

Begründung

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der gültigen Fassungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, dieser nördlich des Stadtkernes in Grauhöft gelegen.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der Ursprungsplan (Rechtskraft 1990) wurde 1992 erstmalig geändert. Wesentlicher Regelungsinhalt war seinerzeit die Änderung der Art der baulichen Nutzung von "Sondergebiet Hotel/Gaststätte" zu "Gemeinbedarf Behindertenwohnheim", um den damals bestehenden Nutzungsabsichten des neuen Grundeigentümers, dem "St. Nicolaiheim Sundsacker e.V.", Rechnung zu tragen. Entsprechend wurden auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche modifiziert. Das Vorhaben wurde dann allerdings seinerzeit nicht realisiert.

Zwischenzeitlich gibt es seitens des Eigentümers neue konzeptionelle Überlegungen in Richtung eines Modellvorhabens zum betreuten Wohnen in offener Wohnform, die sich weitgehend in den Rahmen des bestehenden Baurechts einfügen. Gleichwohl sieht das Vorhaben einige Abweichungen von den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vor, durch die die Grundzüge der Planung berührt sind. Daher muss eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, die ansonsten ein Vorhaben "auf einfachem Wege" ermöglichen könnte, in diesem Falle ausscheiden.

Da sich das Vorhaben in der beabsichtigten Form nach Art und Umfang in die nähere Umgebung einfügt und insgesamt den planerischen Zielsetzungen der Stadt Kappeln für diesen Bereich des Stadtgebietes entspricht, soll also mit der Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 die planungsrechtliche Grundlage für dessen Realisierung geschaffen werden.

4. Städtebauliche Maßnahmen

4.1 Änderungen

Um das Vorhaben in einer ökonomischen und flächensparenden Form realisieren zu können, sind zweigeschossige Hauptbaukörper mit flachgeneigten Pultdächern vorgesehen. Dementsprechend werden die Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Dächer geändert. Um dabei weiterhin die Höhenentwicklung in einem der örtlichen Situation angemessenen Rahmen zu halten, wird die Gebäudehöhe begrenzt.

Die gestalterische Festsetzung zu den Außenwandflächen wird so geändert, daß die Fassade des nunmehr zulässigen Obergeschosses abweichend vom Erdgeschoß gestaltet werden kann.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie freistehende Nebengebäude sind Abweichungen von den gestalterischen "Regelfestsetzungen" eingeräumt.

4.2 unveränderte Festsetzungen

Die übrigen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Planes bleiben unverändert bestehen. Insofern sei auch auf die grundsätzlich weiterhin gültigen Aussagen der Begründung zum Ursprungsplan und insbesondere zu dessen erster Änderung verwiesen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze ist nach derzeitigem Stand der hochbaulichen Planung zwar absehbar; sie wird aber so geringfügig ausfallen, daß hier eine Befreiung i.S.d. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO erteilt werden kann. Damit kann flexibel auf die hochbaulichen Notwendigkeiten reagiert werden, ohne die seinerzeit zugrundegelegte planerische Zielsetzung durch vom Umfang her unnötige Ausweitungen der überbaubaren Grundstücksfläche im Rahmen dieser Planänderung in Frage zu stellen.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 03. Juli 2002 gebilligt.

Kappeln, am 25.07.2002.....



(Hansen)

- Der Bürgermeister, stellv.