



STADT KAPPELN

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 53 „ZWISCHEN DER FLENSBURGER STRASSE UND DER STRASSE SUESKOPPEL“

(Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB)

**Für die Grundstücke 18-31, 44-47 sowie 54 und 55 am Meratebogen und
Innere Süeskoppel**

Stadt Kappel, den 04.09.2013

Auftraggeber:



Stadt Kappeln
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

Auftragnehmer:



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 0431 / 64959 - 0
Fax: 0431 / 64959 - 59
E-Mail: info@ipp-kiel.de
www.ipp-kiel.de

Inhalt

I	Planungsgegenstand	5
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	5
2.	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Räumliche Lage	7
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Gebiets-/Bestandssituation	8
2.4	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
2.5	Erschließung	9
3.	Planerische Ausgangssituation u. rechtliche Rahmenbedingungen	9
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	9
3.2	Landschaftsplanung	10
3.3	Überörtliche Fachplanungen	10
3.4	Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	10
II	Planinhalte	11
1.1	Änderungsinhalte	11
III	Grundzüge der geänderten Planfestsetzungen	13
1.	Bauliche Nutzung	13
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	13
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	13
2.	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
2.1	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	13
3.	Höhe baulicher Anlagen	13
4.	Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25, 26 BauGB)	14
4.1	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14

5. Flächenbilanz	14
IV Umweltbericht	14
V Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	14
Anhang	16
1. Rechtsgrundlagen	16

I Planungsgegenstand

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 53 wurden in der Stadt Kappeln die Voraussetzungen für die Realisierung von etwa 60 neuen Wohneinheiten auf ca. 55 Baugrundstücken geschaffen, die je nach Belegungsdichte Wohnraum für ca. 180 Einwohner bieten.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 sind im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Änderungen hinsichtlich

- der straßenseitigen Baugrenzen,
- der Mindestgröße der Baugrundstücke,
- der Höhe baulicher Anlagen,
- sowie der Anrechnung von Grundstückszufahrten auf die Grundflächenzahl (GRZ) vorgenommen worden.

Die Stadt Kappeln beabsichtigt nunmehr mit der 2. Änderung des Bebauungsplans eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich zukünftig als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Spielplatzversorgung für den Bebauungsplan Nr. 53 soll stattdessen durch die Erneuerung und Instandsetzung des vorhandenen Spielplatzes an der Straße Süeskoppel sichergestellt werden.

Weiterhin soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen aufgrund der bewegten Geländetopographie ergänzt werden, um den Eingriff in den Boden sowie notwendigen Bodenauftrag und -abtrag im Plangebiet zu reduzieren sowie den Nachbartschutz und Schutz der Gebäude durch überlaufendes und rücklaufendes Oberflächenwasser zu sichern.

Ebenso beabsichtigt die Stadt Kappeln den an den Erschließungsträger herangetragenen Wunsch zu erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nachzukommen.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat in ihrer Sitzung am 13.02.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 beschlossen.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Für die Durchführung der angestrebten Änderungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 notwendig. Die Stadt Kappeln hat beschlossen, mit der 02. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 diese planungsrechtlich zu sichern und zu

ermöglichen. Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Kappeln innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Räumliche Lage

Die 01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 liegt im Ortsteil Mehlby der Stadt Kappeln zwischen den Straßen Süeskoppel und der Flensburger Straße.

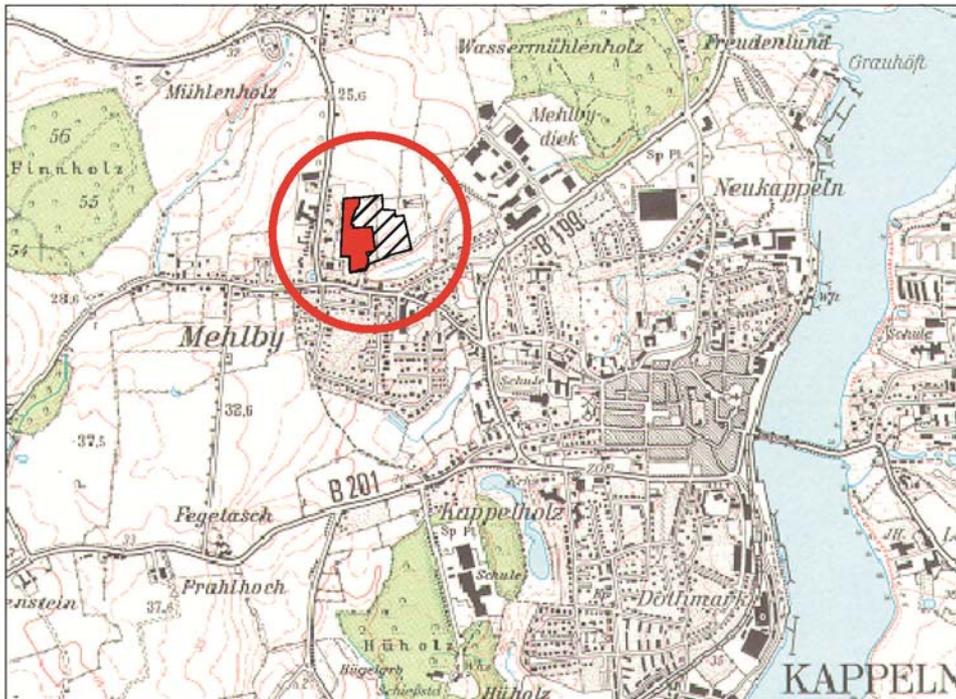


Abb. 1: Lage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 02. Änderung Bebauungsplans Nr. 53 umfasst eine Fläche von insgesamt 1,6 ha.

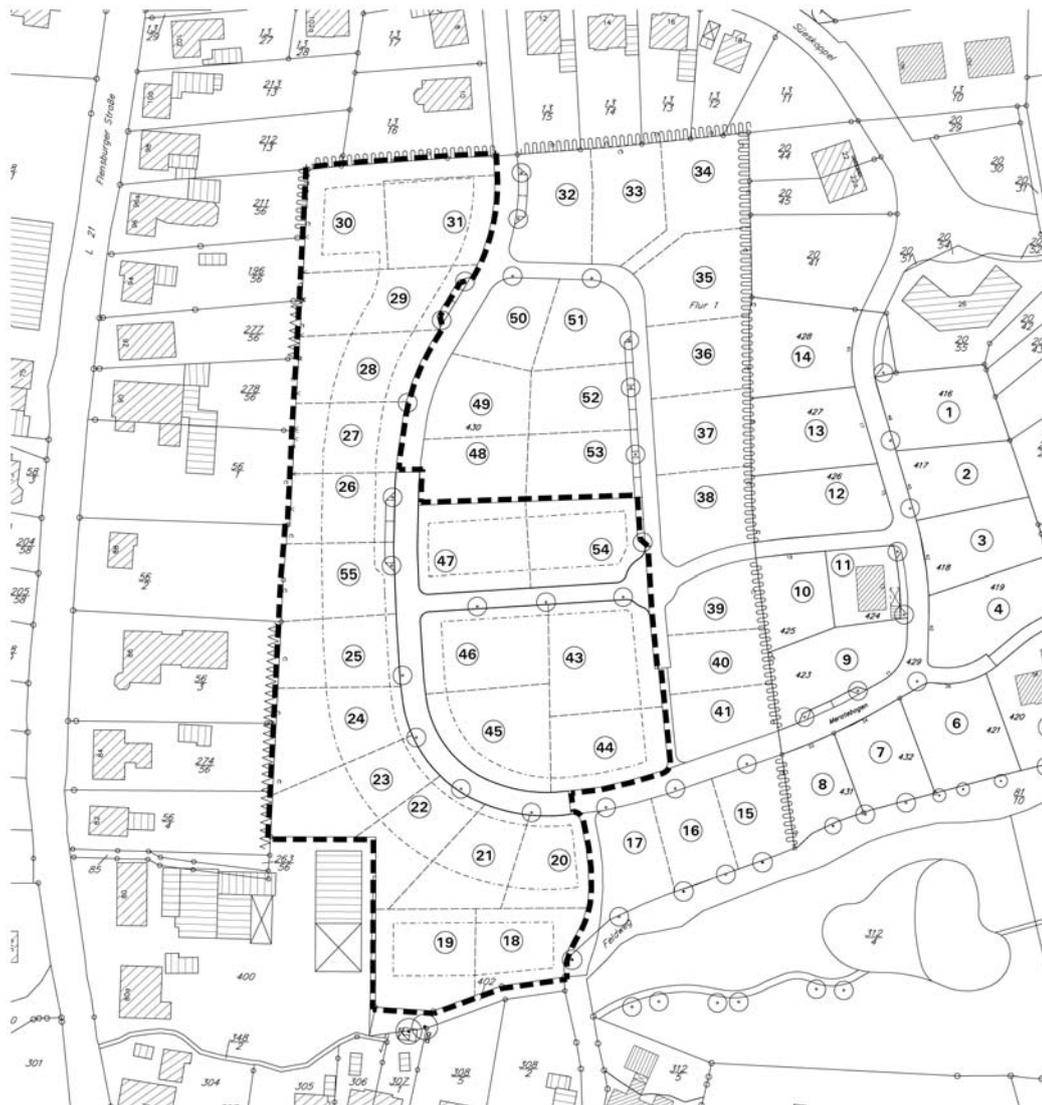


Abb. 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksnummern 18 - 13 sowie 44 -47 und 54 + 55 des Bebauungsplans Nr. 53. Teile der Erschließungsstraßen Innere Süesköppl sowie Meratebogen sind Teil des Geltungsbereiches.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 53 als allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Doppelhäuser überplant und anteilig realisiert. Die im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 liegenden Grundstücke sind größtenteils noch nicht bebaut.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 53 sowie die 01. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 weisen innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet aus. Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 der Stadt Kappeln sind folgende Änderungen des Bebauungsplans Nr. 53 vorgenommen worden:

- Anpassung der der straßenseitigen Baugrenzen
- Änderung der Mindestgröße der Baugrundstücke
- Anpassung der Höhe baulicher Anlagen
- Änderung der Anrechnung von Grundstückszufahrten auf die Grundflächenzahl (GRZ)

Für die allgemeinen Wohngebiete sind hierdurch eine Grundflächenzahl je nach Lage von 0,25 bis 0,28 sowie eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln wird der Änderungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 als Wohnbaufläche dargestellt. Die 02. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2.5 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen Meratebogen und Innere Süeskoppel.

Technische Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes ist über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizitäts-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen, Abfallbeseitigung) in den Straßen Meratebogen und Innere Süeskoppel sichergestellt.

3. Planerische Ausgangssituation u. rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Kappeln zählt als Unterzentrum mit den Teilfunktionen eines Mittelzentrums zu den Schwerpunktbereichen für Tourismus und Erholung. Bei der Umsetzung von Wohnbauflächen sind gemäß Regionalplan für den Planungsraum V Abschnitt 6.4.3 Nr. 2 in der Neufassung von 2002 Bauflächen bedarfsgerecht zu erschließen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans entspricht den landesplanerischen Vorgaben.

3.2 Landschaftsplanung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im Innenbereich der Ortslage von Kappeln-Mehlby und sind sowohl im Landschaftsplan als auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Fläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

3.3 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen innerhalb des Geltungsbereichs der 02. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 sowie in der Umgebung des Plangebietes, die sich auf das Plangebiet auswirken können, bestehen nicht.

3.4 Sonstige Satzungen, Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden. Nachrichtlich werden folgende weitere Angaben gemäß § 9 (6) BauGB übernommen:

Archäologische Funde

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein verweist auf Fundstellen im Nahbereich hin und weist darauf hin, wie im Falle von Funden zu verfahren ist:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

II Planinhalte

1.1 Änderungsinhalte

Änderung Spielplatz in Wohnbaufläche

Die Spielplatzversorgung des Plangebietes sowie der Wohnbauflächen des Bebauungsplans Nr. 53 sind durch einen Spielplatz (Flurstück 20/30) an der Straße Süeskoppel gesichert. Dieser bereits vorhandene Spielplatz soll ertüchtigt werden. Eine weitere Spielanlage innerhalb des Bebauungsplans Nr. 53 wird nicht für notwendig erachtet.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „Spielplatz“ im Bebauungsplan aufgehoben werden. Die Aufhebung der Festsetzung ist vertretbar, da die Versorgung mit Spielplätzen innerhalb angemessener Entfernung gewährleistet ist.

Die Festsetzung soll dahingehend geändert werden, daß eine anschließende Bebauung der Fläche ermöglicht wird. Durch entsprechende Baugrenzen soll ein Baufeld geschaffen und ein Bauplatz für die Errichtung Einzel- oder Doppelhäusern ermöglicht werden.

Die südlich des Spielplatzes vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgänger“ war in der Planungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 53 als durchgehende Fußwegeverbindung von der Straße Innere Süeskoppel bis zur Flensburger Straße vorgesehen. Die Realisierung ist aufgrund divergierender Eigentümerinteressen in absehbarer Zeit nicht möglich. Eine Notwendigkeit zur Herstellung der Wegeverbindung besteht nicht. Die Anbindung an die Ortsmitte und zu den Bildungseinrichtungen erfolgt über andere Wegeverbindungen. Es ist daher vorgesehen, diese Fläche ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen.

Festsetzung der Höhenlage

Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen Meratebogen und Innere Süeskoppel im 2. Bauabschnitt wurden die örtlichen Geländegegebenheiten durch den Erschließungsträger nicht ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund können die im Bebauungsplan Nr. 53 und der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 unter Pkt. 3.0 festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhen zwischen 0,10 und 0,40 m über der jeweiligen Straßenoberkante nur mit erheblichen Eingriffen in den Boden bzw. mit notwendigen baulichen Maßnahmen zum Umgang mit Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken eingehalten werden. Da ein Teil der Baugrundstücke von der Straße aus ansteigendes Gelände aufweist, würde bei Einhaltung der Höhen die Gebäudesohle teilweise im Erdreich liegen und das rückwärtig anfallende Oberflächenwasser in die Wohngebäude fließen. Ebenso würde bei den Baugrundstücken mit abfallendem Gelände das Oberflächenwasser ohne Eingriffe in den Boden oder bauliche Sicherungsmaßnahmen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke fließen.

Zur Vermeidung der unbedingten Herstellung der bisher festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe soll die Festsetzung zur Höhenlage um das Differenzmaß des natürlichen Geländeunterschiedes zwischen den festgesetzten Bezugspunkten erweitert werden.

Festsetzung von Einfriedungen

Die Stadt Kappeln beabsichtigt im gesamten B-Plan-Gebiet den an den Erschließungsträger herangetragenen Wunsch zu erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten hinsichtlich der Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen nachzukommen. Hierfür soll der Festsetzungskatalog zu den Einfriedungen um die Zulässigkeit von sogenannten „Friesenwällen“ (Natursteinmauern bis zu 0,70 m Höhe) erweitert werden.

III Grundzüge der geänderten Planfestsetzungen

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 durch die zeichnerischen Festsetzungen der 02. Änderung Bebauungsplans Nr. 53 vollständig ersetzt.

Die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53. Die Änderungen ersetzen die entsprechenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 53 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 vollständig.

Folgende Änderungen sind vorgenommen worden:

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Das Baugrundstück mit der Grundstücksnummer 55 wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Das Baugrundstück mit der Grundstücksnummer 55 wird mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück mit der Grundstücksnummer 55 wird mit einer Tiefe zwischen 15-18 m, entsprechend der angrenzenden Baugrundstücke, festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit 9,0 m festgesetzt. Der Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe. Die Erdgeschossfußbodenhöhe hat als Bezugspunkt die angrenzende Straßenoberkante und muss mindestens 0,1 bzw. darf höchstens 0,4 m über diesem Bezugspunkt liegen.

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes wird die Festsetzung ergänzt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen den festgesetzten Bezugspunkten.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 18, 20, 25, 26 BauGB)

4.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung für die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen wird, wie unter II - Planinhalte erläutert, um die Errichtung von Natursteinmauern („Friesenwällen“) bis zu einer Höhe von 0,70 m ergänzt.

5. Flächenbilanz

Nutzung	Größe
Wohnbauflächen	15.017 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.199 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	51 m ²
Gesamt (Größe des Plangebiets)	16.267 m²

IV Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB nicht notwendig.

V Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für die unvermeidbare Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens durch die Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplans Nr. 53 ist gemäß unten aufgeführter Bilanzierung eine Kompensationsfläche in einer Größe von mindestens 100 m² bereitzustellen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung							
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 53							
Größe	GRZ	Mögliche Versie- gelung	inklusive Zuschlag 50 %	Aus-gleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf	Resultierender Ausgleichsbedarf	
<u>Berechnung der Eingriffsflächen</u>							
WA	533 m ²	0,25	133 m ²	200 m ²	0,5	100 m ²	100 m ²
Mindestgröße der Ausgleichsfläche:							100 m²
<u>Ausgleichsfläche</u>							
Überschuss Ausgleichsfläche Maßnahme A 6 (Bebauungsplan Nr. 53)							1610 m ²
Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage des gemeinsamen Runderlasses von IM und MUNF vom 3. Juli 1998 (Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht).							

Die Bereitstellung der Ausgleichsfläche von 100 m² erfolgt innerhalb der Maßnahme A6 des Bebauungsplan Nr. 53. Hierbei handelt es sich um das Flurstück 76/1, Flur 5, Gem. Mehlfy, welches zwischenzeitlich Herrn Essing gehört und gemäß Schreiben des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 06.06.2012 eine „offene“ Restfläche von 1.610 m² aufweist. Diese anerkannte Öko-Konto-Fläche in Wilhelminenhöh wird somit durch die 2. Änderung des Bebauungsplans 53 um 100 m² auf dann 1.510 m² verringert.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln am 04.09.2013 gebilligt.

Stadt Kappeln, den

(Traulsen)
 Bürgermeister

Anhang

1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 53 der Stadt Kappeln sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

Baugesetzbuch (BauGB)	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1690) geändert worden ist.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2011 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG SH)	Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24. Februar 2010, GVBl. S. 301, zuletzt geändert am 13. Juli 2011, GVBl. S. 225.
Landesplanungsgesetz (LPIG)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Februar 1996 (GVOBl. Schl.-H. S. 232) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2005 (GVOBl. Schl.-H. S. 542).
Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH)	Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6) geändert am 9. März 2010 (GVOBl. S. 356) und am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3).
Planzeichenverordnung (PlanzV)	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.