

Stadt Kappeln
Bebauungsplan Nr. 40

für das Gebiet "östlich der Flensburger Straße"

B e g r ü n d u n g :

Aufgestellt: Kiel, den 21.11.1997
mit Ergänzungen gem. Abwägung: 15.01.1998

DIEDRICHSEN HOGE BECKER TENNERT
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER SRL
HERDERSTRASSE 2 24116 KIEL
TEL. 0431/51966-0 FAX 51966-66

2. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis
 - 2.1 Hof Jessen
3. Städtebauliche Zielsetzung ,Planerische Konzeption
4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen
5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
 - 5.1 Öffentliche Grünflächen
 - 5.2 Private Grünflächen
 - 5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
6. Verkehr
7. Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung
 - 7.2 Stromversorgung
 - 7.3 Gasversorgung
 - 7.4 Trinkwasserversorgung
 - 7.5 Abfallbeseitigung
 - 7.6 Telekommunikation
8. Immissionsschutz
 - 8.1 Immissionsschutz - Geruch
 - 8.2 Immissionsschutz - Gewerbelärm
9. Brandschutz
10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Anlagen:

1. Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
2. Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 32 Stadt Kappeln (auszugsweise)
3. Grünordnungsplan
4. Gutachterliche Stellungnahme zu Auffüllungen des Grundstückes Flurstück 312, Flur 1 in Kappeln - Mehlby hinsichtlich einer Verunreinigung des Bodens

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch den B-Plan Nr. 32, im Westen durch die Flensburger Straße (L 21), im Osten durch einen Knick und im Süden durch den Feldweg sowie die Bebauung an der Flensburger Straße. Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

- Teilflächen aus den Flurstücken 12/1, 13/1, 20/11 und 20/13 sowie die Flurstücke 20/9, 20/12, 312/4 sowie einer Teilfläche aus dem Flurstück 81/10 (Feldweg).

Sämtliche Flurstücke liegen in Flur 1, Gemarkung Mehlby.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 48.860 qm. Davon sind

- 24.950 qm Allgemeines Wohngebiet
- 5.600 qm Verkehrsflächen
- 140 qm Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.640 qm private Grünflächen
- 4.720 qm öffentliche Grünflächen
- 6.810 qm Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einschl. Flächen zur Regelung des Regenwasserabflusses

Das Planungsgebiet liegt zwischen den Ortslagen Mehlby und Sandbek, zwischen dem geplanten Gewerbegebiet B-Plan Nr. 32 und Wohnbebauung Flensburger Straße.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 40 wird auf der Grundlage der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln aufgestellt. Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren abgewickelt. Zur Zeit ist diese Fläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche ausgewiesen. Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 60 - 80 Wohneinheiten.

Die Stadt Kappeln stellt einen neuen Flächennutzungsplan für den Stadtbereich auf, die Voruntersuchungen zu diesem Flächennutzungsplan zeigen in diesem Bereich eine Siedlungsfläche auf. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann kurzfristig nicht realisiert werden, wird aber parallel vorangetrieben.

Die Ausnahmeregelung zur Aufstellung eines Landschaftsplanes wurde seitens der Stadt Kappeln beantragt. Der Landschaftsplan liegt im Entwurf vor. Das Gebiet des B-Planes Nr. 40 ist als Eignungsbereich für die weitere Siedlungsentwicklung gekennzeichnet.

Bereits im Zuge der Untersuchungen zur 11. F-Plan-Änderung und der damit verbundenen Aufstellung zum B-Plan Nr. 32 "Sandbek" wurde die Umgebung des Aussiedlerhofes dahingehend untersucht, inwieweit hier eine Wohnbebauung möglich ist. Seitens des Umweltamtes des Kreises Schleswig-Flensburg wurden bislang keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Bebauung geäußert.

Dieser Standort wurde für eine bauliche Entwicklung positiv gewertet, trotz des in der Nachbarschaft ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes, da die Haupterschließungsstraßen, hier in Nord-Süd-Richtung (Flensburger Straße) und in Ost-West-Richtung (auch Flensburger Straße) bereits vorhanden sind und lediglich eine innere Erschließung erstellt werden muß.

Weitere positive Kriterien sind die enge Nachbarschaft zum Zentrum der Altstadt sowie die städtebauliche Verdichtung und Zentralisierung des Ortsteiles Mehlby.

Der grundlegende Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 40 wurde am 26.05.1993 durch die Stadtvertretung gefaßt. Aufgrund von Grundstücksveränderungen und um dem B-Plan Nr. 32 einen gewissen Vorlauf zu geben, wurde die Bauleitplanung erst im Jahre 1996 weiterbearbeitet.

Der § 8 a BNatSchG schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG vor. Daher wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet.

2.1 Hof Jessen

Der Konfliktsituation durch die heranrückende Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb begegnet die Stadt Kappeln wie folgt:

Die Stadt Kappeln hat frühzeitig die Untersuchungen zum Landschaftsplan für den Ortsteil Mehlby vorgezogen, um Beurteilungsgrundlagen für die Entwicklung zwischen Sandbek und Mehlby zu haben. Vordringlich waren hier die Gemeindeverbindungsstraße zwischen L 21 und B 199 durch gemeindliche Bauleitplanung abzusichern und damit im Zusammenhang die Erweiterung des Gewerbegebietes Mehlby-Diek zu betreiben.

Dieser Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 32 überplant worden und inzwischen rechtskräftig. Wegen der Wohnbausituation in Mehlby und Sandbek wurde das Gewerbegebiet von vornherein als eingeschränktes Gewerbegebiet geplant. Bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Plans Nr. 32 wurde darauf abgestellt, die Wohnbauentwicklung in Mehlby auch südlich des Gewerbegebietes abzurunden.

In der Stadt Kappeln, insbesondere auf der Angelner Seite, besteht ein dringender Wohnbedarf. Die Stadt hat daher auch im Rahmen des Landschaftsplans diverse Flächen im Hinblick auf eine Wohnbauentwicklung untersucht. Dabei wurde dem Plangeltungsreich des B-Plans Nr. 40 Priorität eingeräumt.

Dabei hat die Stadt Kappeln unter Beachtung der Leitsätze des § 1 BauGB die Abwägung zugunsten einer wohnbaulichen Entwicklung getroffen, da auch die überwiegende Nutzung in der Nachbarschaft dem Nutzungstyp des "Reinen Wohnens" entspricht und der landwirtschaftliche Betrieb die einzige Ausnahme darstellt.

Der Viehtrieb des landwirtschaftlichen Betriebes über vorhandene Wegeführungen zu getrennt liegenden Flächen im Norden der Hofstelle bedeutet eine Erschwernis für den Betrieb, unabhängig von der Aufstellung des B-Planes Nr. 40.

Zur Verbesserung der Wirtschaftssituation des Betriebes wird den Inhabern das hofnahe Flurstück 308/4 übereignet, sodaß eine Hauskoppel betrieben werden kann.

Der Bauantrag des Betriebes Jessen für einen Schweinestall auf dem Flurstück 52 wurde auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan Nr. 36 zurückgestellt. Ein tatsächlich notwendiger neuer Schweinestall ist der Hofstelle direkt zuzuordnen. Dabei ist mit Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft der neueste Stand der Technik, auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3471 "Emissionsbegrenzung/Tierhaltung Schweine", zu berücksichtigen.

3. Städtebauliche Zielsetzung, planerische Konzeption

Nördlich der Zufahrt zum Hof Hansen (Feldweg) steigt das Gelände von 20 m ü. NN bis 29 m ü. NN an. Die neue Bebauung nimmt das natürliche Geländere Relief auf und fügt sich damit harmonisch in die vorgefundene Situation ein. Die geplante Erschließungsstraße nutzt das natürliche Gefälle für den Abfluß des Regenwassers in das an der tiefsten Stelle geplanten Regenrückhaltebecken.

Im Bereich des Hofes Hansen ist eine zentrale Mitte mit öffentlicher Grünfläche vorgesehen. Zur baulichen Fassung dieses Platzes sind zweigeschossige Baukörper geplant, hier können Mehrfamilienhäuser mit maximal vier Wohneinheiten pro Wohngebäude entstehen. Im übrigen Plangebiet sind Einzel- oder Doppelhäuser geplant bei eingeschossiger Bauweise.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine großzügige Grünzone mit Fußweg geplant, die im Zusammenhang mit dem in nördlicher Richtung verlaufenden Grünzug steht.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) ausgewiesen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Geplant sind ca. 60 - 80 Wohneinheiten (WO).

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von max. 9 qm. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, um hier größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

Die neue Bebauung soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einbetten durch die Aufnahme des Geländerelevs als entwurfsleitendes Element. Die Sockelhöhe für alle Wohngebäude wird auf höchstens 0,35 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt. Die Firsthöhe der zweigeschossigen Baukörper im Mittelbereich wird begrenzt auf maximal 10 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche.

Zur Sicherung einer ortstypischen Siedlungsstruktur, die sich im Ortsteil Mehlby als lockere Einfamilienhausbebauung darstellt, wird die Zahl der WO begrenzt auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. eine Wohnung pro Doppelhaushälfte. Diese Einschränkung ist auch deshalb erforderlich, weil zusätzliche Wohneinheiten auch mehr Stellplätze bzw. öffentliche Parkplätze erforderlich machen, die zu einer städtebaulich nicht gewünschten Verdichtung des Wohngebietes führen würden.

Zur gestalterischen Einbindung des neuen Baugebietes werden für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° festgesetzt. Für begrünte Dächer und Holzhäuser wird eine Dachneigung von mindestens 20° festgesetzt. Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung ist eine hohe Durchgrünung des Baugebietes durch Straßenbäume, Hecken, private Gärten sowie einen öffentlichen Grünzug und den Erhalt der vorhandenen Knicks geplant.

5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes und zur Ermittlung der notwendigen Flächen zum Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft und der auf diesen Flächen durchzuführenden grünordnerischen Maßnahmen wurde ein Grünordnungsplan (GOP) in Auftrag gegeben. Die Aussagen des GOP werden, soweit sie dafür geeignet sind, als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Der Grünordnungsplan leitet sich aus den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes ab. Der Bereich Mehlby-Mehlbydiek wurde im Rahmen einer vorgezogenen Bearbeitung bereits landschaftsplanerisch beurteilt.

Hauptleitbilder der Grüngestaltung des B-Planes Nr. 40 sind die Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sowie die Gestaltung eines Grünzuges an der Süd- und Ostseite des Baugebietes. Zudem wird der Straßenraum durch Baumpflanzungen im Vorgartenbereich aufgewertet. Die zentrale öffentliche Grünfläche mit angrenzenden Flächen soll als Park- und Spielfläche entwickelt werden.

Am Südrand des Baugebietes verläuft bereits ein Wirtschaftsweg, an dessen Nordseite das Gelände relativ steil ansteigt. Dieser Hang wird von Bebauung freigehalten und mit Obstbäumen bepflanzt, so daß sich eine extensiv genutzte Obstbaumwiese entwickeln kann.

5.1 Öffentliche Grünflächen

An der Ostgrenze des Baugebietes ist ein Fußweg geplant, der den bereits vorhandenen Fußweg im Süden mit dem Grüngürtel des zukünftigen Gewerbegebietes verbindet. Der neue Fußweg verläuft in Nord-Süd-Richtung, etwa parallel zu einem vorhandenen Knick, der den östlichen Abschluß des B-Plan-Gebietes bildet. Auf Höhe des Aussiedlerhofes "Hansen" trifft der Weg auf einen kleinen Verbindungsweg aus dem Baugebiet.

Der südliche Wegteil ist mit einer Breite von 2,50 m als wassergebundener Weg geplant und wird auf der westlichen Seite von einer Baumreihe (z. B. Walnuß) gesäumt. Zwischen Fußweg und Knick sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen.

5.1 Private Grünflächen

Im Baugebiet muß Ersatz dafür geleistet werden, daß 80 m Knick verschoben worden sind. Deshalb wird als Abgrenzung der Privatgrundstücke zum Grünzug im Osten ein neuer Knick aufgesetzt, der eine Gesamtlänge von 150 m haben wird. Er soll mit einer Breite von 3 m und einer Höhe von 1 m erstellt werden. Der Grünstreifen bis zum öffentlichen Fußweg wird naturnah ausgebildet und mit einzelnen Gehölzgruppen locker bepflanzt.

Der vorhandene Knick soll an die nördliche Grenze des Baugebietes, nördlich des Hofes "Hansen" verschoben werden.

Die Grundstücke an der Nordseite des Baugebietes werden auf längere Zeit den neuen Ortsrand darstellen, da die Ansiedlung von Gewerbe innerhalb des nördlich angrenzenden Gebietes (B-Plan Nr. 32) vermutlich nach und nach geschehen wird. Hier ist eine zweireihige Strauch- und Baumpflanzung am Grundstücksrand vorgesehen. Durch die Lage am Nordrand werden die Grundstücke durch die Anpflanzung nicht verschattet, so daß neben mittelgroßen und hohen Sträuchern pro Grundstück ein Baum vorgesehen werden kann.

Die Begrünung der Südgrenze des Baugebietes sollte mit standortgerechten Pflanzen erfolgen, die als Blüten- und Ziersträucher einen zusätzlichen Schmuckwert haben. Aufgrund der zu hohen Verschattung sind keine Bäume vorgesehen.

Zur Gestaltung des Straßenraumes sind Baumanpflanzungen in den Vorgärten vorgesehen. Es sollten kleinkronige Bäume gewählt werden, die einen Durchmesser von unter 5 m erreichen. Die Baumart sowie den genauen Standort können die Grundstücksbesitzer selber wählen. Im Bereich von Parkplätzen im öffentlichen Raum und Sammelstellplätzen sollten die gleichen Arten gepflanzt werden.

Einfriedigungen der Grundstücke zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Fläche 312/4 vorgesehen. Diese Fläche, südlich des Erschließungsweges zum Hof "Hansen", bleibt - mit Ausnahme der Anlage des Regenrückhaltebeckens - von einer baulichen Nutzung ausgenommen.

Hierdurch besteht die Möglichkeit der langfristigen Entwicklung dieses Niederungsbereiches für den Naturschutz. Als Kompensationsmaßnahme soll auf der Fläche eine dauerhafte Aufwertung der ökologischen Bodenfunktionen durch Verzicht auf jegliche Nutzung erreicht werden. Weiterhin ist geplant, den verrohrten Bachabschnitt in diesem Bereich wieder zu öffnen.

Bei der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft handelt es sich a) um eine Altablagerungsfläche und b) um eine zusätzliche Bodenauffüllungsfläche, die naturschutzrechtlich mit einer Ausgleichsaufgabe in Form einer Aufforstung aus dem Jahre 1979 belegt ist und die spätestens 1986 hätte durchgeführt werden müssen.

Die Stadt Kappeln will an der Ausweisung der Ausgleichsfläche an dieser Stelle festhalten, da die Ergebnisse zwischenzeitlich vorgenommener Bohrungen keinen Hinweis auf eine Gefährdung durch Altlasten ergeben. Das Schichtenverzeichnis, die Ergebnisse der chemischen Bodenanalysen sowie eine gutachterliche Stellungnahme liegen der Stadt Kappeln vor. Die gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Außerdem hält die Stadt Kappeln die betreffende Fläche aus Landschaftsbildgründen und aufgrund des Grundwasserstandes nicht als nicht geeignet an für eine Aufforstung. Die Durchführung der alten Aufforstungsverpflichtung soll an anderer Stelle im Stadtgebiet durchgeführt werden. Dazu sollen auf Grundlage des Landschaftsplanes geeignete Flächen ermittelt und eine Vorabstimmung mit dem Umweltamt herbeigeführt werden.

6. Verkehr

Das Wohngebiet wird über einen Erschließungsstich von der Flensburger Straße aus erschlossen. Die jetzige Zufahrt zum Hof Hansen eignet sich nicht zur Erschließung aufgrund der engen baulichen Situation, der engen Einmündung in die Flensburger Straße sowie der abschüssigen Straße. Das Wegeprofil ist nicht erweiterungsfähig. Der Feldweg soll jedoch als Fuß- und Radwegverbindung beibehalten werden.

Bei der Erschließung wird die mögliche spätere Erweiterung des Wohnbereiches nach Westen berücksichtigt. Die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt zum Plangebiet sollte im Bereich der Hofstelle Jessen offengehalten werden.

In der geplanten zentralen Mitte im Bereich Hof "Hansen" sind eine Wendemöglichkeit für Pkw geplant sowie öffentliche Parkplätze im Randbereich. An diese Verkehrsfläche schließt sich nördlich eine öffentliche Grünfläche an, die im Zusammenhang mit der Verkehrsführung einen großzügigen Platz darstellen soll.

Dieser Platzbereich könnte aufgeteilt werden in einen befestigten Bereich mit Bodenmodellierungen, zum Skateboard- und Rollschuhfahren, Sitzmöglichkeiten, einer beispielbaren Skulptur usw...Der östliche Bereich könnte als Grünfläche ausgebildet werden. Über den kleinen Verbindungsweg wird der Grünbereich mit dem Grünzug am Ostrand des Baugebietes verbunden.

Am Ende des Erschließungsstichs ist ein großer Platz geplant als Wendekreis für Müllfahrzeuge, Möbelwagen u. ä..

Der Erschließungsstich erhält bis zur Gabelung im zentralen Bereich eine asphaltierte Fahrbahn von 4,75 m, mit seitlichen Grünstreifen sowie einem einseitigen Fußweg von 1,75 m (insgesamt 11,00 m). Hinter der Gabelung wird das Straßenprofil auf insgesamt 6,75 m verringert, wobei eine befestigte Fahrbahn von 4,75 m geplant ist und ein einseitiger 2 m breiter Grünstreifen.

Der Charakter der Mischverkehrsfläche wird durch den Verzicht auf Borde zwischen Fahrbahn und Grünstreifen bzw. Fußweg und die Bepflanzung mit großkronigen Bäumen im Bereich von Aufweitungen und Wendekreis sowie im Eingangsbereich betont. Um den Straßenraum optisch und gestalterisch zu fassen, sind an den Grundstücksgrenzen Einfriedigungen vorgesehen, in einer Höhe von maximal 0,80 m Höhe.

Im Bereich von Aufweitungen bzw. am Wendekreis sind ca. 20 öffentliche Parkplätze geplant. In den Teilgebieten 1 bis 3 sowie 7 und 8 werden mindestens 25 qm Fläche für Stellplätze und/oder Garagen pro Wohnung festgesetzt. Für das Teilgebiet 4 ist ein Gemeinschaftsstellplatz geplant.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen werden im Rahmen der Gesamt-Erschließungsmaßnahme neu erstellt. Die Stadt Kappeln verfügt über ein eigenes Klärwerk auf der westlichen Schlei-Uferseite. Die Hauptentwässerungsleitung für das Schmutzwasser erhält einen derart großen Rohrquerschnitt, daß die Ortslage Sandbeck im nachhinein problemlos angeschlossen werden kann.

Das vorgesehene Baugebiet liegt an einem Hangbereich und fällt von Norden nach Süden von ca. 30 auf 20 m über NN ab. Im ganzen Gebiet herrscht sandiger Lehm bzw. stark lehmiger Sand vor, so daß die Versickerungsfähigkeit des Bodens als nicht besonders gut eingeschätzt werden muß. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken ist darum vermutlich nicht möglich.

Ursprünglich war vorgesehen, das Wasser in offenen Mulden zu leiten. Aufgrund des nur bedingt wasserdurchlässigen Bodens ist ein Muldensystem nur mit erhöhten technischen und finanziellen Aufwendungen realisierbar. Daher soll das Regenwasser konventionell gesammelt und zu einem Regenrückhaltebecken geführt werden.

Südlich des vorhandenen Weges verläuft ein Bach, der teilweise verrohrt, teilweise geöffnet ist. Eine Einleitung in den bereits geöffneten Teil ist aufgrund der Besitzverhältnisse nicht möglich.

Es ist darum vorgesehen, den verrohrten Teil des Baches zu öffnen, auf der Fläche ein Regenrückhaltebecken anzulegen und das Niederschlagswasser in diese Fläche zu leiten. Für die Anlage des Regenrückhaltebeckens ist ein gesondertes wasserrechtliches Verfahren notwendig.

7.2 Stromversorgung

Der Plangeltungsbereich wird von der SCHLESWAG mit elektrischer Energie versorgt. Die das Gebiet querende Freileitung wird als vorhanden (Planzeichen ohne Normcharakter) dargestellt; sie muß ggf. verkabelt werden.

Ein Standort für eine gegebenenfalls erforderliche Trafo-Station ist auf der Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes geplant. Die benötigte Fläche für die Trafostation muß bei einer Abmessung von 3,5 m x 6 m mindestens 21 qm groß sein. Die benötigte Fläche wird separat vermessen und verbleibt im Eigentum der Stadt.

Bevor die geplanten Versorgungsleitungen gelegt werden, müssen die genauen Standorte der im Bebauungsplan vorgesehenen Bäume festgelegt werden. Es muß sichergestellt sein, daß die Verlegetrassen der Versorgungsleitungen durch die Bäume nicht unnötig eingeschränkt werden.

7.3 Gasversorgung

Die SCHLESWAG versorgt die Stadt Kappeln mit Erdgas.

7.4 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über ein zentrales Ortsnetz; Versorgungsträger ist der Wasserbeschaffungsverband Mehlby - Faulück.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage einer Satzung des Kreises Schleswig-Flensburg mit Anschlußzwang für alle Baugrundstücke. Die Abfälle werden von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH abtransportiert.

Ein Standort für einen Recyclingcontainer ist auf der Fläche für Versorgungsanlagen im Bereich des öffentlichen Parkplatzes vorgesehen.

7.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich dem zuständigen Fernmeldeamt so früh wie möglich, mindestens acht Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8. Immissionsschutz

8.1 Immissionsschutz - Geruch

In der Nachbarschaft zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 40 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Schweinemasthaltung. Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat in ihrer Immissionsschutz-Stellungnahme einen Abstand von 246 m ermittelt, der zur Wohnbebauung eingehalten werden soll; (voller Abstandsbereich nach VDI-RL 3471). (s. Anlage)

Die Ermittlung der Großvieh-Einheiten (GV) erfolgte getrennt nach Vormast- und Mittel-/Endmast ($52 \times 0,06 \text{ GV} + 364 \times 0,15 \text{ GV} = 57,7 \text{ GV}$), da ein gesonderter Vormaststall existiert.

Im Entwurf zum Bebauungsplan ist berücksichtigt, daß die Ferkel nicht bis zum Erreichen der 40 kg (Vormast: 25 - 40 kg) in den Vormastboxen verbleiben, mithin der GV-Anteil für die Mittel- und Endmastplätze niedriger anzusetzen ist (Mittel-/Endmast: 40 - 105 kg).

Geht man von einem Drittmix der Mast-Schweineplätze aus ($52 + 364 \times 0,12 \text{ GV} = 49,96 \text{ V}$), errechnet sich ein 15 m geringerer Abstandsbereich, nämlich 231 m. Dieser Abstandsbereich gilt für Gebäude; die Baugrundstücke können in den Abstandsbereich hineinragen. Der Entwurf zum Bebauungsplan hält den Abstandsbereich von 231 m ein.

8.2 Immissionsschutz - Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 32 (Gewerbegebiet "Sandbek") wurde ein Lärmgutachten aufgestellt. Darin wurden die Auswirkungen auf ein südlich angrenzendes Wohngebiet untersucht. Ergebnis: Im südlichen Teil der GE-Flächen, westlich der Grünzäsur, wurden die gewerblichen Lärmemissionen durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel derart beschränkt, daß in einem unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet die Orientierungswerte der DIN 18 005 von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden.

9. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Kappeln sichergestellt. Das nächstgelegene Feuerwehrgerätehaus befindet sich in Mehlby, Schulstraße 20.

Notwendige Hydranten für die Löschwasserversorgung werden vom Wasserbeschaffungsverband unterhalten, die Standorte im B-Plan-Gebiet in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr errichtet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird überprüft, ob am Regenrückhaltebecken eine Löschwasserentnahmestelle angelegt wird.

10. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die gesamten Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen müssen neu erstellt werden, einschließlich des Regenrückhaltebeckens. Die erforderlichen Maßnahmen werden durch den Erschließungsträger finanziert.

Der Erschließungsträger schließt einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt, darin werden auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen geregelt. Die Baugrundstücke werden voll erschlossen einschließlich anteiliger Kosten für Ausgleichsmaßnahmen an baupwillige Interessenten veräußert. Insoweit entfällt die räumliche Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages der Stadt übereignet.

Der Ausgleichsflächenbedarf für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 beträgt 1.860 m². Die festgesetzte Maßnahmenfläche soll auch den Kompensationsbedarf für eine spätere bauliche Erweiterung abdecken.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung vom 10.12.1997 gebilligt.

Kappeln, den 12.02.1998



.....
(Rust)
- Bürgermeister -