

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für das Gebiet "Kappeln-Mehlby"

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

1. Lage der Plangebiete

Das Gebiet der 2. Änderung umfaßt unter - A - den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 13 "Kappeln-Mehlby", unter - B - einen südlichen Teilbereich des vorgenannten B-Planes.

Die Bereiche werden wie folgt eingegrenzt:

- A -

- Norden: Flensburger Straße
- Osten: Flurstücke 85, 86, 88/6, 89 der Flur 2 Gemarkung Mehlby
- Süden: Regenrückhaltebecken (Flurstück 186/11) und Flurstück 186/20 der Flur 2 Gemarkung Mehlby
- Westen: Richard-Albert-Straße und Lindenweg und Flurstück 160/18 der Flur 2 Gemarkung Mehlby

- B -

- Norden: An der Kirsebek
- Osten: Flurstück 79/30 der Flur 2 Gemarkung Mehlby (An der Kirsebek 27)
- Süden: Regenrückhaltebecken (Flurstück 186/11) und Flurstück 186/20 der Flur 2 Gemarkung Mehlby
- Westen: Flurstück 158/31 der Flur 2 Gemarkung Mehlby (An der Kirsebek 13)

2. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 13 "Kappeln-Mehlby" weist z.Z. an der südwestlichen Grenze Flachdächer und Sattel-/Walmdächer bis zu 30° Dachneigung auf.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes weist nur Sattel-/Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° auf.

Zu Beginn der weiteren Erschließung des vorgenannten B-Planes, d.h. Erschließung des östlichen Bereiches mit Anbindung an die Flensburger Straße wurde der südöstliche Bereich mit einer 1. Änderung überzogen.

Diese Änderung bezog sich auf die mögliche Dachneigung eines Sattel- bzw. Walmdaches, die bis 30° zulässig war, und nach der 1. Änderung von 20° - 45° erhöht wurde.

Zur Zeit besteht noch ein Teilbereich, d.h. der mittlere südwestliche Teil, in dem Dachneigungen bis zu 30° zulässig sind.

3. Planungsziel

Aus städtebaulichen Gründen ist es sinnvoll, diesen Zwischenbereich, der mit seiner zulässigen Dachneigung keinen städtebaulichen Bezug zu der umgebenden Bebauung hat, dahingehend zu ändern, so daß sich dieser Zwischenbereich der östlich und westlich zulässigen Dachneigung anpaßt und damit eine einheitliche Randbebauung ermöglicht, die auch den Aspekt der Fernwirkung gerecht wird.

Ein weiterer Bereich, der den heutigen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen nicht mehr entspricht, sind die unter - Teil B (Text) - festgesetzten Grundstücksgrößen sowie die Festsetzungen über die Anzahl der Wohnungen innerhalb dieses Gebietes.

Der flächenmäßige Bedarf an Grundstücken hat sich gravierend verringert, so daß 600 qm Mindestgröße heute nicht mehr zeitgemäß sind und nicht den Bauwünschen entsprechen. Hier liegt der Bedarf sehr oft zwischen 300 und 500 qm.

Diesen wohnungspolitischen Gegebenheiten sollte Rechnung getragen werden, d.h. die Mindestgröße der Baugrundstücke sollte entfallen.

Auch die Bindung, daß nur zwei Wohnungen pro Einfamilienhaus zulässig sind, in Verbindung gesetzt zu der Festsetzung offene Bauweise - Einzelhäuser - entspricht nicht mehr den heutigen Zielsetzungen bei der Schaffung von Wohnungseigentum.

Dieses trifft zumindest für das Wohngebiet, hier B-Plan Nr. 13, zu. Die enge räumliche Verbindung mit dem Altstadtbereich der Stadt Kappeln bringt es mit sich, daß hier eine weitaus höhere Verdichtung städtebaulich gewünscht ist, als es für Baugebiete am Rande von Ballungsgebieten sinnvoll erscheint.

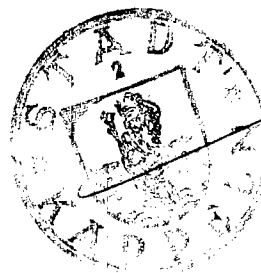
Diese städtebaulichen sowie wohnungsbaupolitischen Gründe machen es erforderlich, den B-Plan zu ändern und den heutigen Bedürfnissen entsprechend anzupassen.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ent- und Versorgung verändert sich nicht gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 "Kappeln-Mehlby".

Die Begründung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 für das Gebiet "Kappeln-Mehlby" der Stadt Kappeln wurde von der Stadtvertretung am .28.09.1994... gebilligt.

Kappeln, den 05.10.1994



(Rust)
Bürgermeister