

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 64 - REEPERBAHN - DER STADT KAPPELN

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BauGB)

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
FAX: 04621 / 9396-66

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. AUSGANGSSITUATION.....	1
1.1 Lage des Plangebietes	1
1.2 Bestand	1
1.3 Grundlage des Verfahrens.....	1
1.4 Rechtliche Bindungen.....	2
1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (Entwurf).....	2
1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V	2
1.4.3 Flächennutzungsplan	2
1.4.4 Landschaftsplanung	3
2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
2.1 Planungserfordernis und Planungsziele.....	3
3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	4
3.4 Baugestalterische Festsetzungen.....	5
3.5 Verkehrliche Erschließung.....	5
3.6 Ver- und Entsorgung	5
3.7 Denkmalschutz.....	6
3.8 Grünordnung	6
3.9 Artenschutz	6
4 KOSTENSCHÄTZUNG	7

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 64 "Reeperbahn" der Stadt Kappeln,
Kreis Schleswig-Flensburg
für das Gebiet zwischen der bestehenden Seniorenwohnanlage und dem Pastorenhof

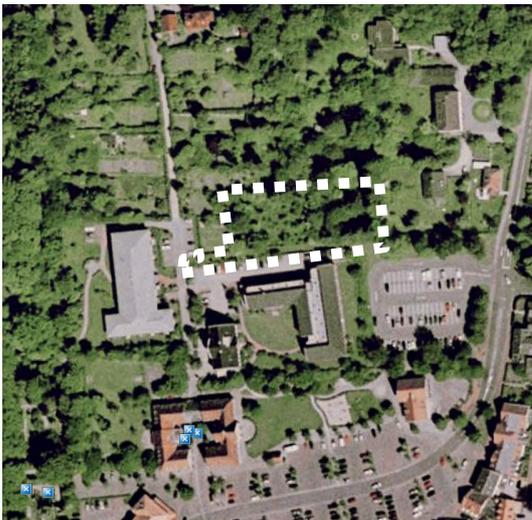
1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Lage des Plangebietes

Das ca. 0,35 ha große Plangebiet befindet sich nördlich des Rathauses der Stadt Kappeln zwischen der Reeperbahn und dem Parkplatz Scheunenfeld im Bereich einer ehemaligen Kleingartenanlage. Im Einzelnen umfasst es die Flurstücke 92 und 93/1 sowie Teile der Flurstücke 87/7 und 96/1.

Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Planentwurfes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Bestand



Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich als Bestandteil einer ehemaligen Kleingartenanlage derzeit nicht in Nutzung. Innerhalb der Flächen sind einige Obstbäume sowie Pappeln und Fichten vorhanden. Im Süden verläuft ein unbefestigter Weg.

Das Gelände weist Höhen zwischen ca. 15 m üNN im Süden und ca. 12,5 m üNN im Norden auf.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 25.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

1.4 Rechtliche Bindungen

1.4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2009 (Entwurf)

Der Planbereich der Stadt Kappeln wird im Entwurf des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums dargestellt. Die Schlei wird als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse - Landesebene beschrieben.

1.4.2 Regionalplan für den Planungsraum V

Der Regionalplan für den Planungsraum V 2002 (Kreisfreie Stadt Flensburg, Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg) weist das Plangebiet ebenfalls als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung aus. Der unmittelbare Planbereich ist Bestandteil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes. Nördlich grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz an.

1.4.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Im Süden grenzen Gemeinbedarfsflächen (Altenwohnanlage) und im Westen ein Allgemeines Wohngebiet an. Der Parkplatz am Scheunefeld ist als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt.

In der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung weicht damit in der Art der Nutzung von den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes ab.

Da der Bebauungsplan Nr. 64 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und die städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Kappeln stellt den Geltungsbereich ebenfalls als Grünfläche 'Dauerkleingarten' dar. Im Entwicklungsplan sind die Kleingärten als Bestandteil eines zu entwickelnden und zu sichernden öffentlichen Grünzuges dargestellt, der sich großflächig zunächst nach Westen und dann nach Norden bis an die B 199 ausdehnt. Im Textteil wird hierzu folgendes ausgeführt: "Auch aufgrund der Bedeutung für das Stadtklima wurden die Grünflächen zwischen dem Wassermühlenholz und der Altstadt über eine eigene Plansignatur dargestellt. Es soll deutlich gemacht werden, dass die verbliebene Größe erhalten bleiben soll und dass dieses Vorrang vor der baulichen Inanspruchnahme von Teilflächen hat."

2 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 64 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnbauflächen im Innenstadtbereich Kappeln geschaffen werden.

In der Stadt Kappeln besteht weiterhin ein dringender Bedarf an innerstädtischen Wohnungen. Es mangelt an Bauflächen, die für barrierefreies, generationenübergreifendes Wohnen im Innenstadtbereich geeignet sind, umgehend einer Bebauung zugeführt werden können und die auch von ihrer Lage her eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Insofern besteht ein öffentliches Interesse, die planerischen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes zu schaffen.

Auf dem Grundstück der Kleingartenanlage an der Reeperbahn soll zwischen der bestehenden Seniorenwohnanlage und dem Pastorenhof ein barrierefreier Wohnkomplex entstehen. Dieser soll aus 2 Gebäuden mit jeweils 2-3 Geschossen bestehen. In den Sockelgeschossen sollen die meisten der notwendigen Stellplätze untergebracht werden. Auf dem Grundstück soll auch ein eingeschossiges Gemeinschaftshaus entstehen.

Die geplante Barrierefreiheit soll sowohl Familien als auch Menschen mit Behinderungen ein zukunftsorientiertes und lebensbegleitendes Wohnen bieten.

Vorteile für die zukünftigen Bewohner bestehen in den benachbarten Pflegeeinrichtungen, die schnell zu erreichen sind. Des Weiteren sind diese Grundstücke sehr zentral gelegen, so dass Ärzte, Restaurants und diverse Geschäfte gut fußläufig zu erreichen sind.

Planungsziele sind

- die Schaffung von Wohnraum für barrierefreies, generationenübergreifendes Wohnen
- Berücksichtigung der historischen Umgebung
- Erhalt der prägenden Gehölzstrukturen

3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden entsprechend der zugedachten Nutzung gemäß § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der unter Punkt 2.1 angestrebten Bebauung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 sowie max. 3 Vollgeschossen orientiert sich in angemessener Weise an der städtebaulich gewollten aufgelockerten, städtischen Bebauung und den Anforderungen des Denkmalschutzes sowie der umgebenden Bebauung. Durch diese Festsetzung ist eine maximale Überbauung des Grundstückes von 60 % möglich, was im innerstädtischen Bereich als angemessen betrachtet werden kann. Die südlich angrenzenden Grundstücke weisen durchweg höhere Versiegelungsgrade auf. Im städtebaulichen Kontext muss die geplante Bebauung eine gewisse Größe erreichen, um die südlich angrenzende Bebauung in angemessener Weise nach Norden zu erweitern.

Die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe von 12,00 m über dem Erdgeschoßfußboden orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Umgebung und dient dem Schutz des sensiblen Ortsbildes.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

In dem Wohngebiet wird eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, was dem Charakter der gewollten Nutzung entspricht.

Zur Schaffung von familien- und seniorengerechten Mehrfamilienhäusern wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal 8 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt. Dadurch soll eine Massierung von Klein-Appartements und damit verbunden ein übermäßiges Verkehrsaufkommen ausgeschlossen und eine möglichst ungestörte Wohnruhe erzielt werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und sollen einen weitgehenden Spielraum bei der Gebäudeplatzierung einräumen. Sie sind deswegen nicht als grundstücksbezogene Baufenster, sondern großflächig und grundstücksübergreifend ausgebildet. Die Baugrenzen halten die erforderlichen Mindestabstände zu Nachbargrenzen ein.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund des angestrebten städtebaulichen Konzeptes und des Denkmalschutzes werden in den Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Dachform, der Dacheindeckung und der Außenwandgestaltung aufgenommen. Hiernach sind nur Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 40° zulässig. Diese Festsetzung soll ein harmonisches Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung sicherstellen. Aus dem gleichen Grund ist für die Gestaltung der Außenwände die Materialwahl festgelegt, wobei hier auf ein etwas größeres Materialspektrum geachtet wurde, um auch zeitgemäße Materialien verwenden zu können. Für die Dacheindeckung ist die Materialwahl ebenfalls festgelegt, um v.a. dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung zu tragen.

3.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine noch zu schaffende Zufahrt vom Parkplatz Scheunenfeld. Die Straße Reeperbahn ist aufgrund ihrer jetzigen Breite nicht für zusätzlichen Verkehr ausgelegt und wird außerdem stark durch fußläufigen Verkehr frequentiert, insbesondere durch ältere Menschen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird entsprechend des Bedarfes von der E.ON Hanse AG mit Elektrizität und Erdgas versorgt.

Die Baugrundstücke werden an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserwerkes Kappeln angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalsystem erfasst und dem Klärwerk in Kappeln zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das vorhandene Regenwasserkanalnetz eingeleitet.

Die Abfallbeseitigung wird im Auftrage der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (ASF) von privaten Unternehmen ausgeführt.

Der Feuerschutz wird in der Stadt Kappeln durch die ortsansässige Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Da eine Umfahrt für Rettungsfahrzeuge vom Scheunenfeld zur Reeperbahn nicht realisierbar ist, müssen auf dem Grundstück entsprechend befahrbare Flächen hergestellt werden. Hierbei sind die Achslast der Rettungsfahrzeuge von 10 t sowie deren Fahrzeuglänge von bis zu 10 m zu berücksichtigen.

Für die Löschwasserversorgung ist zu prüfen, wo entsprechende Hydranten in der unmittelbaren Nähe vorhanden sind.

3.7 Denkmalschutz

Im Umgebungsbereich des Plangebietes sind eine Reihe von Kulturdenkmalen vorhanden. Hierzu zählen unter anderem das Gebäude Wassermühlenstraße 12 (Pastorenhof) sowie die Gebäude Reeperbahn 2 (ehem. Realschule mit Gerätehaus) und 4 (ehem. Grundschule).

3.8 Grünordnung

Da der Bebauungsplan Nr. 64 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Im Bebauungsplan werden die prägenden Gehölze am Rande des Grundstückes als zu erhaltend festgesetzt, um langfristig eine durchgrünte Siedlungsstruktur im Plangebiet zu erhalten.

3.9 Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Baubauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der sich im wesentlichen mit dem möglichen Vorkommen von Vögeln, Amphibien und Fledermäusen im Plangebiet befasst. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung konnte gezeigt werden, dass das Vorhabensgebiet lediglich eine untergeordnete Bedeutung für artenschutzrechtlich relevanten Organismengruppen aufweist. Die vorgefundene Biotopausstattung und Strukturvielfalt ist als durchschnittlich bis unterdurchschnittlich zu bewerten. Gleichzeitig induziert das großräumige Vorhandensein höherwertiger Strukturen im Umfeld des Vorhabensgebietes nur unerhebliche Beeinträchtigungen auf das lokale Populationsniveau des potenziellen Artenspektrums. Erhebliche Beeinträchtigungen auf lokalem Populationsniveau können für sämtliche potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

Für die betroffenen Arten können durch vorzeitige Schaffung von Ersatzstrukturen die Eingriffsfolgen in dem Maße minimiert werden, dass bei der Umsetzung solcher Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbote anzunehmen sind. Dies liegt in erster Linie darin begründet, dass sich das potenzielle Eintreten von Verboten v. a. über den Verlust von konkreten Niststätten definiert. Da diese ortsnah ersetzt bzw. umgesetzt werden können, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktionalität der Brutreviere auszuschließen.

In der nachfolgenden Tabelle werden alle Maßnahmenvorschläge zur Wahrung der ökologischen Kontinuität i. S. des verbotsmeidenden § 42 Abs. 5 BNatSchG zusammengefasst aufgeführt.

Tabelle: Übersicht über Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des geplanten Vorhabens unter Angabe der profitierenden Artengruppen

Maßnahme	Artengruppe
Neuanlage von Gehölzstrukturen im räumlichen Zusammenhang mit dem Vorhaben	Frei brütende Vogelarten (Baumbrüter); Fledermäuse
Anbringen (und Wartung) von spezifischen Nisthilfen (Höhlungen und Nischen) für Brutvögel in den nicht vom Eingriff betroffenen, älteren Gehölzbeständen im näheren Umfeld des Vorhabensgebietes - Vollhöhlen („Meisenkästen“), Nischenbrüterkästen und Umsetzung Steinkauzbrutröhre (nach ggf. erforderlicher Wartung)	Höhlen- und Nischenbrüter, die eng mit Gehölzen assoziiert sind (hier v. a. pot. Steinkauz)
Durchführung der notwendigen Rodungsarbeiten und Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit: Rodungen müssen zwischen Oktober und spätestens Mitte Februar stattfinden.	Brutvögel

Das Vorhabensgebiet weist nur eine eingeschränkte Eignung für artenschutzrechtlich relevante Arten auf. Eine Betroffenheit ist lediglich für Einzelbrutpaare häufiger Brutvogelarten und ggf. einzelne Fledermäuse nicht auszuschließen.

Das bedingt durch die vorhandenen Niststätten nicht völlig auszuschließende Vorkommen des Steinkauzes wurde unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten geprüft. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotseintritts nach § 42 Abs. 1 wurden abgeleitet.

Nachweise streng geschützter Amphibienarten wurden nicht erbracht. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen.

Abschließend lässt sich konstatieren, dass für die artenschutzrechtlich relevanten Arten bzw. Artengruppen mit Hilfe der aufgezeigten Maßnahmen, das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 42 Abs. 1 ausgeschlossen werden kann.

Die Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen wird über eine vertragliche Regelung zwischen der Stadt Kappeln und dem Grundstückseigentümer/Nutzungsberechtigten sichergestellt.

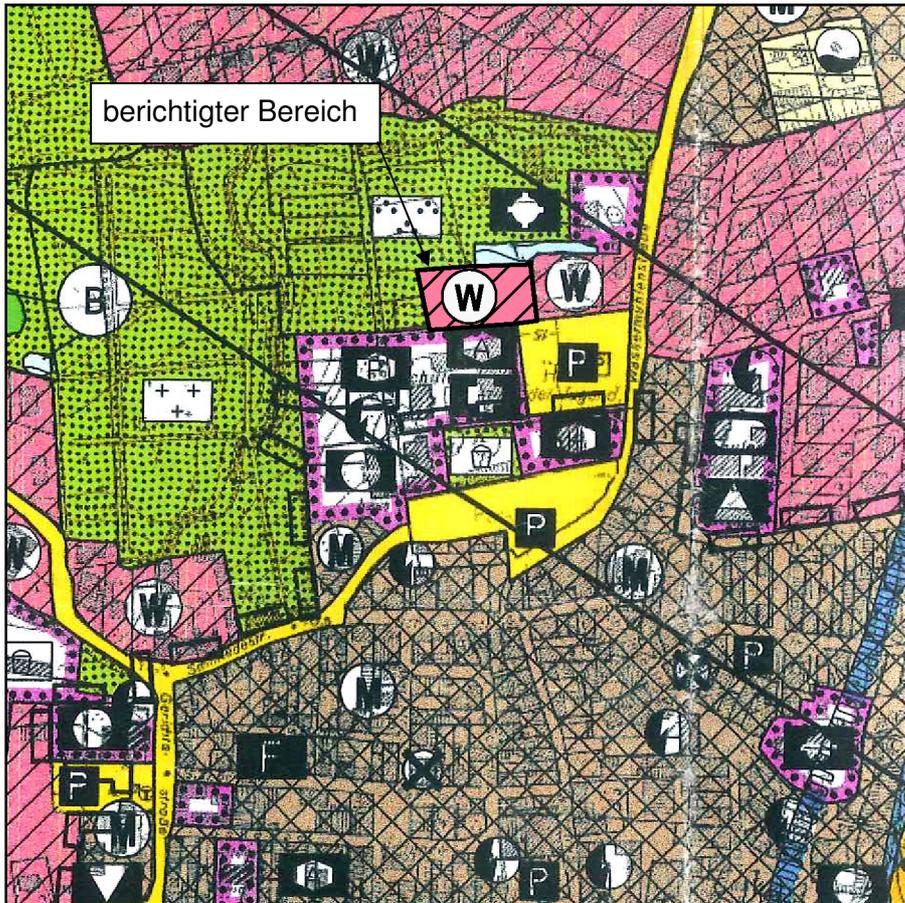
4 KOSTENSCHÄTZUNG

Kosten entstehen der Stadt Kappeln durch das Vorhaben nicht. Durch einen städtebaulichen Vertrag wird die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger geregelt.

5 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Nachfolgend wird der berichtigte Flächennutzungsplan dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Stadt Kappeln Maßstab 1:5.000

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln am 18.11.2009 gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Traulsen)
Bürgermeister