

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 70 - BEREICH AN DER WASSERMÜLENSTRASSE, GEGENÜBER DER STRASSE NEUKAPPELN - DER STADT KAPPELN

SCOPING

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDEBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. AUSGANGSSITUATION.....	1
1.1 Lage des Plangebietes	1
1.2 Bestand	1
1.3 Grundlage des Verfahrens.....	1
1.4 Rechtliche Bindungen.....	1
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (Entwurf).....	1
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V	1
1.4.3 Flächennutzungsplan	2
1.4.4 Landschaftsplanung	2
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2.1 Planungserfordernis und Planungsziele.....	2
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	3
3.1 Art der baulichen Nutzung	3
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	3
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	3
3.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	4
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	4
3.6 Ver- und Entsorgung	4
3.7 Immissionsschutz	4
3.8 Umweltbericht.....	5
3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	5
3.10 Sonstige Hinweise	6
4 KOSTEN	6

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Bereich an der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,66 ha große Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes, östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln. Im Einzelnen umfasst es das Flurstück 33/42 sowie Teile der Flurstücke 33/48 und 232/18. Westlich der Wassermühlenstraße, gegenüber des Plangebietes, befindet sich ein Nahversorgungszentrum.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich als Acker in landwirtschaftlicher Nutzung. Entlang der Wassermühlenstraße verläuft ein dicht bewachsener Knick.

Das Gelände weist Höhen um ca. 10 m üNN auf und ist im Wesentlichen eben. Im Norden des Plangebietes liegt die Straße ca. 1,9 m höher als die angrenzende Ackerfläche.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 16.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 beschlossen.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (Entwurf)

Der Stadt Kappeln wird im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 die Funktion eines Unterzentrums mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums zugewiesen. Die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse - Landesebene beschrieben. Weiterhin befindet sich das Stadtgebiet in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V

Der Regionalplan für den Planungsraum V 2002 (Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg) weist das Plangebiet ebenfalls als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil eines baulich zusammen-

hängenden Siedlungsgebietes und liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Damit wird der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau dar. Somit stehen die geplanten Festsetzungen im Einklang mit dem Landschaftsplan der Stadt Kappeln.

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen am nördlichen Stadtrand von Kappeln geschaffen werden.

In der Stadt Kappeln besteht weiterhin ein dringender Bedarf an innerstädtischen Wohnungen. Es mangelt an Bauflächen, die für barrierefreies, generationenübergreifendes Wohnen in der Nähe zur Innenstadt geeignet sind, umgehend einer Bebauung zugeführt werden können und die auch von ihrer Lage her eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Insofern besteht ein öffentliches Interesse, die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

Auf dem Grundstück an der Wassermühlenstraße soll zum Einen ein barrierefreier Wohnkomplex entstehen. Dieser soll aus zwei durch einen Verbindungstrakt miteinander verbundenen Gebäuden mit jeweils 2-3 Geschossen bestehen. Die geplante Barrierefreiheit soll sowohl Familien als auch Menschen mit Behinderungen ein zukunftsorientiertes und lebensbegleitendes Wohnen bieten. Ein vergleichbares Wohnprojekt wurde bereits am Pastorenhof in Kappeln realisiert.

Weiterhin sollen zwei Gebäude an der Wassermühlenstraße entstehen, in denen Wohnungen und Büros bzw. Praxen untergebracht sind.

Wichtigstes Planungsziel ist die Schaffung von Wohnraum für barrierefreies, generationenübergreifendes Wohnen.

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugeordneten Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2.1 angestrebten Bebauung.

Der Ausschluss einiger der nach § 4 (2) BauNVO allgemein zulässiger Nutzungen bzw. der nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im straßenabgewandten Grundstücksbereich erfolgt unter Berücksichtigung des angestrebten Gebietscharakters. Gewollt ist hier ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich der Wohnnutzung. Mit dieser Festsetzung sollen bodenrechtliche Spannungen möglichst weitgehend vermieden werden. Andersartigen Entwicklungen sowie möglichen Konflikten, insbesondere durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und erhöhte Schallemissionen soll vorgebeugt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 sowie max. 3 Vollgeschossen orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, städtischen Bebauung. Das bauliche Nutzungsmaß mit einer GRZ von 0,3 liegt unterhalb der Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO), trägt zu einer ortstypischen, aufgelockerten Bebauung bei und bietet einen ausreichenden Nutzungsspielraum auf den Baugrundstücken.

Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,50 m über dem Erdgeschossfußboden orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung und dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes im Nahbereich der Schlei.

Das Orts- und Landschaftsbild soll weiterhin durch eine Höhenbeschränkung des Erdgeschossfußbodens gewahrt bleiben. Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als 50 cm über der mittleren Höhe des anstehenden natürlichen Geländes liegen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In dem Wohngebiet wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung entspricht.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen ein.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes werden in den Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Dachform, der Dacheindeckung und der Außenwandgestaltung aufgenommen. Hiernach sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 40° zulässig. Diese Festsetzung soll ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung sicherstellen. Aus dem gleichen Grund ist für die Gestaltung der Außenwände die Materialwahl festgelegt, wobei hier auf ein etwas größeres Materialspektrum geachtet wurde, um auch zeitgemäße Materialien verwenden zu können. Für die Dacheindeckung ist die Materialwahl ebenfalls festgelegt, um v.a. dem Landschaftsschutz ausreichend Rechnung zu tragen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine noch zu schaffende Zufahrt von der Wassermühlenstraße. Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Zufahrt erhält eine Breite von 5,75 m, so dass später ggf. noch weitere Bauflächen hierüber erschlossen werden können.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der Schleswig-Holstein Netz AG mit Elektrizität und Erdgas versorgt.

Die Baugrundstücke werden an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserwerkes Kappeln angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem erfasst und dem Klärwerk in Kappeln zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt. Im weiteren Verfahren wird noch geklärt, ob eine Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge geschaffen wird oder ein Behältersammelplatz an der Wassermühlenstraße eingerichtet wird.

Der Feuerschutz wird in der Stadt Kappeln durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind bzgl. der Löschwasserversorgung die Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu beachten.

3.7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung zum westlich angrenzenden Nahversorgungszentrum (B-Plan Nr. 51) wurde in Bezug auf den zu erwartenden Gewerbelärm eine „Schalltechnische Untersuchung“ erstellt. Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung wurde die Frage geprüft, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt ist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht überschritten werden.

Der Gutachter stellt fest, dass an den relevanten Immissionsorten (auch für die hier überplante Fläche) unter Beachtung der Betriebsangaben die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden.

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß der TA-Lärm in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich zu vermindern, sofern sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB (A) erhöhen, keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (12) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Diese Kriterien gelten kumulativ, d. h., nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs soweit wie möglich vermindert werden. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Kriterien der TA Lärm nicht erfüllt sind, so dass keine Maßnahmen zur Verringerung des Verkehrslärms auf öffentlichen Straßen zu ergreifen sind.

Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere Immissionsarten wie z.B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.), Staubimmissionen oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Kappeln im Rahmen der Bauleitplanung nur im Grundsatz zu bearbeiten, da es für eine konkrete Prüfung von Immissionen nachvollziehbarer Emissionswerte bedarf. Solche Werte liegen jedoch nicht vor, so dass über die generell geltenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke hinaus keine Festsetzungen abgeleitet und in die Bauleitplanung aufgenommen werden können.

3.8 Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Kappeln wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In ihr werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht (siehe beiliegende naturschutzfachliche Unterlagen zum Scoping) beschrieben und bewertet.

3.9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 der Stadt Kappeln werden die Belange des Umweltschutzes durch eine vertiefende Darstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergänzt. Die im Umweltbericht enthaltene Eingriffsregelung für die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt den Ausgleich, der durch Eingriffe in die Schutzgüter ausgelöst werden.

Zum Schutz des Knicks an der Wassermühlenstraße ist im Teil B der Satzung ein mindestens zwei Meter breiter Schutzstreifen festgelegt, in dem jegliche Bebauung ausgeschlossen ist.

3.10 Sonstige Hinweise

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4 KOSTEN

Kosten entstehen der Stadt Kappeln durch das Vorhaben nicht. Durch einen städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln am gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Traulsen)
Bürgermeister