

Begründung

zur **Satzung der Stadt Kappeln über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 16** für das Gebiet „Mehlby-Holz-koppel“
Fassung vom 07.04.1997

Grundlage der B-Plan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 3. Änderung umfaßt den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 16 für das Gebiet „Mehlby-Holz-koppel“, der wie folgt eingegrenzt wird:

- Südosten - B 199 (Nordstraße)
- Südwesten - Wohngebiet „Grüne Straße“ und landwirtschaftliche Nutzflächen
- Nordwesten - landwirtschaftliche Nutzflächen
- Nordosten - Gehölz „Wassermühlenholz“

2. Planungsanlaß

Der B-Plan Nr. 16 für das Gebiet „Mehlby-Holz-koppel“ stellt sich z. Zt. als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1977) dar. Das Gebiet ist mit folgenden Nutzungsarten belegt:

- Möbelhandel
- Reifenhandel
- Auto-Zubehör
- Getränkehandel
- Lebensmittelmärkte
- Malerbetrieb
- Kies-/Mischwerk
- Lagerhallen
- Tennishalle einschl. Gaststätte + Wohngebäude
- Behindertenwerkstatt (Diakonie)
- Wäscherei
- Betriebsgebäude
- Tankstelle

Die seit Inkrafttreten des B-Planes Nr. 16 in seiner ursprünglichen Fassung erfolgten mehrfachen Novellierungen der Baunutzungsverordnung sowie die nachfolgend im einzelnen aufgeführten besonderen städtebaulichen Gründe geben Veranlassung, das Plangebiet vollständig neu zu überplanen.

Zur Zeit ist eine Tendenz erkennbar, daß sich weitere Einzelhandelsbetriebe in diesem am Rande des Sanierungsgebietes -**Altstadt Kappeln**- gelegenen Gewerbegebiet ansiedeln wollen.

Bedingt durch diese Entwicklung bestehen berechtigte Bedenken, daß eine Veränderung der gewachsenen Strukturen im **Altstadtbereich** stattfindet. Aufgrund dieser zu erwartenden Strukturveränderungen besteht die Gefahr, daß der Sinn und Zweck der Stadtsanierung - der **Altstadtbereich** ist als -förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet- ausgewiesen - negativ beeinflußt wird.

Durch die Sanierungssatzung und den Rahmenplan will die Stadt Kappeln folgende Zielvorstellungen für den **Altstadtbereich** verwirklichen:

- Stärkung der Innenstadtstrukturen
- Aufwertung des Stadtkernes
- Erhaltung und zeitgemäße Weiterentwicklung des Stadtbildes
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtkernes verbessern
- Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Arbeitsplätzen
- Erhaltung der innerstädtischen Erwerbsmöglichkeiten sowie der Sozialstrukturen
- die **Altstadt** zum attraktiven Einkaufsort zu machen, d. h. Förderung der Einzelhandelsbetriebe und deren Zielsetzungen
- Aktivierung der **Altstadt** in Bezug auf Wohnen sowie Produktion und Vertrieb
- Bestand sichern und ausbauen, d. h. verbessern.

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in enger Nachbarschaft zum **Altstadtbereich** würde in starkem Maße störend auf die vorgenannten Zielsetzung der Stadt einwirken und gewachsene, noch bestehende Strukturen negativ beeinflussen und verändern, so daß die Stadtsanierung unter den vorgenannten Kriterien in Frage zu stellen ist. Es darf auch nicht außer acht gelassen werden, daß erhebliche Steuergelder für die Städtebauförderung in den **Altstadtbereich** geflossen sind.

Die angedachte Stärkung und Aufwertung des **Altstadtbereiches** würde sich umkehren in eine Stärkung des Randbereiches und hätte eine Schwächung des Stadtkernes zur Folge.

3. Planungsziel

Um dieser für den **Altstadtbereich** negativen Entwicklung gegenzusteuern, bleibt für die Stadt nur die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 16 für das Gebiet „Mehlby-Holzkoppel“ differenzierter - bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben - festzusetzen.

Im 3. Änderungsverfahren soll nach § 1 (5 und 9) der BauNVO die künftige Nutzung des Gewerbegebietes bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Ausschließung neu gefaßt werden; einschließlich einer Ausweisung als Sondergebietsfläche.

Es sollen sämtliche -Einzelhandelsbetriebe- ausgeschlossen werden. Für Betriebe, die nach der 3. Änderung des vorgenannten B-Planes unzulässig sind, aber dem Bestandsschutz unterliegen, sind nach § 1 (10) BauNVO detaillierte Festsetzungen in Bezug auf Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung getroffen worden.

Bei den Erweiterungszuordnungen der unter Bestandsschutz stehenden Einzelhandelsbetriebe ist Bezug genommen auf die in -WA-Gebieten- zulässige Größe von ca. 700 qm für Einzelhandelsbetriebe, die somit auch eine bestimmte qualitative Eigenschaft, nämlich die eines sogenannten Nachbarschaftsladens (Selbstbedienungsladen) darstellen.

Eine Sonderstellung in Bezug auf die Größenordnung nimmt das -Möbelhaus Sander- ein.

Da sich dieser Betrieb aus dem Stadtkernbereich in die Randzone heraus entwickelt hat und somit erst die Stadtsanierung in der heutigen Form möglich macht, besteht hierfür ein Sonderstatus, der aber bei einer Auflösung dieses Betriebes sich nicht wieder als Einzelhandelsbetrieb bzw. mehrere Betriebe darstellen soll.

Da ein Einzelhandelsbetrieb in dieser Größenordnung (ca. 6.935 m² Geschoßfläche) in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, wird dieser Bereich als Sondergebiet - SO - großflächiger Einzelhandelsbetrieb -mit der Nutzung als „Möbel und Einrichtungen“ ausgewiesen.

Letztendlich bildet dieser Betrieb in Verbindung mit der ehemaligen Meierei eine städtebauliche Zäsur, die die meist unschönen Gewerbegebiete nach außen hin abgrenzt.

Die Festsetzungen der B-Plan-Änderung, d. h. Ausschließung von Einzelhandelsbetrieben und Ausweisung einer -SO-Fläche ist nach dem städtebaulichen Konzept der Stadt Kappeln (s. Punkt 2) eine logische Folgerung. Desweiteren ist es auch im Sinne der zugelassenen Betreiber, die im Gewerbegebiet optimale Möglichkeiten vorfinden:

- gute Zu- und Anlieferung
- hoher Verkehrsansatz, d. h. motivierte Kunden
- ausreichende Parkmöglichkeiten
- Expansionsmöglichkeiten
- optimale Koppelung von Produktion und Vertrieb
- funktionaler Zusammenhang

Diese Möglichkeiten sind im **Altstadtbereich** nicht gegeben und würden gegebenenfalls zu Spannungen und zu Reibungspunkten auf beiden Seiten führen.

4. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem anliegenden Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ent- und Versorgung verändern sich nicht gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. für das Gebiet „Mehlby-Holzkoppel“.

6. Sonstiges

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß die Stadt Kappeln z. Zt. ein neues Gewerbegebiet in Sandbek plant, das als Ausweichgebiet zu gegebener Zeit zur Verfügung steht.

Die Begründung wurde am 16.04.1997 von der Stadtvertretung Kappeln gebilligt.

Kappeln, den 04.07.1997



(Rust)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.10.1993.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Schlei-Boten“ (Zeitung) am 13.10.1993 erfolgt.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.08.1994 bis einschl. 09.09.1994 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.07.1994 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07./28.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat am 13.07.1994 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.03.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kappeln, den 17.04.1996



(Rust)
Bürgermeister

2. Die Bebauungsplanänderung bestehend aus dem Text (Teil B) und dem Übersichtsplan, wurde am 06.03.1996 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 06.03.1996 gebilligt.

Kappeln, den 17.04.1997



(Rust)
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 18.09.1996 einen geänderten Entwurfs- und Auslegungsbeschluß gefaßt.

Der geänderte Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) und der Planzeichnung sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11. bis einschl. 18.12.1996 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.11.1996 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sowie die direkt Betroffenen sind mit Schreiben vom 06.11.1996/04.12.1996 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kappeln, den 04.07.1997



(Rust)
Bürgermeister

4. Die Bebauungsplanänderung ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 4.7.97 dem Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 07.10.1997 Az.: Gr/Ro erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Kappeln, den 10.10.1997



(Hansen)
~~(Rust)~~
stellv. Bürgermeister

5. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) und dem Übersichtsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Kappeln, den 10.10.1997



(Hansen)
~~(Rust)~~
stellv. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.10.97 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 16.10.1997 in Kraft getreten.

Kappeln, den 16.10.1997



(Hansen)
~~(Rust)~~
stellv. Bürgermeister