG zu ermöglichen.

### **5.1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 soll innerhalb des Gewerbegebiets die Sicherung der bestehenden Betriebe in Form einer Gewerbenutzung und der Erweiterung dieser ermöglichen.

Die Baugrenzen orientieren sich großzügig an dem bisherigen Bestand mit einem Abstand von 3 Metern zu den Grundstücksgrenzen und dienen damit der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden

Gebäude. Im Bereich des angrenzenden Flurstücks 504 wird auf eine Abstandsfläche verzichtet. Begründet wird dies mit der gemeinsamen historischen Entwicklung, der mittlerweile geteilten Grundstücke. Die hier geschlossene Bauweise resultiert aus der gemeinsamen Errichtung von Gewerbehalle und der dazugehörigen Betriebsleiterwohnung in der Vergangenheit. Nach der Veräußerung des Grundstücks und dem daraus entstandenen schmalen Grundstückszuschnitt des Flurstücks 570, wird für eine möglichst effiziente Ausnutzung und weitere Entwicklung auf einen seitlichen Abstand im östlichen Teilbereich dieses Grundstücks verzichtet.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht grenzt direkt an die Baugrenze und bedarf keiner Abstandsregelung. Außerdem erhöht sich der Abstand der Baugrenze im westlichen Teilbereich auf 5 Meter, da im angrenzenden Flurstück eine schützenswerte öffentliche Grünfläche besteht. Die Baugrenzen bieten dadurch für zukünftige Nutzungen eine große Flexibilität und ermöglichen den Eigentümern eine optionale Ausnutzung der Grundstücksfläche.

#### **5.1.4 Grünflächen**

Entlang der Nordstraße (B199) wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung als private Grünfläche fördert das einheitliche Erscheinungsbild entlang der Nordstraße und schützt den dort bestehenden Baumbestand z.B. durch Lagerflächen. Die Festsetzung überschneidet sich mit der nachrichtlichen Übernahme der Anbauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz, sichert somit deren Anforderungen und ist demnach grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Die Anbauverbotszone mit 20 Metern bezieht sich auf den Abstand vom Rand des Fahrbahnbelags bis zur Baugrenze.

#### **5.1.5 Erhaltungsgebot für Bäume**

Die Festsetzung einer Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen, bewirkt einen Bestandsschutz vorhandener, ortsbildwirksamer Gehölze im Plangebiet. Um das gewünschte Erscheinungsbild entlang der Nordstraße zu erhalten und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und den Siedlungsraum sicherzustellen, sollen diese vorhandenen Bäume erhalten werden. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für Insekten, Kleinsäugern und Vogelarten.

#### **5.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Flurstück 571, das zwischen dem rückwärtigen Flurstück 570 und der Straße Mehlbydiek festgesetzt ist, dient der Erschließung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, der Wasser- und Stromversorgung, der Abwasserbeseitigung sowie der Versorgung mit Telekommunikationsdiensten. Das Geh- und Fahrrecht ist zugunsten des Eigentümers 570 zur Anbindung an den Straßenraum festgesetzt, während das Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Erschließung des Flurstücks 570, mit der Befugnis unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten, festgesetzt ist. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird darüber hinaus damit begründet, als dass die Festsetzung für eine gesicherte Erschließung unabdingbar ist und ohne dieses keine Möglichkeit für die Erteilung einer Baugenehmigung besteht. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Sicherung der oben aufgeführten Punkte bei einem möglichen Eigentümerwechsel.

### **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 199 (Nordstraße). Diese verfügt über eine separate Linksabbiegespur in die Zufahrtsstraße Mehlbydiek, von der aus das Plangebiet angefahren werden kann. Änderungen der Straßenverkehrsflächen werden in Folge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 nicht erforderlich. Längs der als Bundesfernstraße klassifizierten Nordstraße gilt gemäß § 9 Abs. 1 FStrG ein Anbauverbot. Die Anbauverbotszone erstreckt sich in einem Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße. Dieser Abstand ist einzuhalten und



von Hochbauten jeglicher Art freizuhalten, damit eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße ausgeschlossen werden kann.

### **5.3 Ver- und Entsorgung, Immissionsschutz, Altlasten**

#### **5.3.1 Wasser- und Stromversorgung**

Die Wasserversorgung wird über die bestehende Leitung innerhalb der Straße Mehlbydiek sichergestellt. Eine Stromversorgung ist bereits ausreichend vorhanden.

#### **5.3.2 Abwasserbeseitigung, Oberflächenentwässerung**

Da die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 die Umwandlung der Gebietskategorie in ein Gewerbegebiet beinhaltet, hat die Bebauungsplanänderung keine relevante Auswirkung auf die Abwasserbeseitigung oder die Oberflächenentwässerung.

In der Straße Mehlbydiek ist ein ausreichend dimensionierter Schmutzwasserkanal vorhanden. Das Plangebiet ist zudem bereits mit einem Anschlusskanal erschlossen. Für den Anschluss an das Regenwassernetz ist in der Straße Mehlbydiek ein Regenwasserkanal vorhanden.

#### **5.3.3 Immissionsschutz**

Zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnnutzung „Grüne Straße“, regelt die folgende textliche Festsetzung den Umgang mit Gewerbelärm wie folgt:

*„Das Wohnen wesentlich störende Gewerbelärmemissionsquellen dürfen eine Höhe von 3 m über vorhandenem Gelände nicht überschreiten.“*

Voraussetzung für die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist zum einen der Erhalt des vorhandenen Lärmschutzwalls, der zur Abschirmung des Betriebslärms dient und entsprechend der Vorgaben des damaligen Lärmgutachtens im Bebauungsplan entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes festgesetzt wurde. Da die lärmtechnische Untersuchung zur Höhe des Lärmschutzwalls damals die Höhe der Schallquelle von 20,5 m üNN. annahm und der Immissionsort der Fenster auf 21,5 m üNN. beziffert wurde, ergab sich eine erforderliche Lärmschutzwallhöhe von 2,5 m. Aufgrund der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht Schleswig wurde die Wallhöhe auf 4 m erhöht, um sicherzustellen, dass auch bei fehlendem Bewuchs die Wohnbebauung ausreichend vor Schallimmissionen geschützt ist. Damit auch zukünftig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können, beschränkt die textliche Festsetzung die Höhe der Lärmemissionsquellen im Gewerbegebiet nun auf 3 m über dem vorhandenen Gelände. Oberhalb dieser 3 m sind folglich nur noch Lärmemissionsquellen im Gewerbegebiet zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese nicht wesentlich störenden Gewerbelärmemissionsquellen unterliegen richtlinienentsprechend der Gebietskategorie eines Mischgebietes. Dadurch kann sichergestellt werden, dass das Gewerbegebiet oberhalb der 3 m den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes mit tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) entspricht. Für die angrenzende Wohnnutzung kann dadurch ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden.

#### **5.3.4 Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel**

Hinsichtlich Altlasten, Altablagerungen oder Kampfmitteln liegen für den Geltungsbereich der 9. Änderung keine Informationen vor. Auf Grund des relativ hohen Versiegelungsgrades kann davon ausgegangen werden, dass eine mögliche Gefährdung der Nutzung hier nicht gegeben ist.

#### **5.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby-Holzkoppel“ sollen die bestehenden Gewerbebauten und gewerblichen Nutzungen sowie die Betriebsleiterwohnung planungsrechtlich abgesichert werden.

Da sich dadurch das Maß der baulichen Nutzung mit Grundflächenzahl und der Zweigeschossigkeit gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert, sind diesbezüglich keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist möglich, dass weitere Teile des Plangebietes versiegelt werden, dies ist allerdings nach geltendem Planrecht, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, auch jetzt schon zulässig. Eine Zunahme von Lärmimmissionen durch steigende betriebliche Abläufe bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist damit nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Arten- und Biotopschutz ist im Änderungsbereich mit keinen wesentlichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Für die veränderten Baurechte werden keinerlei Gehölzbestände beseitigt.

### **6 Aufhebung / Änderung bestehender Pläne**

---

Für das Plangebiet, welches Gegenstand der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist, wird der Bebauungsplan „Mehlby – Holzkoppel“ geändert.

Um Widersprüche oder Überschneidungen mit den bisherigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sowie seiner 1. – 8. Änderung (soweit zutreffend) zu vermeiden, werden alle Festsetzungen für den Geltungsbereich aufgehoben und durch die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Mehlby – Holzkoppel“ ersetzt.

### **7 Flächen- und Kostenangaben**

---

#### **7.1 Flächenangaben**

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Gebiet ist 6.125,1 qm groß. Davon entfallen auf die Gewerbefläche 5.558,8 qm und auf die private Grünfläche 566,3 qm.

#### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Stadt Kappeln keine Kosten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Kappeln, den .....

.....

Traulsen  
(Bürgermeister)