

Begründung
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
Gewerbegebiet „Loitmark-Kathenfeld“
der Stadt Kappeln

1. Planungsgrundlagen

Für das Stadtgebiet von Kappeln gilt der Flächennutzungsplan, der vom Innenminister mit dem Datum vom 10.01.2000 unter dem Aktenzeichen IV 64-512.111-59.45 genehmigt worden ist und der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 gewerbliche Bauflächen vorsieht. Demgemäß ist also auch für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 eine Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gegeben.

Für das Gebiet Loitmark-Kathenfeld zwischen Bundesstraße 203 und der Eckernförder Straße um die Bernard-Liening-Straße herum gilt der Bebauungsplan Nr. 15, der am 13.05.1980 rechtskräftig geworden ist und zu dem bereits vier Änderungen erlassen worden sind. Die 1., 2. und 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffen dabei den jetzigen Änderungsbereich nicht. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 sowie der 1. – 4. Änderung bleiben für das jetzige Plangebiet grundlegend soweit wirksam, wie dies in der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 direkt geregelt worden ist. So bleiben z.B. die Planzeichnungen vollständig unverändert rechtskräftig.

Insbesondere durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, die am 30.04.1996 rechtskräftig geworden ist, wurden Regelungen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzung für den gewerblichen Baubereich eingeführt, die jetzt noch einmal modifiziert werden und deshalb natürlich nach der Rechtskraft der 5. Änderung für den jetzigen Geltungsbereich in der abgeänderten Weise gültig werden.

Die Stadt Kappeln hat auch einen festgestellten Landschaftsplan, der das Areal ebenfalls für gewerbliche Bauzwecke als geeignet einstuft.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

zwischen der Bundesstraße 203 und der Bernard-Liening-Straße, Nordgrenze des Flurstückes 18/44 und Südgrenze des Flurstückes 18/87 (Bernard-Liening-Straße 14, Dänisches Bettenlager)

Das Areal liegt im Gewerbegebiet Loitmark-Kathenfeld, also außerhalb des eigentlichen Stadtbereichs der Stadt Kappeln, westlich der Bundesstraße 203. Die meisten Flurstücke im Plangebiet sind bereits bebaut. Sie werden gewerblich zum Teil als Einzelhandelseinrichtungen genutzt. So sind eine Fischräucherei, ein Tier- und Gartencenter sowie ein Möbelhaus bereits ansässig. Das Flurstück 18/44 ist noch unbebaut.

Auch die umgebenden Grundstücke innerhalb des Gewerbegebietes werden gewerblich bzw. mit Einzelhandelseinrichtungen genutzt. Es gibt einen Aldi- und einen Lidl-Markt, ein Elektrogeschäft sowie mehrere Handwerksbetriebe und Werkstätten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.800 m².

3. Planungsziel

Durch die bestehenden Bebauungspläne wird die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet fast generell ganz ausgeschlossen. Es gibt aber mehrere Unternehmer, die beabsichtigen, auf einigen Grundstücken des jetzigen Plangebietes Einzelhandelseinrichtungen zu etablieren, die nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln. So soll z.B. ein Tier- und Gartencenter in einer Größenordnung von ca. 400 m² Verkaufsfläche von einem Kappelner Unternehmen neu errichtet werden. Verschiedene andere Gewerbetreibende haben Anfragen hinsichtlich der möglichen Erweiterung der Verkaufsfläche ihrer vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen im Bebauungsplangebiet gestellt. Deshalb soll für das Areal des jetzigen Geltungsbereiches eine 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 durchgeführt werden, um Einzelhandelseinrichtungen im beschränkten, genau geregelten Umfang ausnahmsweise zulassen zu können.

Planungsziel ist dabei die Beibehaltung der Ausweisung als Gewerbegebiet mit der Regelung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, die keine Zentrenrelevanz aufweisen. Zunächst bleiben Einzelhandelseinrichtungen generell ausgeschlossen, insbesondere gerade dann, wenn sie mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln. Ausnahmsweise sollen aber solche Einzelhandelsbetriebe nunmehr zugelassen werden, die nicht mit diesen Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und die zum einen einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb zugeordnet sind und dessen Produkte verkaufen.

Oder es sollen solche Einzelhandelsbetriebe erlaubt sein, die Sortimente verkaufen wollen, wie sie in der Kappelner Innenstadt nicht vorzufinden sind und die deshalb nicht zentrenrelevant sind und von daher auch keine negativen Auswirkungen auf die Kaufkraftentwicklung des Innenstadtbereichs haben werden.

Der allgemeine Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten wurde schon durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 veranlasst, um die im Stadtzentrum von Kappeln angesiedelten Einzelhandelseinrichtungen in ihrer Wettbewerbsfähigkeit zu stützen, und den seinerzeit durch ein förmlich festgestelltes Sanierungsgebiet entwickelten Ortskern zu schützen und die Bildung eines Nebenzentrums außerhalb des Stadtbereiches und damit eine Schwächung der Innenstadteinkaufsstrukturen zu verhindern. Die Einrichtung von zentrenrelevanten Einkaufseinrichtungen am Ortsrand oder sogar in kleineren Stadtteilen weit ab vom Stadtzentrum führt dazu, dass die Innenstadtbereiche veröden und damit unattraktiv werden, was letztendlich zu einem Zusammenbruch der Wirtschaftsstruktur im Stadtzentrum führt. Dies wird durch den generellen Einzelhandelsausschluss zunächst verhindert. Außerdem wurde der städtebauliche Grundgedanke, in diesem Gewerbegebiet produzierendes Gewerbe anzusiedeln, dadurch wieder gestärkt. (Siehe hierzu auch die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15)

Aus diesem Grunde dürfen auch in Zukunft solche Einzelhandelseinrichtungen nicht zugelassen werden, die mit Waren des täglichen Bedarfs handeln. Ziel einer Gewerbegebietsfestsetzung ist nämlich die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Stadt zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Neben-

einrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher verkaufen zu können (Direktvermarktung).

Es soll aber die Errichtung solcher Einzelhandelseinrichtungen zugelassen werden, die mit Sortimenten handeln werden, die in der Innenstadt nicht vorhanden sind. Dazu wurden beispielhaft in der Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Sortimente aufgeführt, die für Kappeln nicht als innenstadtrelevante Nutzungen anzusehen sind, weil sie dort nicht vertreten sind. Ihre Zulässigkeit in diesem Gewerbegebiet hat also keine negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur des Innenstadtbereiches. Da es sich nicht um Waren und Güter des täglichen Bedarfs handelt, ist es auch nicht notwendig, sie wohnungs- bzw. verbrauchernah anzusiedeln.

4. Landschaftspflegerische Überlegungen

Da durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 nur die möglichen Nutzungsarten auf den einzelnen Grundstücken geregelt werden, entstehen durch diesen Bebauungsplan keine weiteren zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes und grünordnerische Festsetzungen erübrigen sich daher. Auf die entsprechenden Regelungen in den weiter geltenden Bebauungsplänen für diesen Bereich kann dazu verwiesen werden.

5. Ver- und Entsorgung, Finanzierung

Da die Bebauungsmöglichkeiten für die betroffenen Grundstücke sich durch die 5. Bebauungsplanänderung weder erweitern noch sonst in irgendeiner Weise verändern, sondern nur die möglichen Nutzungsarten geregelt werden, wird an der vorgesehenen bzw. zum größten Teil auch vorhandenen Ver- und Entsorgung nichts verändert.

Auch bodenordnende Maßnahmen oder Finanzierungskosten für die Stadt Kappeln werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht ausgelöst.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung am 23.02.2005 gebilligt,

Kappeln, den 22.03.2005




.....
(Feodora)
Bürgermeister