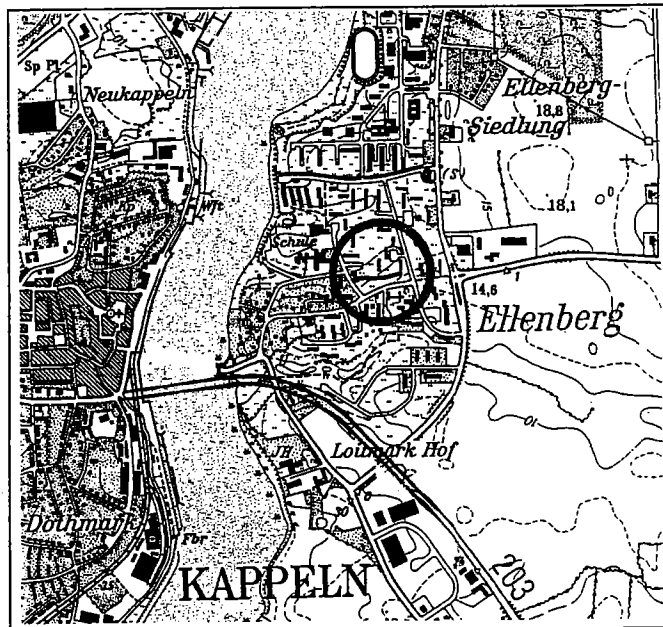


STADT KAPPELN

7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 „ELLENBERG“

für die Teilbereiche:

- A „ehemalige katholische Kirche“,
- B „Ellenberger Straße 29-43 (Tatzelwurm)
einschließlich nördlich angrenzender Grün-
fläche“,
- C „Holtenauer Straße 22-28 (4 Hochhäuser)“



Begründung zum Entwurf
Juni 2004 (Stand: 10.06.2004)

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Rainer Isensee

Inhalt			
	1	Räumlicher Geltungsbereich	3
	2	Planungsvoraussetzungen, Planungserfordernis	3
	3	Planerische Konzeption	4
	4	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
	4.1.	Maß der baulichen Nutzung	6
	4.2.	Grünflächen	7
	4.3.	Gemeinbedarf	7
	4.4.	Gehrecht	7
	5	Verkehr, Erschließung	7
	6	Ver- und Entsorgung	8

**1 Räumlicher Geltungsbe-
reich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1 „Ellenberg“ liegt der Ostseite der Schlei gegenüber der Kappeler Altstadt im gleichnamigen Stadtteil und umfasst die in den 60er Jahren erbaute Marinesiedlung.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 betrifft 3 Teilbereiche.

Teilbereich A (ehemalige katholische Kirche) umfasst das Grundstück an der Ecke Mürwiker Straße / Ellenberger Straße (Flurstück 53/3);

Teilbereich B (Ellenberger Straße 29 – 43, sogenannter „Tatzelwurm“, einschließlich nördlich angrenzender Grünfläche) liegt nördlich der Ellenberger Straße und umfasst die straßenbegleitenden Grundstücke Nr. 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 und den angrenzenden Blockinnenbereich (Flurstücke 50/2, 50/3, 48/2, 36/2, 21/2, 21/5, 21/6);

Teilbereich C (Holtenauer Straße 22 – 28 (4 Hochhäuser)) umfasst die Grundstücke Nr. 22, 24, 26 und 28 östlich der Holtenauer Straße (Flurstücke 43/1 und 43/3).

**2 Planungsvoraussetzungen,
Planungserfordernis**

Die ehemalige Marinesiedlung im Stadtteil Ellenberg und somit das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.1 ist Gegenstand des Förderprogramms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ - Soziale Stadt. Als Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Stadtteils Ellenberg wurde im Rahmen des Programms ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet und im Entwurf beschlossen.

Die 7. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 wird notwendig, um in 3 Teilbereichen die Rechtsgrundlage entsprechend den Entwicklungsabsichten des Rahmenplanes „Marinesiedlung Ellenberg“ anzupassen. Dazu sind in 3 Teilbereichen Änderungen der Baugrenzen, der max. Grundflächen und der Zweckbestimmungen erforderlich.

Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan (Stand 1998) wird die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Außerdem liegt Kappeln gemäß Ziffer 5.1.1.2 des Landesraumordnungsplanes in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Regionalplan

Auch im Regionalplan (Stand 2002) wird Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums eingestuft. Der Regionalplan macht für die Stadt Kappeln außerdem folgende Aussagen: „Der ehemalige militärische Standort im Bereich Ellenberg sollte im Hinblick auf die städtebaulich gute Einbindung mit besonderer Priorität entwickelt werden. Denkbar sind hier wohnbauliche und touristische Nutzungen. ...“

Flächennutzungsplan

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln ist derzeit parallel im Aufstellungsverfahren. Entsprechend wird die 7. Änderung BP Nr.1 gemäß § 8 (2) BauGB aus dem rechtwirksamen FNP entwickelt.

Grünordnungsplan

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gemäß § 6 LNatSchG ist nicht erforderlich, da Natur und Landschaft bereits durch den baulichen Bestand in Anspruch genommen wurden und durch die 7. Änderung des BP Nr.7 keine weiteren schwerwiegenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Die durch Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 ermöglichte zusätzliche bauliche Ausnutzung ist geringfügig und liegt im Rahmen der nach § 34 BGB zulässigen Bebaubarkeit.

Umweltverträglichkeit des Projektes

Gemäß § 3a der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 hat die Stadtvertretung festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist, da aufgrund der Geringfügigkeit des zusätzlich möglichen Eingriffs aufgrund der Ausweisung von Baugrenzen anstelle der bisherigen Festsetzung von Baulinien, die Schwellenwerte nach Anlage 1 UVPG bei weitem nicht erreicht werden.

3 Planerische Konzeption

Die Rahmenplanung „Marinesiedlung Ellenberg“ ist der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 vorangegangen. Der Gestaltungs- und Maßnahmenplan zeigt als städtebaulicher Zielplan die wesentlichen Handlungsfelder und Schwerpunkte der zukünftigen Stadtteilentwicklung der ehemaligen Marinesiedlung Ellenberg. Die erforderlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 „Ellenberg“ leiten sich aus folgenden Maßnahmenschwerpunkten ab und bilden die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen:

1. **Fassadensanierung** Hochhäuser Holtenauer Straße 22-28 u. Ellenberger Straße 29 sowie der Gebäudezeile Ellenberger Straße 31-43
2. **Stadtteilpark** im Innenbereich Mürwiker Straße, Ellenberger Straße, Holtenauer Straße
3. **neue Quartiersmitte** zwischen „Tatzelwurm“ und Geschäftszentrum
4. **Bürgerzentrum** im Gebäude der ehemaligen katholischen Kirche

Zu 1.) Zentrale private Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der ehemaligen Marinesiedlung sind die Fassadensanierungen der Hochhäuser an der Holtenauer Straße der Wohnungsbaugesellschaft Rebien und

des Eckhochhauses Ellenberger Straße 29 der Wobau Kiel. Die funktionale und gestalterische Aufwertung umfasst Wärmedämmmaßnahmen, das Anbringen einer neuen Fassade und den Einbau neuer Fenster zur Verbesserung der energetischen Bilanz sowie Neugestaltungen der Eingangsbereiche im Bereich Holtenauer Straße 22 - 28. Die privaten Freiflächen des Wohnumfeldes der Hochhäuser an der Holtenauer Straße sollen ebenfalls umgestaltet werden.

Auch die Fassaden des Gebäuderiegels Ellenberger Straße 31 - 43, die das Erscheinungsbild des Quartiers und seiner baulichen Mitte zu großen Teilen mit prägen, bedürfen einer gestalterischen Aufwertung. Besondere Bedeutung hat hierbei eine helle, einladende Ausbildung des öffentlichen Durchgangs in den Blockinnenbereich, der sich als zukünftiger Stadtteilpark zu einem wichtigen Treffpunkt im Stadtteil entwickeln wird. Der Durchgang verknüpft darüber hinaus den Stadtteilpark mit der neuen Quartiersmitte um das zu entwickelnde Geschäftszentrum und die zu einem Bürgerzentrum umgestaltete ehemalige katholische Kirche.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr.1 sind die Baufelder mittels Baulinien entlang der vorhandenen Fassadenflächen restriktiv festgesetzt. Um für die Fassadensanierungen und die Neugestaltung der Hauseingänge genügend Spielraum zu schaffen, werden im Bebauungsplan Änderungen der Baulinien in Baugrenzen und die Festsetzung von maximalen Grundflächen erforderlich. Außerdem wird durch Ausweitung der Festsetzung des Gehrechtes zugunsten der Öffentlichkeit der Durchgang in den Stadtteilpark gesichert und gleichzeitig Spielraum für die Freiraumplanungen geschaffen.

Zu 2.) Mit der Neugestaltung des Blockinnenbereichs zwischen Neustädter, Holtenauer, Ellenberger und Mürwiker Straße soll diese zentral gelegene öffentliche Grünfläche funktional und gestalterisch zu einem Stadtteilpark und wichtigem Treffpunkt für die Quartiersbewohner aufgewertet werden.

Um größeren Spielraum für die anstehenden Freiraumplanungen im Innenbereich Mürwiker Straße, Ellenberger Straße, Holtenauer Straße zu haben, sind in der vorhandenen öffentlichen Grünfläche die Erweiterung der Zweckbestimmung und die Aufhebung der im rechtsgültigen BP bereichsweise festgelegten Nutzungsabgrenzungen erforderlich.

Zu 3.) Die Neuordnung und Gestaltung des Quartiersplatzes südlich des Gebäuderiegels Ellenberger Straße 29 - 43 (Tatzelwurm) soll die unterschiedlichen Nutzungen (Aufenthalt und Treffpunkt, Verteiler von Fuß- und Radwe-

gen, Quartierserschließung, Zugang zum Stadtteilpark und zum Einkaufszentrum) miteinander verknüpfen und die künftige Mitte des Stadtteils bilden. Hier entsteht ein Identitätspunkt für die Bewohner, der zusammen mit den weiteren geplanten Maßnahmen zu einer nachhaltigen Imageverbesserung des Stadtteils beiträgt. Ziel der geplanten Maßnahmen ist die Ausbildung einer „neuen Ellenberger Mitte“.

Auf Bebauungsplanebene wird dazu eine bislang als wohnbaulichen Fläche festgesetzte Vorfläche im Bereich des „Tazelwurm“ als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ausgewiesen.

Zu 4.) Zur neuen Quartiersmitte gehört das leer stehende Gebäude der ehemaligen katholischen Kirche, das hinsichtlich Lage im Stadtteil, Raumangebot und Grundrissgestaltung für eine zentrale Anlaufstelle als Bürger- bzw. Stadtteilzentrum besonders geeignet ist. Die Stadt hat das Gebäude erworben. Ein Arbeitskreis aus Vertretern sozialer Verbände und Vereine, interessierten Einzelpersonen, Vertretern der Verwaltung und der politischen Fraktionen entwickelt ein Nutzungskonzept. Ziel ist ein möglichst breit gefächertes Service-, Unterstützungs- und Betreuungsangebot für die unterschiedlichen Bewohnergruppen zur Stärkung der Identifikation mit dem Stadtteil. Der dafür erforderliche Umbau zu einem Bürgerzentrum ist eine wichtige Maßnahme im Rahmen des Programms „soziale Stadt“ im Stadtteil Ellenberg.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung eines solchen Bürgerzentrums zu schaffen, ist eine Änderung der Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Um mehr planerischen Spielraum für die bauliche Umgestaltung mit Verlegung des Einganges zum Quartiersplatz zu erhalten, wird die Baugrenze zum Platz hin erweitert.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr.1 incl. 1.– 6. Änderung bleibt mit seinen textlichen Festsetzungen und der Begründung unberührt. Im nachfolgenden werden die Festsetzungen begründet, die sich gegenüber dem Ursprungsplan und der 1. – 6. Änderung geändert haben.

4.1. Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen

Im Teilbereich A wird die Baugrenze erweitert, um baulichen Änderungen am Bürgerzentrum, wie die Verlegung des Einganges in Richtung Quartiersplatz, zuzulassen. In den Teilbereichen 2 und 3 werden die vorhandenen Baulinien in Baugrenzen geändert und in sinnvoller Weise um die vorhandenen Gebäude neu zugeschnitten. Ziel dieser

Änderung ist es, kleinere bauliche Veränderungen, z. B. Vordächer, zu ermöglichen, ohne dass jedes Mal eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Die Charakteristik des Gebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Maximale Grundfläche

In den Teilbereichen 2 und 3 werden neue maximale Grundflächen festgelegt. Dies wird erforderlich, da die maximale Überbauung bisher durch die Baulinien eindeutig vorgegeben war. Durch die neuen Festsetzungen von Baugrenzen muss die maximale überbaubare Fläche entsprechend neu geregelt werden. Dabei werden die neuen maximalen Grundflächen so festgesetzt, dass sich der Gebietscharakter durch nachfolgende bauliche Maßnahmen nicht grundlegend verändert.

Geschossigkeit

Die Festsetzung der Geschossigkeit wird an den tatsächlichen Bestand, der durchschnittlich um ein Geschoss höher liegt als im rechtgültigen BP zulässig, angepasst.

4.2. Grünflächen

Im Teilbereich 2 wird die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche im Blockinnenbereich als Spielplatz und Bolzplatz festgesetzt. Eine Nutzungsabgrenzung entfällt, um eine Verteilung der Flächen entsprechend der noch zu erarbeitenden Freiflächen und Nutzungskonzeption offen zu halten. Ziel ist die Entwicklung eines multifunktionalen Stadtteilparks.

4.3. Gemeinbedarf

Im Teilbereich 1 wird die Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche in „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert. Grund hierfür ist die Umnutzung des leer stehenden Gebäudes der ehemaligen katholischen Kirche in ein Bürger- bzw. Stadtteilzentrum.

4.4. Gehrecht

Im Teilbereich 2 wird auf dem Flurstück Nr. 50/2 bzw. dem Grundstück Nr. 35 zwischen Ellenberger Straße und dem Blockinnenbereich das vorhandene Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ausgeweitet, um die Verbindung Stadtteilpark, Quartiersmitte, Bürgerzentrum weiterhin sicher zu stellen und Spielraum für eventuelle bauliche Maßnahmen zur Betonung des Zugangs zu erhalten.

5 Verkehr, Erschließung

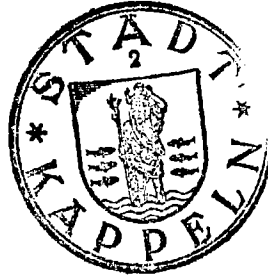
Die vorhandenen Erschließungsstraßen bleiben bestehen. Im Kreuzungsbereich Mürwiker Straße und Ellenberger Straße wird ein Teil der vorhandenen wohnbaulichen Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ausgewiesen, der als ein Teil der neuen Quartiersmitte entstehen soll.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum.

6 Ver- und Entsorgung

Die Änderungen der 3 Teilbereiche führen zu keinen grundlegenden Veränderungen in der Ver- und Entsorgung. Die gesamte Ver- und Entsorgung wird, wie im Bebauungsplan Nr.1 beschrieben, sichergestellt.

Stadt Kappeln, 13.06.2005



Teodora
Der Bürgermeister (Teodora)