

## B e g r ü n d u n g

### zur Satzung der Stadt Kappeln 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 für das Gebiet der "Alten Jugendherberge" in Grauhöft

---

#### 1. Grundlage

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus der gleichzeitig aufgestellten 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln. Dort ist das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf, hier "Wohnheim für Behinderte", dargestellt.

#### 2. Lage des Plangebietes/Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt in Grauhöft, nördlich des Ortskernes der Stadt Kappeln, im Nahbereich der Schlei. Das Gebiet der 1. Änderung umfaßt das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26.

Das Grundstück wurde zwischenzeitlich verkauft, und der Käufer plant die Errichtung eines Wohnheimes für Behinderte, das aus 2 Gebäuden, d.h. der alten Jugendherberge und eines Neubaus bestehen soll.

#### 3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an die Gemeindestraße Grauhöft, die in westlicher Richtung an die Bundesstraße 199 anbindet. Für die hinzukommende Nutzung wird ein Ausbau der Straße Grauhöft nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung -Parkplatz- wird herausgenommen, da das gesamte Plangebiet für die Einrichtung des Wohnheimes für Behinderte benötigt wird. Die öffentlichen Parkplätze werden an anderer Stelle zur Verfügung gestellt.

#### 4. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die Baufläche eine Fläche für Gemeinbedarf, hier: Wohnheim für Behinderte, festgesetzt, § 5 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Über eine textliche Festsetzung sind die zulässigen baulichen Nutzungen geregelt. Mit dieser Festsetzung wird die Zielsetzung der Stadt Kappeln festgeschrieben, an diesem Standort ausschließlich eine Nutzung zu ermöglichen, die dem Gemeinbedarf dient.

## 5. Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes ist in der Flächennutzungsplanung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Bootshafen/Bootswerft- dargestellt. Dort besteht ein Werftbetrieb (Bootsreparatur und Sportboothafen). Die Frage der Verträglichkeit des Nebeneinanders von Bootswerft/Sportboothafen einerseits und dem ehemals geplanten Sondergebiet Hotel/Gaststätte andererseits, wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung überprüft. Die Stadt geht davon aus, daß diese Untersuchung in gleichem Maß für das Nebeneinander Bootswerft und Behinderten-Wohnheim gilt.

Nach der örtlichen Situation rückt der mögliche weitere Baukörper in der Fläche für Gemeinbedarf an den vorhandenen Gewerbebetrieb heran.

Der Untersuchung wurde die Ausschöpfung der für den vorhandenen Gewerbebetrieb zulässigen Lärmwerte zugrundegelegt. Mit der Folge, daß auf der Fläche für Gemeinbedarf bauliche Maßnahmen an den Gebäuden zur Schalldämmung der Außenwände und der Fenster erforderlich werden. Entsprechende textliche Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan erfolgt. Grundlage bildet § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch. Damit hat die Stadt Kappeln das Ergebnis der Untersuchungen vollinhaltlich in die Bauleitplanung übernommen.

Für das geplante Wohnheim für Behinderte wurden die gleichen Maßstäbe angesetzt.

## 6. Städtebauliche und gestalterische Planung

Neben der verkehrlichen Erschließung, der Festlegung der Art der zulässigen baulichen Nutzungen und den Immissionsschutzfragen, regelt der Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung sowie die Ver- und Entsorgung. Außerdem enthält der Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften nach § 82 LBO.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan eine maximal zulässige Grundfläche von 1.450 qm fest.

Die vorhandene Grundfläche der alten Jugendherberge beträgt ca. 250 qm. Zulässig ist hier eine zweigeschossige Bebauung. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zugelassen werden kann. Diese Art der zweigeschossigen Bebauung entspricht dem vorhandenen Gebäude.

Für den neu geplanten Gebäudeteil ist eine eingeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von 1.200 qm festgesetzt. Örtliche Bauvorschriften regeln die Erdgeschoßfußbodenhöhen und das äußere Erscheinungsbild der Gebäude durch Festsetzungen zur Dachform, Dacheindeckung sowie zu den Außenwandmaterialien. Sie bilden einen Rahmen für die künftige Gestaltung der Hochbauten.

Sie bieten dem Grundstückseigentümer einen ausreichenden Gestaltungsfreiraum innerhalb der Vorschriften, um Vorhaben zu realisieren. Bei der Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe wurde neben der gestalterischen Absicht auch die überwiegende Lage der Fläche für Gemeinbedarf im überflutungsgefährdeten Bereich der Schlei berücksichtigt.

Die Gebäude sind durch bauliche Maßnahmen gegen Unterspülung zu sichern.

Die Versiegelung innerhalb der "Fläche für Gemeinbedarf" beträgt einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen sowie deren Zuwegungen, weniger als 40 % der Gesamtfläche.

## 7. Schifffahrt

Damit Blendgefahren für die Schifffahrt auf der Schlei ausgeschlossen bleiben, darf weder von Gebäuden noch durch eine mögliche Ausleuchtung des Geländes Licht von hoher Intensität zur Schlei hin ausgestrahlt werden. Von der Wasserseite sollen weder rote, grüne oder blaue Lichter noch mit monochromatisch gelben Natriumdampfleuchten direkt beleuchtete oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Bauanträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur Stellungnahme vorzulegen.

## 8. Landschaftspflege

Im Bebauungsplan ist die zwingende Erhaltung des vorhandenen gesunden Baumbestandes festgesetzt. Gleiches gilt für den bestehenden Knick. Das Anlegen weiterer Knicks ist vorgesehen und im Bebauungsplan geregelt. Auf der künftig fortfallenden Flurstücksgrenze zwischen Flurstück 35/2 und 33/38 wird die vorhandene Sichtschutzanpflanzung (zwei- bis dreireihiges Gehölz) ebenfalls fortfallen, wenn die zukünftige Bebauung dieses erforderlich macht.

## 9. Ent- und Versorgung

### 9.1 Abwasserbeseitigung

Die Ableitung und Reinigung der anfallenden häuslichen Abwasser erfolgt durch Anschluß an das Schmutzwasserbeseitigungssystem der Stadt Kappeln. Es ist beabsichtigt, die Oberflächenwasser in die bestehende Vorflutleitung einzuleiten und der Schlei zuzuführen.

### 9.2 Abfallbeseitigung

Durch den Abfallzweckverband des Kreises Schleswig-Flensburg wird die Beseitigung der Abfälle vorgenommen.

### 9.3 Wasserversorgung

Das Gebiet wird über das bestehende Netz der Stadt versorgt.

### 9.4 Elektrizität und Gas

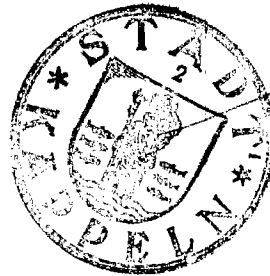
Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Schleswag AG.

## 10. Kosten

Das Gebiet grenzt direkt an eine öffentliche Straße. Weitergehende besondere Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung Kappeln vom 18.12.1991 gebilligt.

Kappeln, den 08. Januar 1992



(Rust)  
Bürgermeister