



Satzung der Stadt Kappeln über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 für das Gebiet "Poststraße 14 / 16"

Inhalt: - Planzeichnung
- Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Kappeln:

PLANUNGSGRUPPE PLEW 

STUHRALLEE 31
24937 FLENSBURG

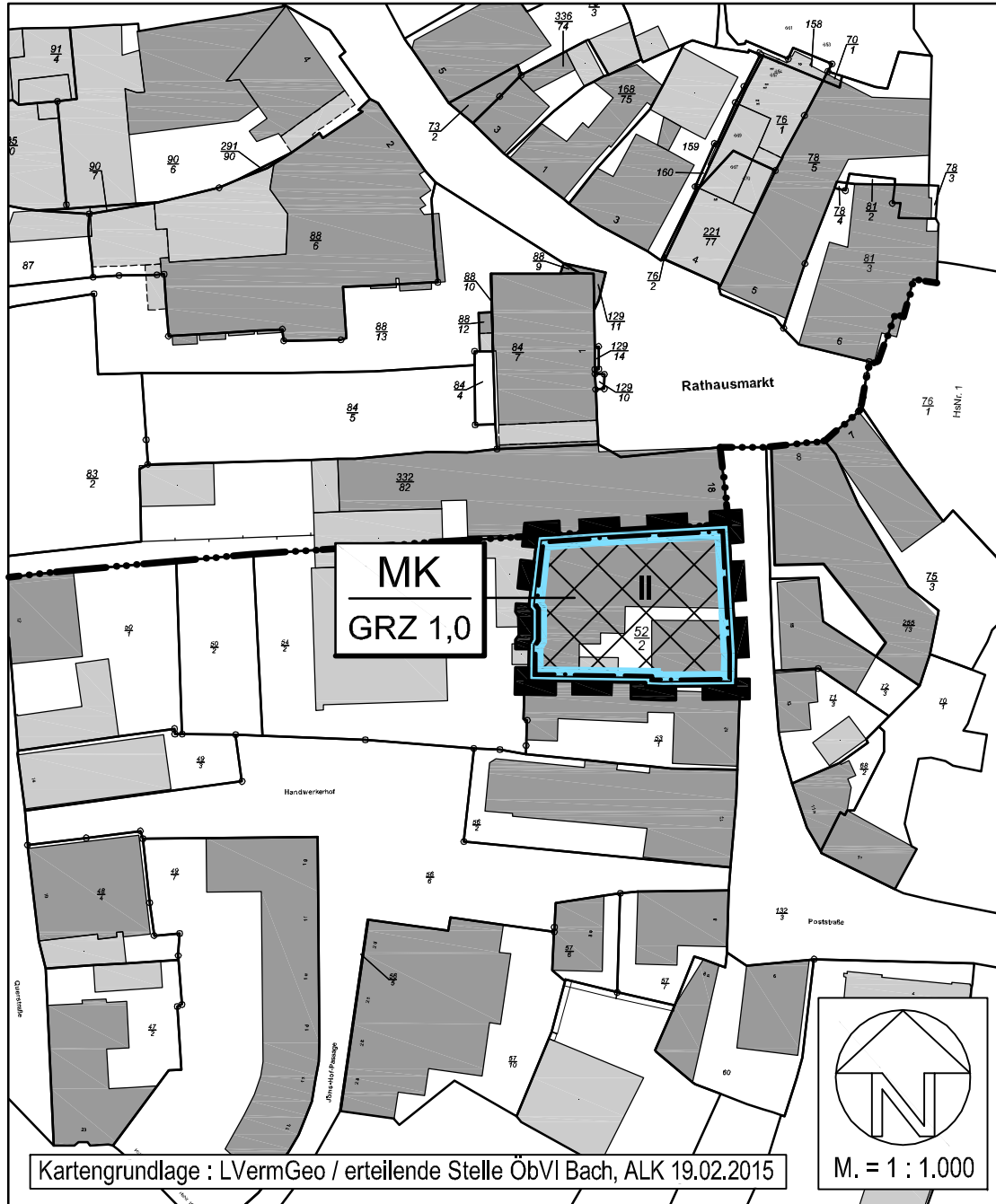
FON 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

ENTWURF

(öffentliche Auslegung / Behördenbeteiligung)
09. März 2015

Stadt Kappeln: Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 77 für das Gebiet "Poststraße 14 / 16"



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)



Kerngebiete

(§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 1,0

Grundflächenzahl

(§ 16 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 für das Gebiet "Poststraße 14 / 16"

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Flurstücksgrenze

52/2

Flurstücksnummer



vorhandene Gebäude

Stadt Kappeln vorhabenbezogener Bebauungsplan

B-Plan Nr. 77 „Poststraße“

Text Teil B

- ENTWURF –

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 12 BauGB, § 1 Abs. 5 u. 6 und § 7 BauNVO)
 - 1.1 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
 - 1.2 Im Kerngebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - 1.3 Im Kerngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

- 2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten östlichen Baugrenze kann für untergeordnete Bauteile wie Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,00 m zugelassen werden.

- 3. Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
 - 3.1 Abweichend von § 6 LBO dürfen Gebäude oder Gebäudeteile gegenüber den nördlich und südlich angrenzenden Gebäuden zum Erhalt der historischen Brandgänge in einem Abstand von bis zu 1,50 m errichtet werden.

Hinweis

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Kappeln i. d. Fassung der 5. Nachtragssatzung vom 30.09.2013

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Altstadt von Kappeln an der Poststraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 umfasst das Flurstück 52/2 Flur 3 Gemarkung Kappeln mit einer Größe von ca. 680 m².

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Unmittelbarer Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind geplante Baumaßnahmen. Für Teile wurde bereits ein Bauantrag gestellt. Das Grundstück Poststr. 14/16 ist an der Fußgängerzone in der Innenstadt der Stadt Kappeln gelegen. Durch Überbauung des gesamten Flurstücks sollen bedarfsgerechte Gewerbeflächen für den zentrenrelevanten Einzelhandel (Bekleidung / Schuhe) geschaffen werden. Die oberen Geschosse sollen auch für Sozialräume und als Wohnungen genutzt werden.

Für den Bereich der Innenstadt besteht der einfache Bebauungsplan Nr. 34 „Innenstadtbereich“. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde auch das Flurstück 52/2 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Auf der Grundlage der geltenden planungsrechtlichen Vorgaben ist das geplante Vorhaben nicht genehmigungsfähig.

Da hiermit die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, soll auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes umschreibt dabei konkret das Projekt, im Durchführungsvertrag werden die Möglichkeiten hinsichtlich der Durchführung geregelt.

Bei dem beabsichtigten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-Pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Somit kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt bei einer Plangebietsgröße von 680 m² weit weniger als 20.000 m², so dass ein Fall nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gegeben ist.

3. Entwicklung der Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln ist der Bereich des Geltungsbereichs – wie der gesamte Innenstadtbereich - als Mischbaufläche dargestellt. Im Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet (MK, § 7 BauNVO) festgesetzt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB).

4. Konzept

Auf dem Grundstück Poststr. 14 / 16 ist die Errichtung von Geschäfts- und Wohnhäusern vorgesehen. Einen Überblick bietet der Vorhaben- und Erschließungsplan im Anhang.

Das Erdgeschoss ist vollständig der Schaffung von Gewerbeflächen vorbehalten. Vorgesehen ist die Herrichtung von zwei großzügigen Einzelhandelseinheiten. Die je nach Bedarf auch in einer Einheit zusammengefasst werden können. Die Nebenräume der Gewerblichen Nutzung sind überwiegend im Obergeschoss geplant. Darüber hinaus sind im Obergeschoss und Dachgeschoss insgesamt vier Wohnungen vorgesehen.

Die Gestaltung des Vorhabens berücksichtigt die Vorgaben der Gestaltungssatzung.

5. Planungsinhalte

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit des Vorhabens hinreichend bestimmt ist. Weitere Bindungen ergeben sich aus den Regelungen des Durchführungsvertrages.

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im zentralen Innenstadtbereich mit Einzelhandel und Versorgung soll ein Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt werden.

Die Nutzungen im Erdgeschoss sollen den zentrenrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel vorbehalten bleiben. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung von Einzelhandel, Versorgung und Wohnen in der gesamten Innenstadt, werden im Kerngebiet sonstige Wohnungen i.S.v. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zugelassen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 wurden für den gesamten Innenstadtbereich Vergnügungstätten ausgeschlossen. Dies soll auch weiterhin für den Bereich der Poststr. 14/16 gelten.

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden aufgrund der Lage des Gebietes an der Fußgängerzone ausgeschlossen.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Das geplante Vorhaben sieht im Erdgeschossbereich die vollständige Überbauung des Grundstücks vor. Daher wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ für Kerngebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorgesehenen Planung und in Anlehnung an die Bestandssituation für das Plangebiet als Höchstmaß festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Das Baufenster umschließt das gesamte Flurstück, also den gesamten Geltungsbereich. Es wird von der Festsetzung einer Baulinie entlang der Poststraße abgesehen, da die Einhaltung der Bauflucht bereits durch die geltende Ortsgestaltungssatzung (§ 3) geregelt ist.

Die Baugrenze kann entlang der Poststraße für untergeordnete Bauteile wie bspw. Vordächer ausnahmsweise bis zu 1,00 m überschritten werden.

Abstandsflächen

Die Ortsgestaltungssatzung sieht in § 3 folgende Festsetzung für Brandgänge vor: *„Historische Brandgänge sind in ihrer optischen Wirkung auf den Stadtraum dadurch zu erhalten, dass ein neuer Baukörper einschließlich des Daches im Bereich der Brandgänge zumindest in der Breite von 50 cm um mindestens die doppelte Breite hinter die vorhandene Bauflucht und Dachhaut zurücktritt.“*

Zum Erhalt der historischen Brandgänge ist daher entlang der Poststraße eine gegenüber der LBO abweichende Abstandsregelung erforderlich.

6. Hinweise

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich findet die Ortsgestaltungssatzung über die Gestaltung baulicher Anlagen der Stadt Kappeln i. d. Fassung der 5. Nachtragssatzung vom 30.09.2013 Anwendung.

7. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen; aus der geplanten Nutzung heraus ergeben sich keine Veränderungen.

Stellplätze

Es handelt sich um die Neubebauung eines bereits zuvor durch Wohn- und Geschäftshäuser bebauten Grundstücks in der Innenstadt von Kappeln. Mit der Neubebauung entsteht eine Verkaufsfläche von ca. 525 m² und werden 4 Wohnungen errichtet. Der dadurch entstehende Stellplatzbedarf entspricht dem Bedarf der bisherigen Nutzung. Es wird somit davon ausgegangen, dass keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen sind.

8. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersu-

chung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschätzte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Das Plangebiet ist bereits heute fast vollständig überbaut. Im Bereich der Poststr. 16 wurde bereits mit Umbauarbeiten begonnen. Aufgrund der Innenstadtlage mit sehr dichter Bebauung/ der hohen Versiegelung auf dem Grundstück ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Eingriffe in anderweitig geschützte Güter sind nicht erkennbar.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

9. Flächenbilanz

(die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf voll m² gerundet)

Nutzung	ca. m²
Kerngebiet (MK)	680 m²

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Kappeln, am

.....

(Traulsen)
Bürgermeister

Anlagen:

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 „Poststr. 14 / 16“
Stadt Kappeln

Stand: 09.03.2015

Vorhaben Poststraße 14 / 16

Der Vorhaben – und Erschließungsplan sieht die Errichtung von zwei Geschäfts- und Wohnhäusern auf dem Grundstück Poststr. 14 / 16 in Kappeln vor.

Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen für Einzelhandel (Schuhe, Bekleidung) vorgesehen. Mit dem Vorhaben soll der gestiegenen Nachfrage nach größeren zusammenhängenden Verkaufsflächen in der Innenstadt Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist die Errichtung von zwei Geschäften. Bei Bedarf kann das gesamte Erdgeschoss jedoch zu einer Verkaufseinheit zusammengeführt werden.

Die gewerblichen Nebenräumen (Personalräume, Sanitär) sind überwiegend im ersten Obergeschoss untergebracht. Darüber hinaus sind im Ober- und Dachgeschoss 4 Wohnungen vorgesehen.

Nutzung	Fläche in m²
Gewerbeflächen (,)	Ca. 673
- Verkaufsflächen	543 m ²
- Lager, Personal	130 m ²
Wohnungen (4 Wohnungen)	Ca. 300
Technikräume	Ca. 6
Verkehrsfläche	Ca. 50
gesamt	Ca. 1.030

Die angestrebte Nutzungsmischung auf dem Grundstück entspricht den Nutzungen im übrigen Innenstadtbereich.

Es ist die annähernd vollständige Überbauung des Grundstücks vorgesehen. Soweit möglich soll die Ausformung der historischen Brandgänge entlang der Poststraße erhalten bleiben.

Gestaltung und Gliederung der Fassade werden entsprechend der Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung vorgenommen: Putzfassade, helle Farbtöne, kleinteilige Gliederung.

Gestaltung und Gliederung von Dach und Giebel erfolgen ebenfalls unter Berücksichtigung der Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung: Satteldächer, Wechsel von Giebel- und traufständigem Gebäude, Einhaltung der Gaubenform.

Die Gebäude sind so ausgestaltet, dass diese zur Straßenfront als zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erscheinen. Im Gebäude Poststraße 16 erstreckt sich das erste Geschoss bis an die hintere Grundstücksgrenze. Beim Gebäude Poststr. 14 sind nur entlang der Fußgängerzone obere Geschosse vorgesehen. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks ist nur im Erdgeschoss überbaut.

Anlagen

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

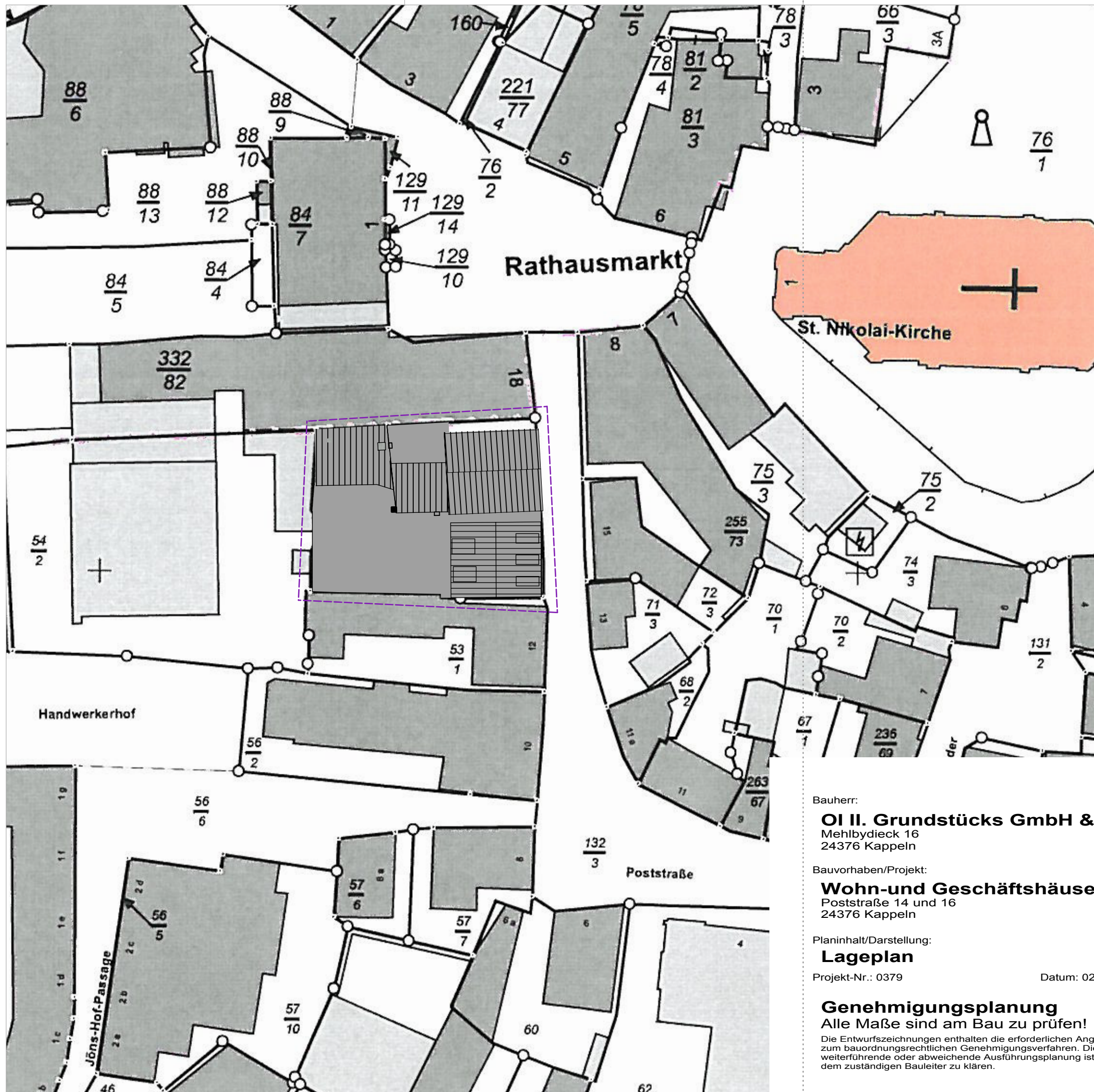
Grundriss Dachgeschoss

Schnitt 1

Schnitt 2

Ansichten 1

Ansichten 2



Gemeinde: Stadt Kappeln
 Gemarkung: Kappeln
 Flur: 3
 Flurstück: 52/2
 Größe: ca. 680 m²

5m 10m 15m 20m 25m

Bauherr:

OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG

Mehlbydieck 16
 24376 Kappeln

Bauvorhaben/Projekt:

Wohn-und Geschäftshäuser

Poststraße 14 und 16
 24376 Kappeln

Planinhalt/Darstellung:

Lageplan

Projekt-Nr.: 0379

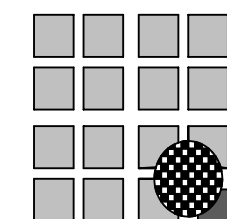
Datum: 02.03.2015

Genehmigungsplanung

Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Die Entwurfszeichnungen enthalten die erforderlichen Angaben zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die weiterführende oder abweichende Ausführungsplanung ist mit dem zuständigen Bauleiter zu klären.

Entwurfsverfasser:



**BAUWERK
 ARCHITEKT
 HORST MÜLLER**

NORDSTRASSE 3
 24937 FLENSBURG

FON: 0461/150 58-00
 FAX: 0461/150 58-15
 info@bauwerk-fl.de
 www.bauwerk-fl.de
 AIK SH Listen-Nr. 5440

Maßstab:
1:500

bearb./gez.: jdv

G.00

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2014





Bauherr:

OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG
Mehlbydieck 16
24376 Kappeln

Bauvorhaben/Projekt:

Wohn- und Geschäftshäuser
Poststraße 14 und 16
24376 Kappeln

Planinhalt/Darstellung:

Grundriss DG

Projekt-Nr.: 0379

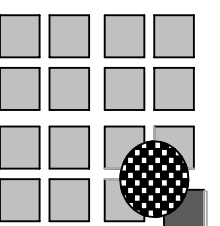
Datum: 24.02.2015
geändert:

Genehmigungsplanung
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Die Entwurfszeichnungen enthalten die erforderlichen Angaben zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die weiterführende oder abweichende Ausführungsplanung ist mit dem zuständigen Bauleiter zu klären.

1m | 2m | 3m | 4m | 5m

Entwurfsverfasser:



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

NORDSTRASSE 3
24937 FLENSBURG

FON: 0461/150 58-00
FAX: 0461/150 58-15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de
AIK SH Listen-Nr. 5440

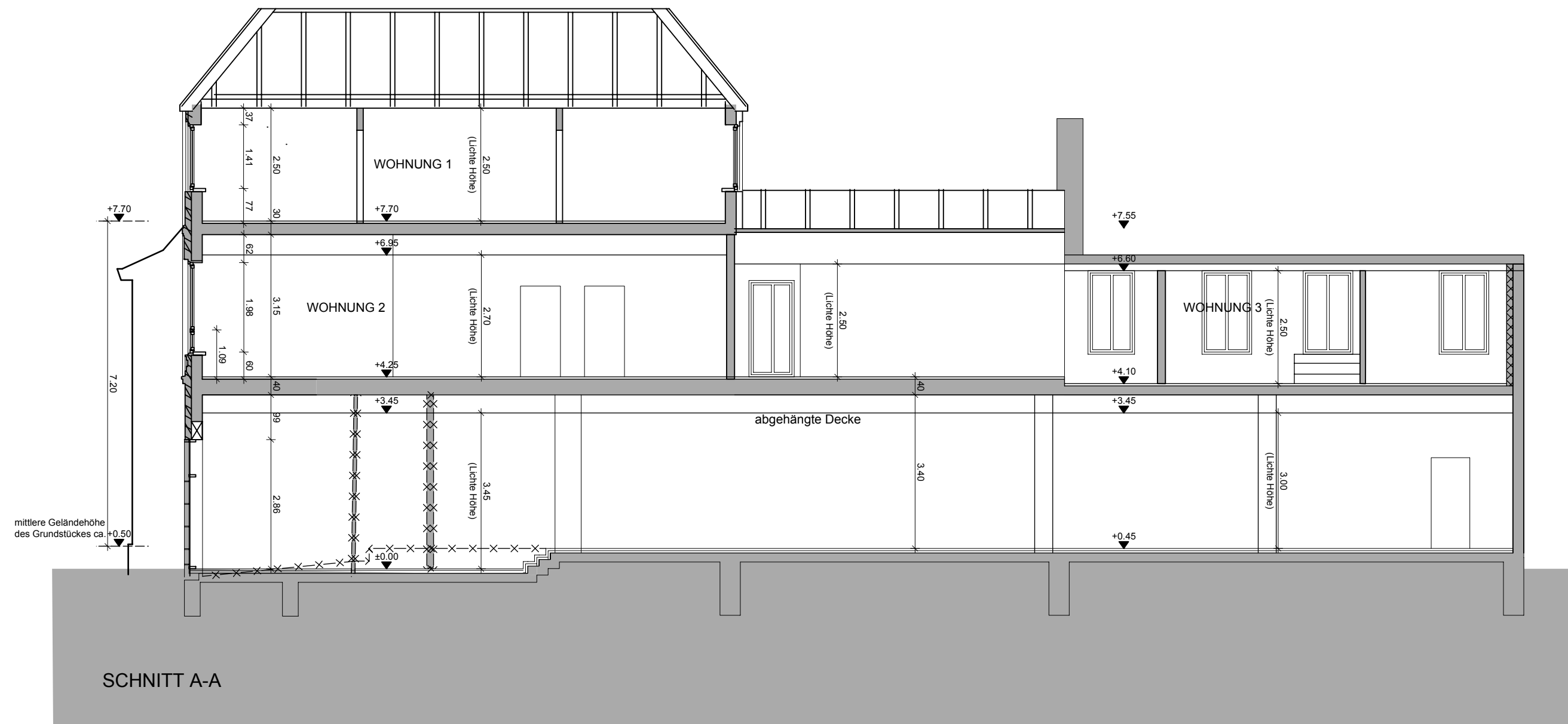
OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG

Maßstab:

1:100

bearb./gez.: jdv

G.03



SCHNITT A-A



SCHNITT C-C

Bauherr:

OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG
Mehlbydieck 16
24376 Kappeln

Bauvorhaben/Projekt:

Wohn-und Geschäftshäuser
Poststraße 14 und 16
24376 Kappeln

Planinhalt/Darstellung:

Schnitte 1

Projekt-Nr.: 0379

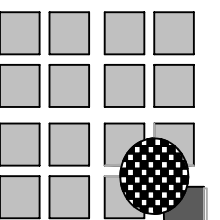
Datum: 02.03.2015

Genehmigungsplanung
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Die Entwurfszeichnungen enthalten die erforderlichen Angaben zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die weiterführende oder abweichende Ausführungsplanung ist mit dem zuständigen Bauleiter zu klären.

1m| 2m| 3m| 4m| 5m|

Entwurfsverfasser:



BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER

NORDSTRASSE 3
24937 FLENSBURG

FON: 0461/150 58-00
FAX: 0461/150 58-15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de
AIK SH Listen-Nr. 5440

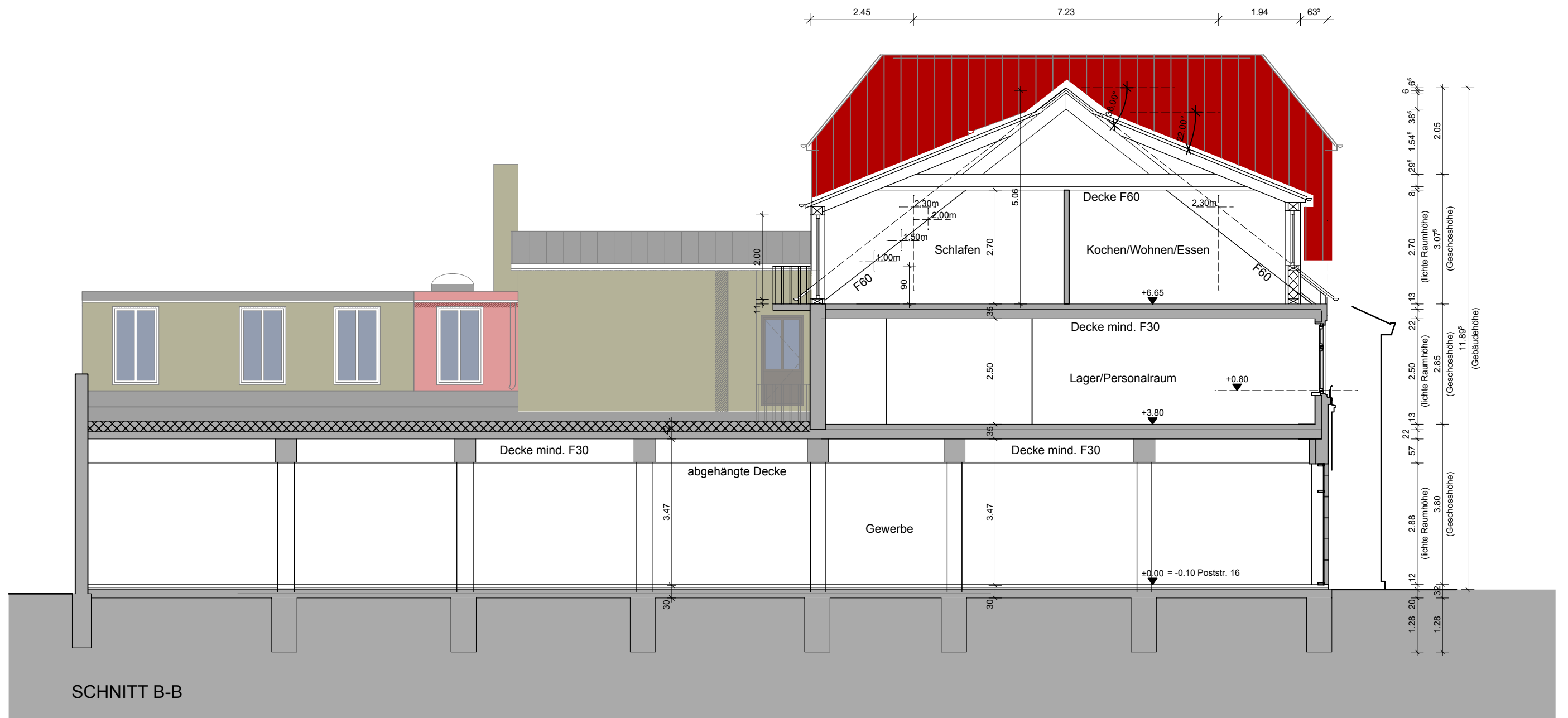
OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG

Maßstab:

1:100

bearb./gez.: jdv

G.04



Bauherr:

OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG
Mehlbydieck 16
24376 Kappeln

Bauvorhaben/Projekt:

Wohn-und Geschäftshäuser
Poststraße 14 und 16
24376 Kappeln

Planinhalt/Darstellung:

Schnitte 2

Projekt-Nr.: 0379

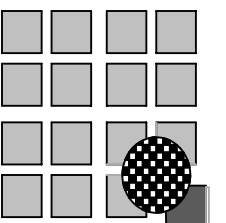
Datum: 02.03.2015
geändert:

Genehmigungsplanung
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

Die Entwurfszeichnungen enthalten die erforderlichen Angaben zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die weiterführende oder abweichende Ausführungsplanung ist mit dem zuständigen Bauleiter zu klären.

1m 2m 3m 4m 5m

Entwurfsverfasser:



**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

NORDSTRASSE 3
24937 FLENSBURG

FON: 0461/150 58-00
FAX: 0461/150 58-15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de
AIK SH Listen-Nr. 5440

OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG

Maßstab:

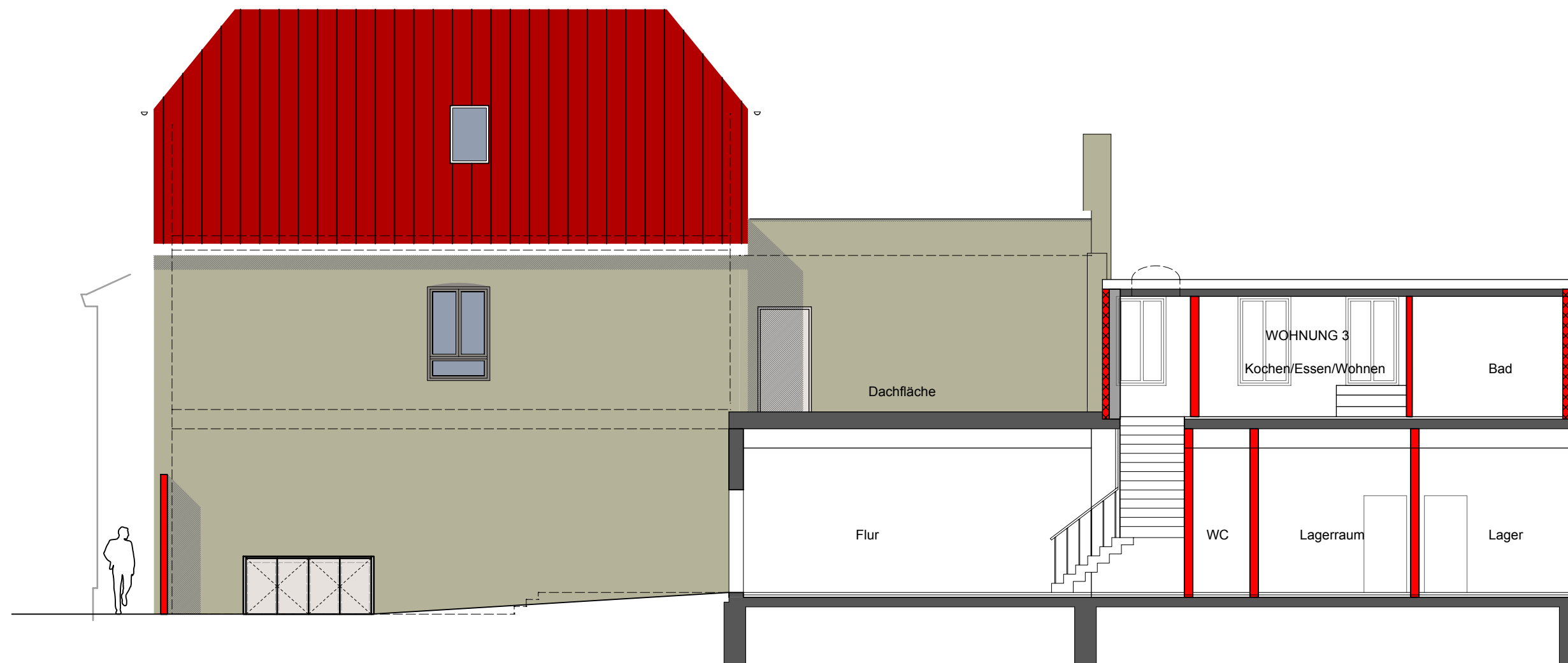
1:100

bearb./gez.: jdv

G.05



ANSICHT OSTEN



ANSICHT NORDEN

Bauherr:
OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG
Mehlbydieck 16
24376 Kappeln

Bauvorhaben/Projekt:
Wohn-und Geschäftshäuser
Poststraße 14 und 16
24376 Kappeln

Planinhalt/Darstellung:
Ansichten 1

Projekt-Nr.: 0379

Datum: 02.03.2015
geändert:

Genehmigungsplanung
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Die Entwurfszeichnungen enthalten die erforderlichen Angaben zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die weiterführende oder abweichende Ausführungsplanung ist mit dem zuständigen Bauleiter zu klären.

1m | 2m | 3m | 4m | 5m |
Entwurfsverfasser:

OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG

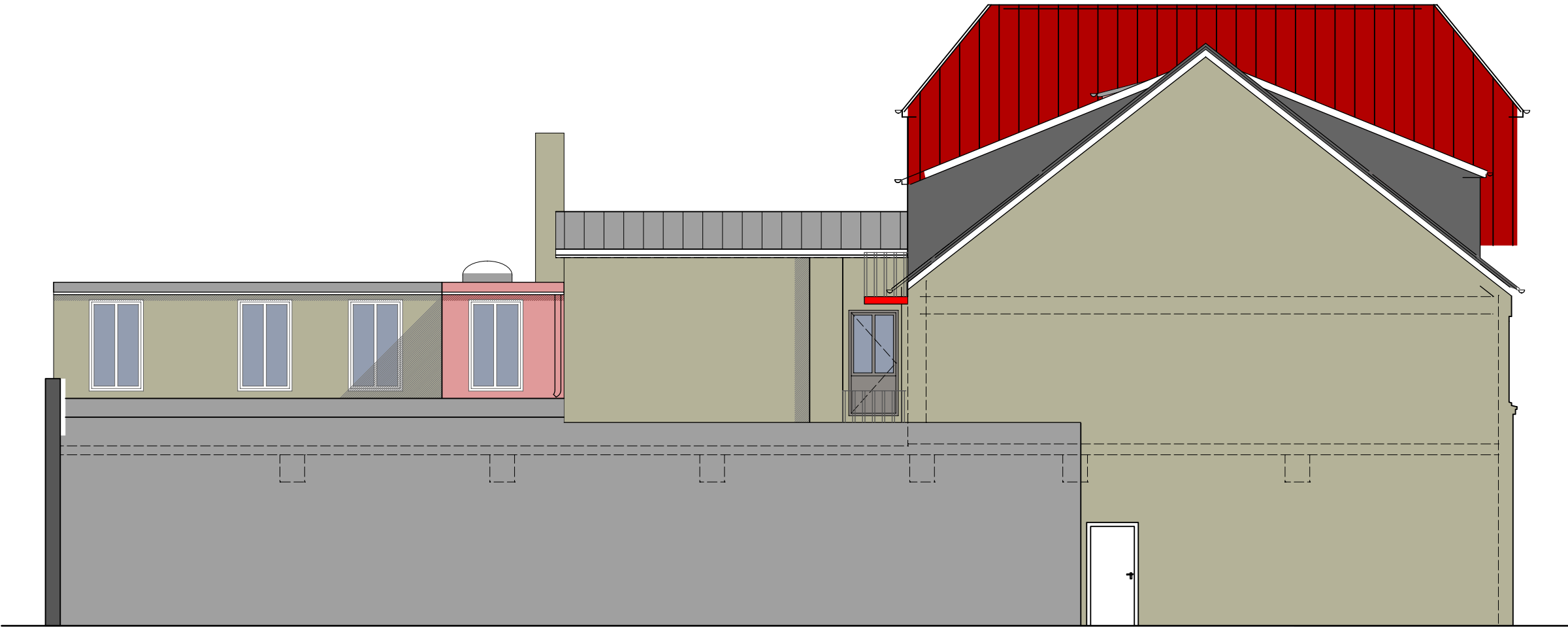
Maßstab:
1:100
bearb./gez.: jdv

BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER
NORDSTRASSE 3
24937 FLENSBURG
FON: 0461/150 58-00
FAX: 0461/150 58-15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de
AIK SH Listen-Nr. 5440

G.06



ANSICHT WESTEN



ANSICHT SÜDEN

Bauherr:
OI II. Grundstücks GmbH & Co. KG
Mehlbydieck 16
24376 Kappeln

Bauvorhaben/Projekt:
Wohn-und Geschäftshäuser
Poststraße 14 und 16
24376 Kappeln

Planinhalt/Darstellung:
Ansichten 2

Projekt-Nr.: 0379

Datum: 02.03.2015
geändert:

Genehmigungsplanung
Alle Maße sind am Bau zu prüfen!
Die Entwurfszeichnungen enthalten die erforderlichen Angaben zum bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Die weiterführende oder abweichende Ausführungsplanung ist mit dem zuständigen Bauleiter zu klären.

Maßstab:
1:100

bearb./gez.: jdv

Entwurfsverfasser:

**BAUWERK
ARCHITEKT
HORST MÜLLER**

NORDSTRASSE 3
24937 FLENSBURG

FON: 0461/150 58-00
FAX: 0461/150 58-15
info@bauwerk-fl.de
www.bauwerk-fl.de
AIK SH Listen-Nr. 5440

G.07