

Stadt Kappeln
Bebauungsplan Nr. 32
für das Gebiet Sandbek

zwischen Gewerbegebiet Mehlby und L 21 (Flensburger Straße)

Begründung

Aufgestellt: Kiel, d. 21. 06. 1993
ergänzt: 23. 06. 1993
ergänzt: 16. 06. 1995
ergänzt: 22. 06. 1995
ergänzt: 09. 08. 1995
ergänzt: 22. 07. 1996
ergänzt: 25. 11. 1996

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

1. Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzung, Planungserfordernis
3. Städtebauliche Zielsetzung
4. Planerische Konzeption
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft, Grünordnung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Brandschutz
11. Stadtbildpflege
12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Anlagen

1. Eigentümerverzeichnis
2. Lärmtechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 32 Stadt Kappeln
3. Grünordnungsplan

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Osten von dem vorhandenen Gewerbegebiet Melbydiek, im Süden durch die freie Feldmark (Aussiedlerhof Hansen), im Westen durch die Flensburger Straße (L 21) und im Norden durch die Ortslage Sandbek. Ein bereits bebautes Gewerbegrundstück im Bereich Mehlbydiek wird in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 173.400 m . Davon sind

99.050 qm	Gewerbegebiet
14.050 qm	Verkehrsflächen
20 qm	Flächen für Versorgungsanlagen
24.140 qm	private Grünflächen
7.350 qm	öffentliche Grünflächen
9.380 qm	Flächen zur Regelung des Regenwasserabflusses
19.420 qm	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Letztere Flächenausweisung beinhaltet:

	Bachtal :	1.010 m
<u>Zufahrt zum Vorklärbecken :</u>		<u>140 m</u>
	verbleiben :	18.270 m

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 32 wird auf der Grundlage der 10. und 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln aufgestellt. Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren abgewickelt.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes basiert auf dem Regionalplan für den Planungsraum V, der Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums einstuft. Die Gemarkung der Stadt liegt im Fremdenverkehrsentwicklungsraum im Landesinnern. Die angestrebte gewerbliche Entwicklung dient der Förderung der regionalen Wirtschaftsstruktur, insbesondere zur Stützung der Sauerungsmaßnahmen in der Innenstadt.

Eine Vielzahl kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe befinden sich nach heutiger Planungsauffassung und Rechtsprechung bereits in Gemengelage mit der benachbarten Wohnbebauung.

Neben der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben dient die Aufstellung des Bebauungsplanes auch zur Deckung des Baulandbedarfs für die im Innenstadtbereich ansässigen Kleinbetriebe, die dort aus emissionsmäßigen Gründen keine Erweiterungsmöglichkeiten haben.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Stadt Kappeln stellt einen Landschaftsplan auf und hat im Vorgriff auf das endgültige Ergebnis mögliche Standorte zukünftiger Gewerbegebiete untersuchen lassen. Unter besonderer Berücksichtigung der zu entwickelnden Gewerbestruktur auf Angelder Seite kommt als einzige brauchbare Alternative eine angemessene Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Mehlbydiek in Frage.

Die Landesstraße 21, Flensburger Straße, führt durch den alten Ortskern der Ortslage Mehlby. Das Querprofil ist, bedingt durch die alte Ortslage, eingeschränkt; die Fahrbahnbreite beträgt nur 5,50 m, Fußwege sind zum Teil nur einseitig mit 1 m Breite vorhanden. Eine Inanspruchnahme von Vorgärten ist städtebaulich nicht erwünscht. Der Begegnungsfall LKW/LKW bzw. Bus/Bus ist bei diesen beengten Fahrbahnverhältnissen nicht möglich bzw. führt zu Gefahren durch Überfahren von Seitenstreifen oder Gehwegen. Auch wenn die Verkehrsmenge mit durchschnittlich ca. 3.500 KFZ (DTV) vergleichsweise gering ist, wird eine Verlagerung des Durchgangsverkehrs angestrebt mit dem Ziel, die alte Ortsdurchfahrt verkehrsruhig zu gestalten.

Zu diesem Zweck wird eine Verbindungsstraße zwischen der L 21 und der B 199 unter Inanspruchnahme der Straße Mehlbydiek geplant. Diese Trasse erfüllt eine Doppelfunktion, nämlich Aufnahme des Durchgangsverkehrs mit Entlastung der Ortsdurchfahrt Mehlby und Erschließung für das erweiterte Gewerbegebiet. Durch diese Funktionsüberlagerung wird dem Minimierungsgebot, so wenig Straßen wie möglich zu bauen, Rechnung getragen.

Gemäß Erlass vom November 1994 ist der Ausgleich für versiegelte Flächen und Inanspruchnahme bisher un bebauter Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu schaffen. Deshalb wird ein Flächenausgleich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes notwendig. Zu diesem Zweck soll ein Teil der bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche zwischen dem neuen Gewerbegebiet und der Ortslage Sandbek herangezogen werden.

4. Planerische Konzeption

Aus der Notwendigkeit der Schaffung einer akzeptablen Verkehrslösung und der Vorbelastung dieses Landschaftsraumes durch das vorhandene Gewerbegebiet heraus, werden auf der Nordseite der neuen Straßentrasse ca. 100 m tiefe und auf der Südseite ca. 150 m tiefe Gewerbeflächen bereitgestellt.

Westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzone sollen zur besseren Erschließung der Flächen Stichstraßen hergestellt werden. In diesem Bereich soll die Nachfrage nach kleineren Grundstücken befriedigt werden, während im östlichen Teil des Gewerbegebiets größere Grundstücke angeboten werden. Können diese nicht veräußert werden, besteht die Möglichkeit, hintereinanderliegende kleinere Grundstücke einzuteilen. Die rückwärtigen Grundstücke werden dann über (als Baulast einzutragende) Wegeflächen erschlossen.

Das Teilgebiet 5 wird voraussichtlich von den Schleswiger Werkstätten erworben. Zur Erschließung der Fläche wird von deren, direkt östlich an das Plangebiet angrenzendem Grundstück, eine Zufahrt freigehalten. Zudem wird eine Durchfahrt in dem Knick zwischen den Teilgebieten 4 und 5 geschaffen, so daß bei entsprechendem Flächenerwerb ein direkter Anschluß an die Verbindungsstraße möglich ist.

Das Gewerbegebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch eine ca. 25 m breite Grünzone gegliedert. Auf der Nordseite der Straße wird ein ehemals offener Graben in einem Geländeeinschnitt dazu herangezogen. Nördlich der Gewerbeflächen wird die Senke zur Anlage eines Regenklärbeckens zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers von den versiegelten Flächen genutzt. Auf der Südseite der Straße wird die Grünzäsur in Anlehnung an das vorhandene Knicksystem fortgeführt.

Die Gewerbeflächen werden im Norden und Süden durch 15 m breite Anpflanzungen in die Landschaft eingebunden. Die Grüngestaltung des Gebiets wird durch eine zweireihige Allee entlang der Erschließungsstraße vervollständigt.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Gewerbegebiete müssen wegen der relativ engen Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung in Sandbek und Mehlsby hinsichtlich der Lärmemissionen eingeschränkt werden. Für die Teilgebiete 6 und 7 bedeutet dies, daß faktisch die Genehmigungsvoraussetzung für ein Mischgebiet erreicht wird. Zumindest tagsüber sind jedoch in den übrigen Teilgebieten gewerbliche Aktivitäten für kleinere Gewerbebetriebe (z.B. Bauunternehmen, einschließlich Lagerplatz, Tischlerei, Schlosserei) im typischen Umfang durchaus möglich (siehe dazu: Kapitel 9 - Immissionsschutz).

Aus Gründen einer möglichst geringen Inanspruchnahme freier Landschaft wird eine kompakte Bebauung, aber großzügige Eingrünung, in den Randbereichen angestrebt, so daß von der Höchstziffer für die Grundflächenzahl mit 0,8 Gebrauch gemacht wird. Darin eingeschlossen sind jegliche Nebenanlagen und versiegelte Freiflächen.

Aufgrund der exponierten Lage werden die Gebäude - damit sie sich höhenmäßig noch in das Landschaftsbild einfügen - in ihrer Höhe beschränkt. Die zulässige Traufhöhe darf jedoch für technische Anlagen und Gebäudeteile (z.B. Lüftungsanlagen) um 3 m überschritten werden.

Einzelhandel in den Gewerbegebieten wird generell ausgeschlossen, jedoch ist es heute üblich, daß Möglichkeiten für die Direktvermarktung der Betriebe im begrenzten Umfang geschaffen werden.

Wegen der besonderen Situation der Gewerbestruktur in der Landschaft Angeln werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Teil B/Text ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollen vornehmlich im zentralen Bereich des Unterzentrums Kappeln angesiedelt werden.

6. 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 Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Im folgenden sollen die Inhalte zusammengefaßt wiedergegeben werden; für eine detaillierte Beschreibung der Situation und der vorgesehenen Maßnahmen wird auf den GOP in Anlage 3 verwiesen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um schwachwelliges, insgesamt nach Nordosten zum Sandbecker Mühlenstrom abfallendes Gelände. In diese Richtung entwässert auch ein verrohrtes Fließgewässer, das in einer kleinen Bachschlucht wieder an die Oberfläche tritt. Der ursprüngliche Verlauf des ehemals offenen Grabens ist im Geländeprofil erkennbar.

Der Geltungsbereich wird geprägt durch große zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen, die im südlichen Bereich durch einige Knicks gegliedert werden. Aufgrund der schlechten Pflege, und da zum Teil bis an den Knickfuß herangepflügt wurde, weisen sie nur eine mittlere Wertigkeit auf.

Weitere Naturelemente sind nicht vorhanden.

Die Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dieser Fläche liegt in der Sicherung der Ortsränder von Sandbek, Mehlby und Kappeln sowie in der Kulissenwirkung (Ausblick) für die an den Rändern verlaufenden Rad- und Wanderwege. Zudem ist die Niederung des Mühlenstroms als Biotopverbundachse zwischen den Waldstücken Wassermühlenholz und Finholz/Eiskeller vorgesehen.

Wegen des abgewandten Geländegefälles haben die Flächen keine klimatische Bedeutung für das Stadtzentrum, da keine in Richtung Innenstadt streichenden Flurwinde entstehen können.

Durch die bis zu 90 %ige Versiegelung des Nettobaulandes und Neuschaffung von Verkehrsanlagen werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Bei versiegelten Flächen von ca. 103.300 qm entsteht ein Ausgleichsbedarf von ca. 31.000 qm.

Der hohe Anteil an naturnahen öffentlichen und privaten Grünflächen innerhalb des Gewerbegebiets wirkt sich reduzierend aus, so daß der Bedarf an externen Ausgleichsflächen 18.270 qm beträgt.

Diese werden im Bereich der Freiflächen zwischen Gewerbegebiet und Ortsteil Sandbek bereitgestellt. Der Flächenzuschnitt orientiert sich am Geländeeinschnitt. Damit wird das Ziel verfolgt, die Bauflächen gliedernde Grünzone mit der Niederung des Mühlenstroms räumlich zu verbinden, der Bachschlucht eine Pufferzone zu verschaffen und somit die Beeinträchtigungen aufgrund direkt angrenzender landwirtschaftlicher Nutzungen zu mindern. Die Vernetzung der Landschaftsteile Wassermühlenholz und westlich angrenzender Landschaftsteile (Finnholz/Eiskeller) - als langfristige Zielsetzung - wird zudem weiterverfolgt.

Die externe Ausgleichsfläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines Regenwasserklär- und -rückhaltebeckens geplant. Es wird als Wurzelraum-Kläranlage konzipiert, um die nach der Vorklärung noch vorhandenen Verunreinigungen weitestgehend abzubauen. Zudem wird durch das Becken der Wasserabfluß in den Sandbecker Mühlenstrom reguliert. Da die Pflanzen der Wurzelraum-Kläranlage sehr lichtbedürftig sind, soll auf eine Baum- und Strauchpflanzung in den Randbereichen verzichtet werden. Wenn die Böschungen aus wasserbaulichen Gründen befestigt werden müssen, soll dies durch Einsaat einer Rasenmischung geschehen.

Die Neuanlage eines Knicks am westlichen Rand der "Maßnahmenfläche" dient als Ausgleich für die Knickverschiebungen im Bereich der Gewerbeflächen und verhindert zugleich den Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden in die Ausgleichsfläche.

Die übrigen Flächen sollen der freien Sukzession überlassen werden. Eventuelle Pflegemaßnahmen richten sich nach dem Entwicklungsstand und den daraus erwachsenden Erfordernissen und werden im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Die Maßnahmen in diesem Bereich werden durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Grünzone sowie weitere grünordnerische Festsetzungen im Bereich der Gewerbegebiete ergänzt.

Die öffentliche Grünzone soll den Charakter einer offenen Fläche mit eingestreuten Sträuchern und Bäumen erhalten. Durch die Anpflanzungen sollen Teilräume gebildet und außerdem der Eindruck der sonst bandartig durchlaufenden Knicks aufgehoben werden.

Der Wanderweg in diesem Bereich soll durch Ausmähen einer Wegetrasse angelegt werden. Zu Aufenthaltszwecken (z.B für Mitarbeiter der zukünftigen Betriebe in der Mittagspause) können vier Bänke aufgestellt werden.

Zur Eingrünung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft hin (zwecks Sicherung und Entwicklung des Landschaftsbildes) wird in den Randbereichen eine vierreihige Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt. Die Pflanzung von niedrigeren Sträuchern außen und kleinen und großen Bäumen innen bewirkt eine Staffelung der Grünelemente, durch die der sonst eher abgrenzende Charakter einer solchen linearen Anpflanzung gemindert wird.

Die Gemeindeverbindungsstraße soll einen Allee-Charakter erhalten. Um für die Bäume einen ausreichenden Entwicklungsspielraum zu gewährleisten und Beschädigungen der Krone durch vorbeifahrende Lkw's von vornherein auszuschließen, sollen die Bäume auf den privaten Grundstücken gepflanzt werden. Eine Ausnahme bilden die vier Bäume im Bereich der Grünzone. Durch die optische Einengung des Straßenraums wird die querende Grünzone verdeutlicht. Diese Maßnahme soll durch eine andere Gestaltung des Straßenbelags (z.B. farbiges Pflaster) noch unterstützt werden.

Weiterhin soll zur Gliederung des Straßenraums auf den Pflanzinseln im Bereich des Parkstreifens und auf dem straßenbegleitenden Grünstreifen auf der Nordseite der Straße die Pflanzung von einheimischen Rosenarten und Ginster erfolgen.

Zur weiteren Durchgrünung der Gewerbeflächen soll an den Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke untereinander eine insgesamt 6 m breite Bepflanzung erfolgen. Außerdem soll für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt werden. Diese Festlegung geschieht jedoch nur im Teil B/Text, da weder der Grundstückszuschnitt noch die innere Aufteilung der Grundstücke bekannt ist.

7. Verkehr

Wesentliches Entwurfselement des Bebauungsplanes ist die gemeindliche Verbindungsstraße zwischen der L 21 und der B 199. Die Fahrbahnbreite wird für den Begegnungsfall LKW/LKW mit 6,50 m bemessen, begleitet von einem Längsparkstreifen für LKW und einem kombinierten Fuß- und Radweg auf der Nordseite der Straße. Der Radweg soll durch das bereits bestehende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 16) weitergeführt werden.

Da die neue Straße einen großen Teil des sonst durch Mehlby fahrenden Verkehrs aufnehmen soll, wird der Einmündungsbereich derart gestaltet, daß die neue Straße bevorrechtigt durchgeführt wird und die Flensburger Straße in diese einmündet. Zur Reduzierung der Geschwindigkeit und als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer wird an der Einmündung eine Mittelinsel vorgesehen.

Die Rad- und Fußwegeverbindung Sanbek - Mehlby soll aufrechterhalten werden, so daß im Einmündungsbereich eine Fahrbahnquerung notwendig wird.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für den Bau des Knotenpunktes das Einvernehmen des Straßenbauamtes Flensburg eingeholt.

Da der Einmündungsbereich der Straße Mehlbydieck in die B 199 zukünftig mehr Verkehr aufnehmen muß, soll in der Erschließungsplanung überprüft werden, ob der Knotenpunkt ausreichend bemessen ist. Falls notwendig, wird er umgebaut.

Die weitere Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über Stichstraßen. Die längeren Straßen nach Süden werden auf 10 m Breite mit Fußweg, Parkstreifen und Wendemöglichkeit für Lkw ausgebaut, die kürzeren Straßen zur Nordseite als einefache 6,5 m breite Stichwege. Da nur wenige Grundstücke über diese Wege erschlossen werden sollen, wird dies als ausreichend angesehen.

Für die Erschließung der Gewerbeflächen werden die Stichstraßen unbedingt benötigt. Es wird hierin sogar ein Vorteil gesehen gegenüber einzelnen Grundstückszufahrten, da der Ab- und Einbiegeverkehr an zwei Punkten gebündelt wird. Auf diese Weise wird auch für einen besseren Verkehrsfluß auf der Durchgangsstraße gesorgt.

Notwendige Stellplätze sollen vornehmlich zwischen dem straßenbegleitenden privaten Grünstreifen und der Gebäudezone errichtet werden.

Zu pflanzende Bäume auf den Stellplätzen (nach Maßgabe des Teiles B/Text) sowie die zu pflanzenden Straßenbäume sollen als räumliches Element eine Grünachse in Ost-West-Richtung bilden.

Die Zugänglichkeit zum Regenklärbecken wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsbetriebe entlang dem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb gesichert.

Die Versorgungswege, die zur Zugänglichkeit der Regenwassermulden für Pflegezwecke dienen, sollen lediglich eine Befestigung aus Schotterrasen erhalten, da sie nur selten und nur mit kleineren Fahrzeugen befahren werden.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen im Teilgebiet 5 gehen einem Landwirt Weideflächen für sein Milchvieh verloren. Als Ersatz benötigt er Weideland auf der Nordseite des Plangebiets. Für den Viehtrieb dorthin steht die zwischen altem und neuem Gewerbegebiet ausgewiesene Fußwegverbindung zur Verfügung. Dabei muß die Verbindungsstraße gequert werden. Die Sicherheit des Viehtriebs wird gewährleistet. Welche Maßnahmen nach StrVO sinnvoll und notwendig sind, wird im Rahmen der Ausbauplanung entschieden.

Für die Beseitigung von Verschmutzungen ist der Verursacher zuständig.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 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 Regenwasser wird gemäß den "Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkana-lisation" als "normal verschmutzt" eingestuft. Es muß in Regen-klärbecken von den absetzbaren und aufschwimmenden Stoffen befreit werden, bevor es den Vorflutern zugeleitet werden kann. Das zu diesem Zweck vorgesehenen Regenklärbecken nördlich der Gewerbeflächen wird als Wurzelraum-Kläranlage mit Vorklärbecken konzipiert. Im Vorklärbecken erfolgt die hauptsächliche Reini-gung des Wassers von Schwimm- und Absetzstoffen (Öl- und Sand-fang). In der Wurzelraum-Kläranlage werden verbleibende Verun-reinigungen ausgefiltert. Außerdem wird über dieses Becken der Abfluß des Wassers in den Sandbecker Mühlenstrom reguliert.

Das Regenwasser aus dem Gebiet wird sowohl über an den Rändern verlaufende Mulden wie auch über eine in der Straße verlaufende Rohrleitung zu den Klärteichen abgeleitet. Außerdem müssen die Teiche auch das Wasser aus dem in der Geländesenke verlaufenden verrohrten Gewässer aufnehmen. Dieses verrohrte Gewässer bleibt jedoch nicht erhalten, sondern wird in die Regenentwässerung des Gebiets integriert.

8.2 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. Eine zusätzlich erforderliche Trafo-Station erhält ihren Standort nördlich der Erschließungsstraße im Bereich der Grünzone.

8.3 Gasversorgung

Die SCHLESWAG versorgt die Stadt Kappeln mit Erdgas.

8.4 Trinkwasserversorgung

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

8.5 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.

8.6 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordination 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.

9. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohngebäude in den benachbarten Ortslagen Sandbek und Mehlby dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dazu wird ein schalltechnischer Nachweis im Rahmen dieses Bebauungsplanes geführt. Das Schallgutachten wird Anlage der Begründung. Die Festsetzungen werden in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) übernommen. Daraus resultieren Einschränkungen in der Nutzung der Gewerbegebiete.

Über die flächenbezogenen Schalleistungspegel werden die Gewerbegebiete entsprechend den besonderen Bedürfnissen gegliedert. Jedem Teilgebiet wird mit dem Mittel der Lärmkontingenzierung ein bestimmter flächenbezogener Schalleistungspegel für den Tag- und Nachtwert zugeordnet.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Schalleistungspegel nachzuweisen.

10. 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 in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr errichtet. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird überprüft, ob am Regenwasserrückhaltebecken eine Löschwasserentnahmestelle angelegt wird.

11. Stadtbildpflege

Zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft werden die Baukörper in ihrer Höhe beschränkt. Außerdem werden spiegelnde oder reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden ausgeschlossen.

Eine Teilbegrünung der Fassaden soll wegen der zu erwartenden größeren Baumassen angestrebt werden. Dies erfolgt auf freiwilliger Basis ohne Einzelfestsetzung.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Die gesamten Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen müssen neu erstellt werden, einschließlich der Regenwasserrückhaltebecken. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert und entsprechende Anliegerbeiträge erhoben. Der Eigenanteil der Stadt Kappeln wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten. Für die Verbindungsstraße L 21/B 199 sind öffentliche Fördermittel in Aussicht gestellt worden.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Eigentum der dortigen Landwirte. Der erforderliche Grunderwerb (auch für die Flächen der Ausgleichsmaßnahmen) ist noch zu tätigen. Insoweit sind für die Verwirklichung des Bebauungsplanes noch bodenordnende Maßnahmen im beschriebenen Umfang erforderlich.

Überschlägige Kostenermittlung

Erwerb:

Pos. 1	Erschließungsanlagen	140.500	DM
Pos. 2	Regenwasserrückhaltebecken (enthalten in Pos.4)		
Pos. 3	Öffentliche Grünfläche	68.400	DM
Pos. 4	Fläche zum Schutz,	288.000	DM
		Summe:	496.400 DM
			=====

Herstellung:

Pos. 1	Freilegung der Erschließungsanlagen	100.000	DM
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	2.452.000	DM
Pos. 3	Trinkwasser	136.800	DM
Pos. 4	Entsorgung - Schmutz- u. Regenwasser	1.239.000	DM
Pos. 5	Regenwasserückhalteteich	600.000	DM
Pos. 6	Regenwassermulden	64.400	DM
Pos. 7	Schächte und Anschlußleitungen	164.000	DM
Pos. 8	Trafo (pauschal)	30.000	DM
Pos. 9	Straßenbeleuchtung	105.000	DM
Pos. 10	Neupflanzung von Straßenbäumen	68.000	DM
Pos. 11	Öffentliche Grünfläche - Anlage	102.600	DM
Pos. 12	Knick - Umsetzen u. Neuherstellung	25.000	DM
Pos. 13	Herrichtung Ausgleichsfläche	91.400	DM
	Unvorhergesehenes (ca. 5%)	253.900	DM

Zwischensumme 5.331.700 DM

Ing.-Honorar (ca. 12 %) 639.800 DM

Zwischensumme 5.971.500 DM

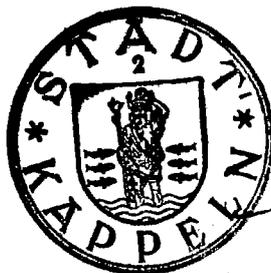
zuzüglich 15 % MwSt. ca. 895.700 DM

Summe: 6.867.200 DM
=====

Erwerbs- und Herstellungskosten gesamt: 7.363.600 DM
gerundet: 7,37 Mio. DM

Die Begründung wurde durch Beschluß der Stadtvertretung Kappeln vom 19.06.1996 gebilligt.

Kappeln, den 27.11.1996



.....
(Rust)
Bürgermeister