

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65**

### **DER STADT KAPPELN**

#### **"PORT OLPENITZ"**

**für das Gebiet nördlich des Haupteinganges zu Port Olpenitz**

---

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 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 (§ 3 (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION..... 1</b>
1.1	Lage des Plangebietes ..... 1
1.2	Bestand ..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens..... 1
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ..... 2</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele..... 2
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ..... 3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung ..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung..... 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 4
3.4	Baugestalterische Festsetzungen..... 4
3.5	Verkehrliche Erschließung..... 4
3.6	Ver- und Entsorgung ..... 4
3.7	Immissionsschutz ..... 4
3.8	Grünordnung ..... 5
3.9	Artenschutz ..... 5
3.10	Hinweise..... 5
<b>4</b>	<b>KOSTEN ..... 5</b>

## B E G R Ü N D U N G

### zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg für das Gebiet nördlich des Haupteinganges zu Port Olpenitz

## 1 AUSGANGSSITUATION

### 1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,89 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Projektgebietes von Port Olpenitz, nördlich des Haupteinganges. Im Einzelnen umfasst es die Flurstücke 110/32, 110/28, 112/2, 112/20 und 112/21 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Olpenitz.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden durch die Schlei sowie das Flurstück 110/34, Flur 1, Gem. Olpenitz,

im Osten durch die geplante Bebauung lt. B-Plan 65 'Port Olpenitz',

im Süden durch die Ostseestraße und

im Westen durch eine Ackerfläche (Flurstück 102/3, Flur 1, Gem. Olpenitz).

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

### 1.2 Bestand

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit den sog. 'Feldwebelhäusern' be-



baut. Hierbei handelt es sich um 4 Mehrfamilienhäuser mit 4 bzw. 6 Wohnungen. Diese wurden früher von Bundeswehrangehörigen bewohnt und werden derzeit zu Wohnzwecken vermietet. Innerhalb der Freianlagen befinden sich neben Rasenflächen und Gartengehölzpflanzungen auch Stellplätze und Hauszufahrten. Im Süden des Plangebietes verläuft die Ostseestraße. Das Gelände weist Höhen um ca. 3 m üNN im

Südwesten und ca. 4 m üNN im Norden und Osten auf.

### 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 13.02.2013 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach

dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vor.

Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

Die vereinfachte 1. Änderung betreffend die Teilgebiete 'Am Albatrosplatz' und 'Nordmole/Auf der Ostsee' ist am 16.10.2010 in Kraft getreten.

Die vereinfachte 2. Änderung betreffend 3 Teilgebiete im Bereich 'Nordmole/Auf der Ostsee' ist am 16.10.2012 in Kraft getreten.

Die Begründungen in den Fassungen vom 31.12.2009 sowie der 1. und 2. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

## **2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis und Planungsziele**

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 möchte die Stadt Kappeln der weitergehenden Projektentwicklung von Port Olpenitz Rechnung tragen. In dem Änderungsbereich sollen die vorhandenen baulichen Anlagen entsprechend der im Bebauungsplan 65 formulierten Zielsetzungen dauerhaft gesichert werden. Die Gebäude sind zwar im Bebauungsplan dargestellt und es sind auch Festsetzungen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung vorhanden. Es sind jedoch keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Dies soll nun über diese Änderung des Bebauungsplanes nachgeholt werden.

Das Grundstück mit den sog. 'Feldwebelhäusern' ist von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an private Projektträger verkauft worden. Diese möchten die Gebäude nun, wie im Bebauungsplan vorgesehen, als Ferienwohnungen nutzen. Bei der konkreten Projektplanung wurde deutlich, dass im Bebauungsplan keine überbaubaren Flächen festgesetzt, so dass z.B. im Schadensfall ein Wiederaufbau evtl. nicht möglich gewesen wäre. Eine Vergrößerung der Gebäude ist nicht vorgesehen.

Weiterhin besitzt das Grundstück im Bebauungsplan keine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche (Ostseestraße) im Süden, da die Verkehrsfläche im Bebauungsplan nur in einer Breite von 7 m auf einer leicht nach Süden verschwenkten Trasse festgesetzt ist. In der Örtlichkeit reicht die Ostseestraße bis an das Flurstück 110/32 heran.

Im Südosten des Flurstückes 110/32 befinden sich Stellplätze, die den Ferienwohnungen zugeordnet sind. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich Bestandteil des Sondergebietes 2.7 (Kultur). In diesem Bereich war ein großes Eingangsgebäude zum Projektgebiet 'Port Olpenitz' geplant. Eine Realisierung eines solchen Gebäude ist absehbar nicht in Sicht. Deshalb wird dieser Bereich dem Sondergebiet 1.1 (Ferienwohnen) zugeordnet.

Nördlich dieser Stellplätze (auf dem Flurstück 110/32) ist im Bebauungsplan ein Wendepplatz für eine von Osten kommende private Erschließungsstraße festgesetzt. Dieser Wendepplatz wird für die verkehrliche Erschließung des im Nordosten des Flurstückes 110/32 befindliche Baufeldes nicht benötigt, da die Erschließung über die vorhandene Zufahrt auf dem Grundstück erfolgen kann. Der Wendepplatz wird daher um ca. 25 m nach Osten verschoben.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes 65 werden folgende wesentlichen Planungsziele verfolgt:

- Festsetzung von bestandsbezogenen überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche entsprechend des örtlichen Bestandes
- Verschiebung des Wendplatzes nach Osten

Die vorgenannten Änderungen sind von großer Bedeutung für die weitere Projektrealisierung in diesem Bereich von Port Olpenitz. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an dieser Planänderung.

### **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Die Bauflächen werden wie bisher als SO 1.1 -Sonstiges Sondergebiet 'Ferienwohnen'- festgesetzt.

Die Sondergebietsflächen im Südosten des Plangebietes (Teilflächen der Flurstücke 7/37, 173/9, 112/21 und 110/26) bleiben weiterhin dem Sonstigen Sondergebiet 'Kultur' zugeordnet.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Baufeld im Nordosten wird das Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen (GRZ 0,4, 3 Vollgeschosse, Oberkante der baulichen Anlagen bei 17m üNN). Für den Bereich der bestehenden Gebäude wird das Maß der baulichen Nutzung dem Bestand angepasst (GRZ 0,3, 2 Vollgeschosse, Oberkante der baulichen Anlagen bei 15m üNN). Diese Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass keine baulichen Erweiterungen erfolgen sollen. Die vorhandenen Gebäude mit 4 Wohnungen haben eine Grundfläche von ca. 22 x 9 m und weisen bei zwei Vollgeschossen eine Höhe von ca. 10,0 m über

dem angrenzenden Gelände auf. Das Gebäude mit 6 Wohnungen hat eine Grundfläche von ca. 34 x 9 m, bei gleicher Höhe.

### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Die Festsetzungen einer offenen Bauweise sowie die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aus dem bestehenden Bebauungsplan unverändert übernommen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Hierbei wird das Baufeld im Nordosten unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der bestehenden Gebäude erfolgt eine bestandsbezogene Festsetzung der Baugrenzen. Hierbei sind die Baufenster um 5 m nach Westen aufgeweitet, um den Bau von Terrassen oder Balkonen zu ermöglichen.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterische Festsetzungen werden nicht geändert.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der Ostseestraße im Süden aus. Die Stellplätze für die beiden südwestlichen Gebäude befinden sich unmittelbar an der Ostseestraße. Die Zufahrt zu den sonstigen Stellplätzen und zu dem zurückliegenden Gebäude erfolgt auf der Ostseite des östlichen Gebäudes. Über diese vorhandene Zufahrt kann auch das (noch unbebaute) Baufeld im Nordosten erschlossen werden.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Bezüglich der vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgung sind keine Änderungen vorgesehen.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Schmutzwasserdruckrohrleitung der Stadt Kappeln, für die ein Leitungsrecht in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird. Die genaue Lage der Leitung ist derzeit nicht bekannt. Insofern ergibt sich für einen Teilbereich eine Überlagerung des Leitungsrechtes mit der Baugrenze um das unmittelbar südlich angrenzende Gebäude. Im Falle einer geplanten Bebauung in diesem Bereich, ist die konkrete Lage der Leitung vorher zu ermitteln. Auch bei einer Bebauung im Bereich des nordöstlichen Baufeldes (derzeit noch unbebaut) ist die Leitung zu berücksichtigen.

### **3.7 Immissionsschutz**

Für den südlichen Teil des Plangebietes erfolgte im Bebauungsplan Nr. 65 eine Festsetzung als Lärmpegelbereich III. Die diesbezüglichen Festsetzungen (siehe Text - Teil B - unter dem Punkt Immissionsschutz) gelten unverändert weiter.

### 3.8 Grünordnung

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Es sind innerhalb des Plangebietes keine, über das bisher zulässige Maß hinausgehende, Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen.

### 3.9 Artenschutz

Da im Rahmen dieser Änderung des Bebauungsplanes lediglich Baugrenzen um bestehende Gebäude sowie bestehende Verkehrsflächen festgesetzt werden, sind keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten. Insofern kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

Gehölzrodungen im nordöstlichen Baufeld sind zwischen dem 01.10. und dem 14.03. vorzunehmen, so dass hierdurch artenschutzrechtliche Belange (z.B. bzgl. Niststätten von Vögeln) berücksichtigt werden.

### 3.10 Hinweise

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.

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Lübeck sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

## 4 KOSTEN

Kosten entstehen der Stadt Kappeln durch das Vorhaben nicht.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln am 04.09.2013 gebilligt.

Kappeln, den .....

.....

(Traulsen)

Der Bürgermeister