

Bauvoranfrage Ellenberger Straße 10, 24376 Kappeln

Errichtung von drei Wohngebäuden mit ca. 43 Wohneinheiten und Tiefgarage

Baubeschreibung

Anlage 04 zur Bauvoranfrage v. 31.08.2022

Baubeschreibung

Das Baugrundstück befindet sich in Kappeln und entspricht dem Flurstück 25/4 mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 3.524 m². Der östliche Teil des Grundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr.1 Kopperby-Ellenberg vom 08.05.1967. Dieses Gebiet ist als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Für den westlichen Teil ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Bestandsgebäude, jeweils eingeschossig mit einem Dachgeschoss und eine großflächig versiegelte Stellplatzanlage. Das Grundstück wurde bisher für einen Autohandel genutzt.

Es ist geplant auf dem Baugrundstück drei Wohngebäude zu errichten, die sowohl altengerechtes als auch familienfreundliches Wohnen berücksichtigen. Eine barrierefreie Erschließung erfolgt daher für sämtliche Wohnungen über einen Aufzug. Es werden barrierefreie Wohnungen über das Maß der LBO hinaus geplant. Eine flexible Grundrissgestaltung soll die optionale Erweiterung der Wohnungen um 1/2-Zimmer für Home-Office-Tätigkeiten ermöglichen.

Straßenbegleitend ist ein Baukörper mit 3 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss vorgesehen, in zweiter Reihe sollen zwei Gebäude mit 2 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss entstehen. Insgesamt sollen ca. 43 neue Wohnungen in einem breiten Wohnungsmix entstehen.

Die drei Baukörper sind mit einer natürlich belüfteten Tiefgarage verbunden, welche Platz für ca. 43 PKW-Stellplätze bietet.

Um das Grundstück zu revitalisieren und eine hohe Biodiversität zu erreichen, ist eine intensive Garten- und Freiflächengestaltung durch heimische Gehölze sowie Brut- und Nistkästen geplant. Durch die offene Gestaltung des Innenhofs soll neuen Bewohner die Möglichkeit gegeben werden, Privat- und Gemeinschaftsgärten anzulegen und die Entstehung einer vielfältigen Flora gefördert werden.

Gebäudekenndaten

Grundstück:	Ellenberger Straße 10, 24376 Kappeln
Flurstücke:	25/4, Kopperby-Ellenberg
Grundstücksgröße:	ca. 3.524 m ²
überbaute Fläche:	ca. 1.332 m ²
GF	ca. 3.190 m ²
BGF:	ca. 4.189 m ²
GRZ I: 0,40	Wohneinheiten: ca. 43
GRZ II: 0,70	Stellplätze: ca. 43 (Stellplatzschlüssel: 1,0)
GFZ: 0,91	

Fragenkatalog

Frage 01 // Lage außerhalb des geltenden Bebauungsplans

Es ist geplant auf dem Baugrundstück straßenbegleitend ein Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss und in zweiter Reihe zwei Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoss auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten. Insgesamt sollen ca. 43 Wohneinheiten entstehen. Das Grundstück liegt dabei nur teilweise im Osten im Bereich des geltenden Bebauungsplans Nr.1 Kopperby – Ellenberg, nur ein Teil des neu geplanten östlichen Hofriegels liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Frage: Ist die Bebauung mit der vorgestellten Geschossigkeit und dem Maß der baulichen Nutzung, wie in Anlage 05, S. 05 „Lageplan Entwurf“ und auf S. 11 „Ausschnitt aus dem Bebauungsplan“ dargestellt, genehmigungsfähig?

Begründung: Das Grundstück könnte nach geltendem Planrecht kaum bebaut werden, die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962) festgelegten Kennzahlen für ein WR (reines Wohngebiet) mit einer GRZ 0,4 und GFZ 1,2 werden mit dem vorliegenden Entwurf nicht überschritten und der Entwurf orientiert sich dabei an der im benachbarten Bebauungsplan dargestellten Bebauung.

Frage 02 // GRZ II

Die Neuplanung hat eine GRZ II von 0,70, die nach neuerer Betrachtungsweise unterhalb der Kappungsgrenze von 0,80 jedoch oberhalb der maximal möglichen 0,60 (GRZ I 0,40 + 50%) liegt.

Frage: Ist eine GRZ II von 0,70, wie in Anlage 05, S. 05 „Lageplan Entwurf“ dargestellt, genehmigungsfähig?

Begründung: Die GRZ II ist gegenüber der Bestandsbebauung (GRZ II 0,81) deutlich reduziert, die Flächen über der Tiefgarage sind als Grünflächen geplant.

Frage 03 // PKW-Stellplätze

Es ist eine Tiefgarage mit ca. 43 maximal möglichen PKW-Stellplätzen geplant. Bei ca. 43 Wohneinheiten ergibt sich dabei ein Stellplatzschlüssel von 1,0.

Frage: Ist die Stellplatzanzahl von ca. 43 PKW-Stellplätzen mit dem angegebenen Stellplatzschlüssel von 1,0, wie in Anlage 05, S. 05 „Lageplan Entwurf“ dargestellt, genehmigungsfähig?

Begründung: Um den begrünten Anteil auf dem Grundstück zu maximieren, wurde bei der vorliegenden Planung auf oberirdische Stellplätze verzichtet.

Frage 04 // Dachform

In der direkten Nachbarschaft gibt es sowohl Gebäude mit Flachdächern als auch Gebäude mit Satteldächern. Die Neuplanung ist mit den entsprechenden Abstandsflächen in beiden Varianten bei gleichbleibenden Kennzahlen aufgeführt. Wir können uns beide Dachformen bei der Neuplanung vorstellen. Zum Ausgleich der versiegelten Flächen liegt unsere Präferenz jedoch bei den Flachdächern, welche wir extensiv begrünen würden.

Frage: Gibt es eine Präferenz seitens der Stadt für eine der beiden in Anlage 05, S.05 „Lageplan Entwurf“ und S.07 „Lageplan Entwurf, Variante Satteldach“ dargestellten Dachformen?

Frage 05 // TG-Zufahrt über die Wiker Straße

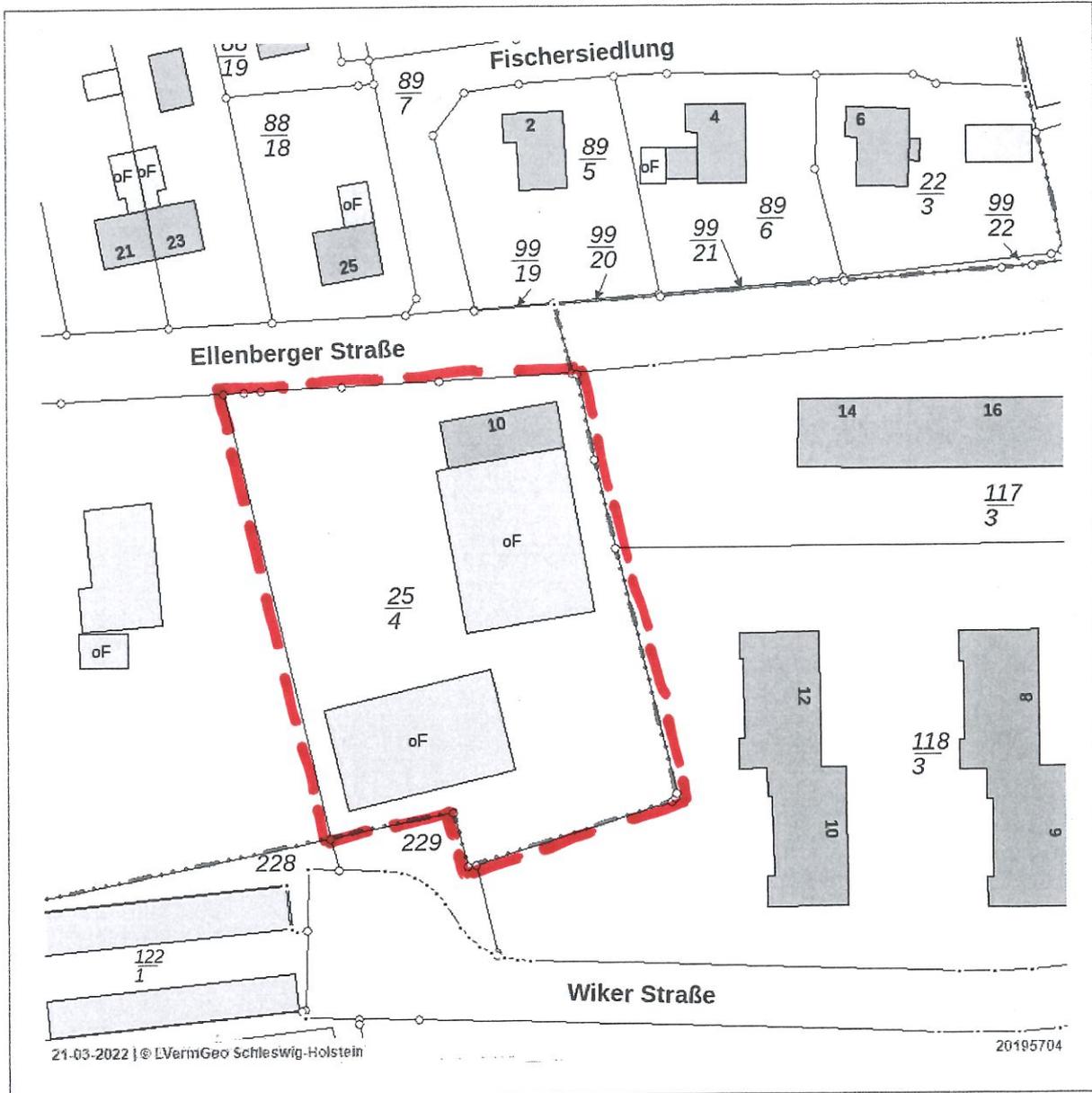
Bei einer TG-Zufahrt über die Wiker Straße im Süden des Grundstücks könnte ebenerdig in die Tiefgarage gefahren werden. Dazu müsste das Flurstück 229 überfahren werden und eine Birke mittlerer Vitalität der neuen Einfahrt weichen. Bezüglich des belasteten Flurstücks können wir uns auch einen Erwerb vorstellen.

Frage: Ist die Zufahrt über die Wiker Straße, wie in Anlage 05, S. 09 „Lageplan Entwurf, TG-Zufahrt Wiker Straße“ dargestellt, denkbar?

Frage 06 // Ferienwohnungen

Wir denken auch über eine Nutzung als Ferienwohnungen nach.

Frage: Ist es vorstellbar oder evtl. sogar seitens der Stadt gewünscht Ferienwohnungen zu realisieren? Wenn ja, in welchem Umfang kann die Nutzung als Ferienwohnung umgesetzt werden?



21-03-2022 | © LVermGeo Schleswig-Holstein

20195704



Maßstab: 1:1.000
im Papierausdruck

Ausdehnung: 150m x 150m
Keine Verschiebung zur Lage

Datenquelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Dies ist eine Präsentationsgrafik von Teillinhalten des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS®). Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

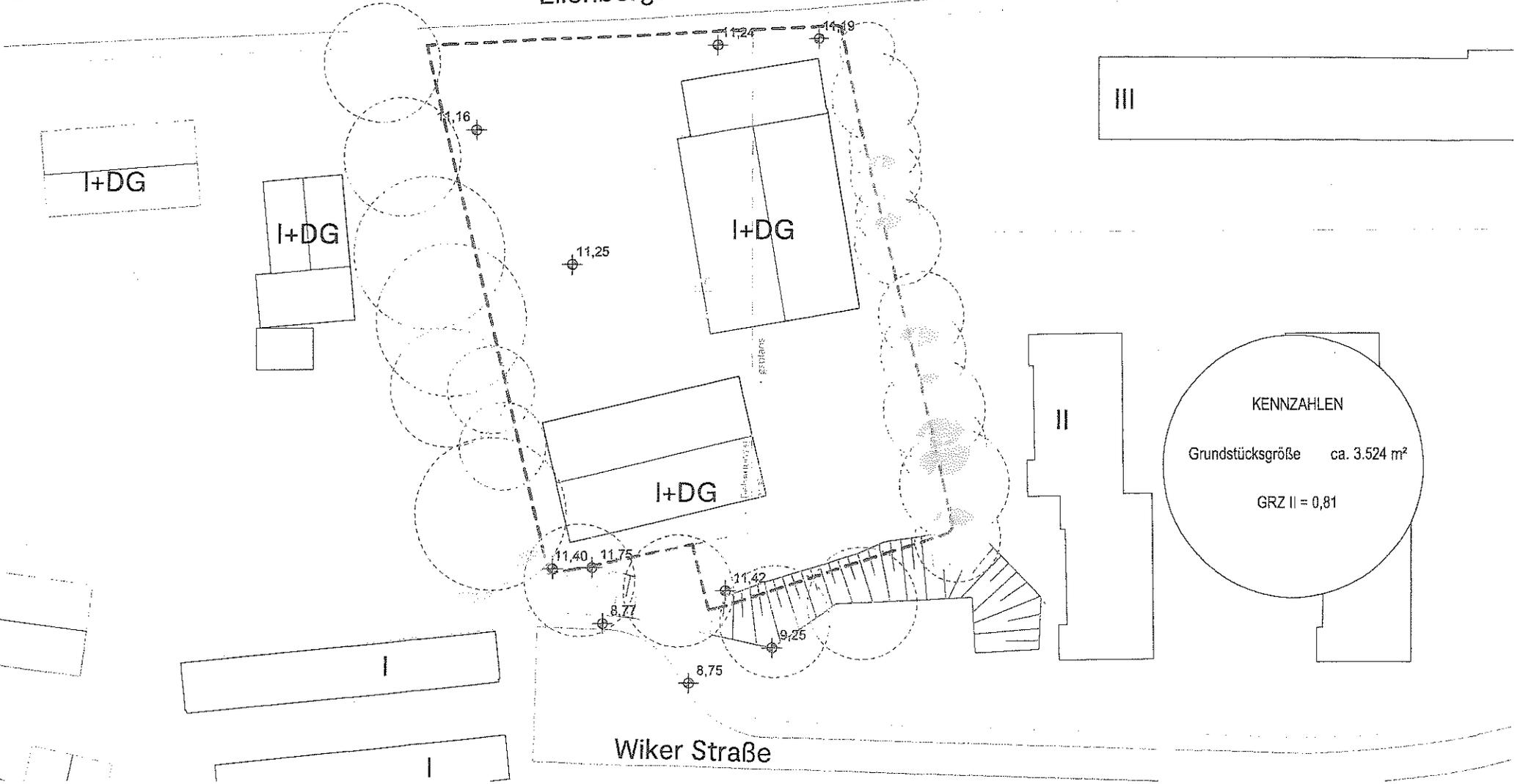


Bauvoranfrage Ellenberger Straße 10

Kappeln

Anlage 05 - Planunterlage Architekt

Ellenberger Straße



KENNZAHLEN

Grundstücksgröße ca. 3.524 m²

GRZ II = 0,81

31.08.2022

Lageplan Bestand /// M 1:500

Bestand

Seite 4

Bauvoranfrage Ellenberger Straße 10

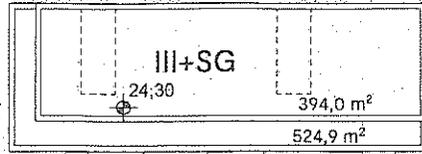
Kappeln

Anlage 05 - Planunterlage Architekt

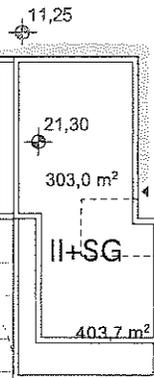
Ellenberger Straße

TG Zufahrt

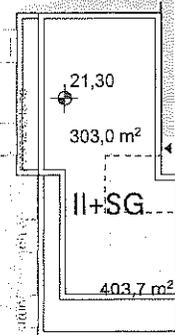
Grundstücksgröße ca. 3.523,5 m²



Haus 1



Haus 3



Haus 2

III

Stellplätze

43 WE - 43Stpl.

Stellplatzschlüssel: 1,0

KENNZAHLEN

Grundstücksgröße ca. 3.524 m²

Überbaute Fläche ca. 1.332 m²

GF ca. 3.190 m²

BGF ca. 4.189 m²

GRZ I = 0,40

GRZ II = 0,70

GFZ = 0,91

Wiker Straße

31.08.2022

Lageplan Entwurf /// M 1:500

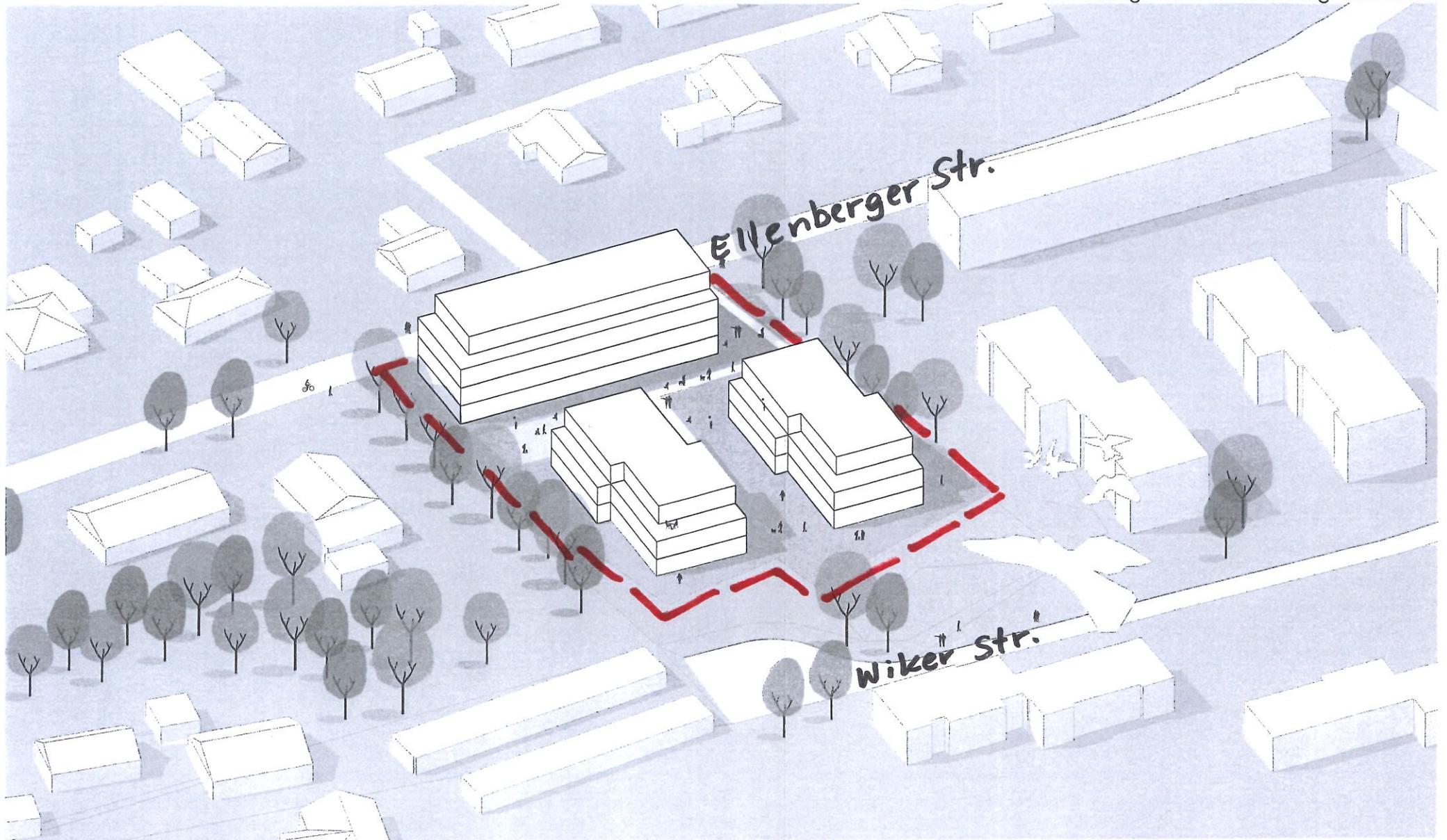
Planung

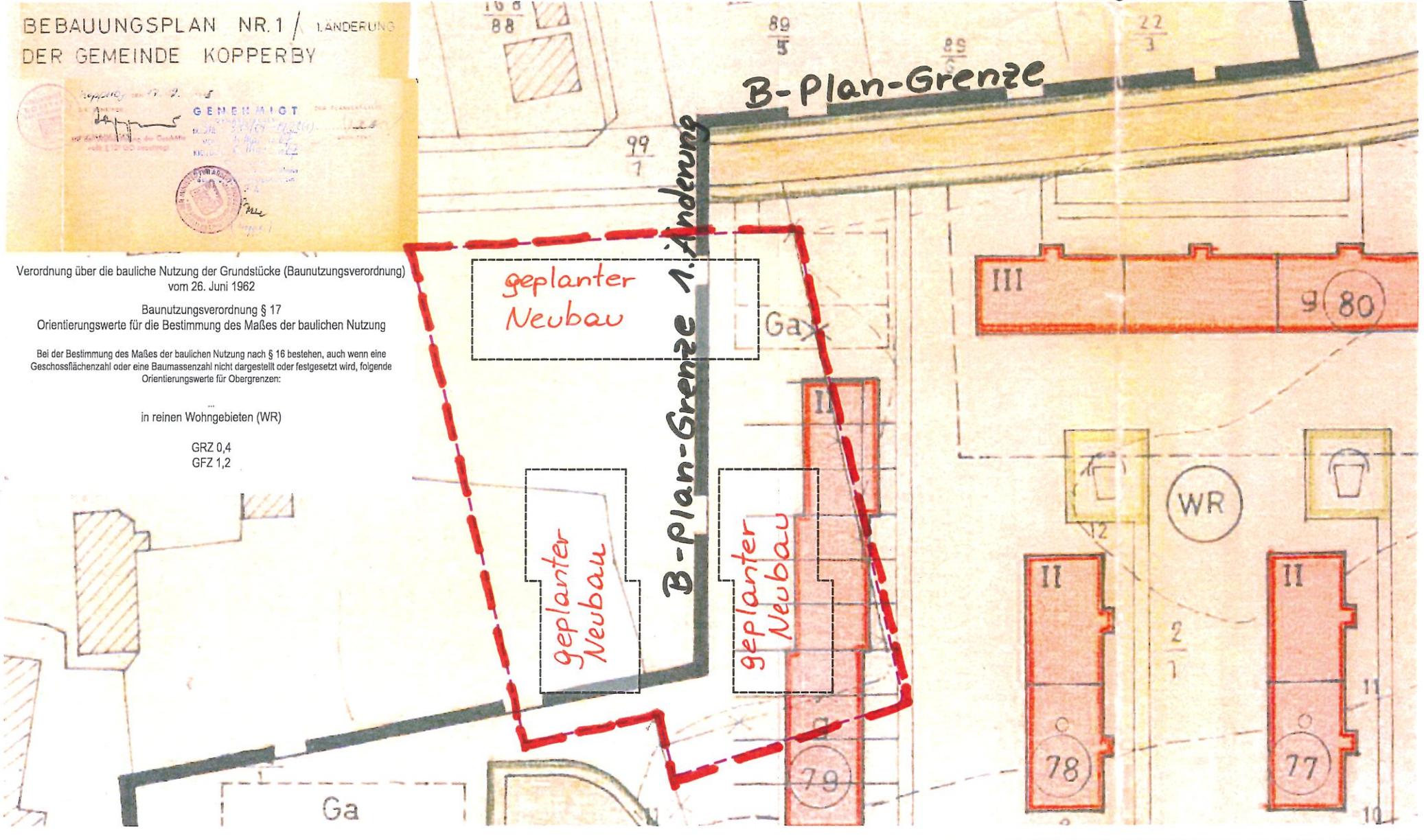
Seite 5

Bauvoranfrage Ellenberger Straße 10

Kappeln

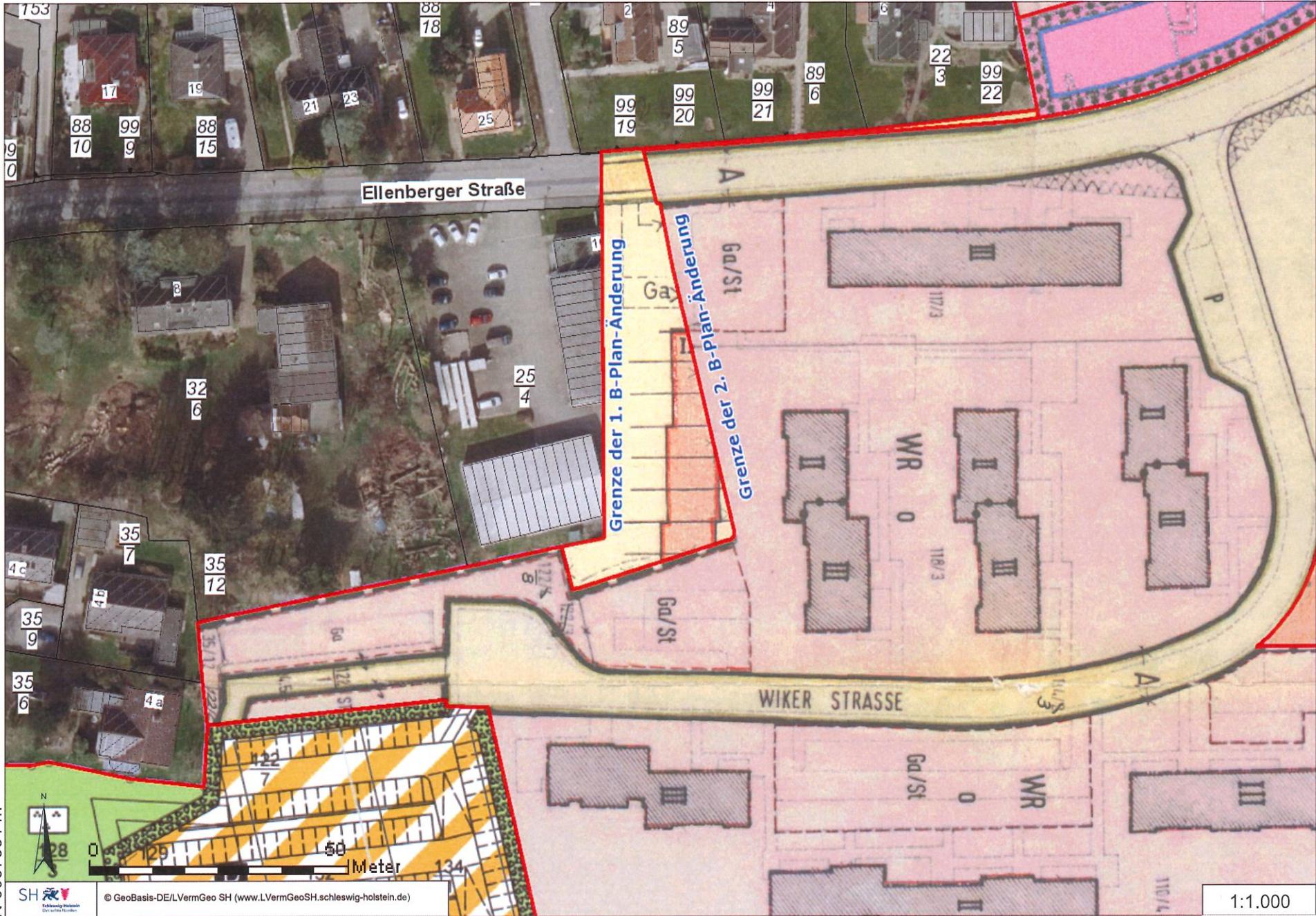
Anlage 05 - Planunterlage Architekt





E 560988 m

N 6057555 m



N 6057381 m



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

1:1.000

E 560736 m