

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 53 für das
„Gebiet zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel“,**

**zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40,
für 3 Teilbereiche „Östlich der Flensburger Straße“ (Süeskoppel)**

**zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32
für einen Teilbereich des Gewerbegebietes „Sandbek“**

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Lage und Größe des Plangebiets	3
3. Plangebietsbeschreibung	3
4. Planung	3
5. Verkehrserschließung	5
6. Auswirkungen auf benachbarte Bereiche	5
7. Bodenordnende Maßnahmen	5
8. Umweltbericht, Grünplanung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	6
9. Abfall und Bodenschutz	6
10. Ver- und Entsorgung	7
10.1 Stromversorgung	7
10.2 Gasversorgung	7
10.3 Wasserversorgung	7
10.4 Brandschutzeinrichtungen	7
10.5 Telekommunikation	7
10.6 Abfallbeseitigung	7
10.7 Schmutzwasserbeseitigung	7
10.8 Oberflächenentwässerung	8
11. Regelung der Erschließung, Städtebaulicher Vertrag	8

Begründung zur Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 53, über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 und über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32

1. Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung von Kappeln hat am 20.04.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.53 und die Änderungen der Bebauungspläne Nr.40 und Nr.32 beschlossen. Der Bebauungsplan sowie die Änderungen der Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 und die Planänderungsgebiete der Bebauungspläne Nr. 40 und Nr. 32 liegen nördlich und östlich der „Flensburger Straße“, beidseitig der Straße „Süeskoppel“ im Ortsteil Mehlby. Die Größe des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 53 beträgt ca. 4,0 ha. Die Größe der Änderungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 beträgt ca. 1,0 ha und die Größe des Änderungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 beträgt ca. 0,3 ha.

3. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 53 wird gegenwärtig als Weide genutzt. Topografisch steigt das Gelände von dem im Süden verlaufenden Feldweg zur im Norden verlaufenden Straße „Süeskoppel“ an. Begrenzt wird die Fläche im Westen, Norden und Osten durch die vorhandene Bebauung. Im Süden wird die Fläche durch eine Hangkante begrenzt. Im östlichen Teil wird die Fläche durch einen in Nordsüdrichtung verlaufenden Knick gegliedert. Die Änderungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 40 und Nr.32 stehen mit Ausnahme der Änderung des Bebauungsplans 40, Teilfläche 2 im direkten Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53.

4. Planung

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Im Bebauungsplan soll die Fläche des Bebauungsplans Nr. 53 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden um die Nutzungspalette größer zu fassen und damit einer gegenüber dem „Reinen Wohngebiet“ nahezu vollkommenen Monostruktur vorzubeugen. Ein Ziel der Entwurfsbearbeitung ist es, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Daraus ergibt sich insbesondere die Notwendigkeit, Knicks sowie die Topographie weitgehend zu erhalten. Die geplante Bebauung orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Topografie. Insgesamt werden ca. 55 Wohngebäude errichtet werden. Ausgehend von 1,2 Wohnungen je Gebäude und einer Wohnungsbelegungsziffer von 3,0 ist von ca. 66 Wohnungen und ca. 200 Einwohnern im Gebiet auszugehen. Plätze in Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen sind in der Stadt Kappeln ausreichend vorhanden.

Die westlich angrenzende Fläche, ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Nutzungskonflikte sind aus den vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Süeskoppel“, die das bereits bestehende Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 40 erschließt. Konzeptionell wurde bereits für den jetzt vorliegenden Bebauungsplan Nr. 53 die Erschließung vorgesehen und an das Plangebiet herangeführt. Um das Gesamtgebiet nicht nur über die Straße „Süeskoppel“ an die „Flensburger Straße“ anzubinden, ist eine zusätzliche Straßenverbindung zum benachbarten Gewerbegebiet geplant. Aus diesem Anschluss resultieren die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 32 und des Bebauungsplans Nr. 40. Die Haupterschließung erfolgt über einen Einhang von der Straße „Süeskoppel“. Wohnwege mit Wendeflächen für Personenwagen erschließen die übrigen Flächen. Für Fußgänger und Radfahrer ist im Süden eine Anbindung an die „Flensburger Straße“ vorgesehen. Im Westen des Plangebiets ist ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Flächenbilanz

Die überplante Fläche des Bebauungsplans Nr. 53 ist wie folgt gegliedert:

Wohnbauflächen	ca. 3,44 ha
Grünflächen (Kinderspielplatz)	ca. 0,06 ha
<u>Verkehrflächen</u>	<u>ca. 0,50 ha</u>
<u>Gesamt</u>	<u>ca. 4,00 ha</u>

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, Teilfläche 1 und zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32

Zur verbesserten verkehrlichen Anbindung sind sehr unterschiedliche Lösungen diskutiert worden, die jedoch nach weiteren Untersuchungen und Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern nicht verwirklicht werden konnten. Letztlich konnte die 2. Anbindung des Baugebiets über die Erschließung des benachbarten Gewerbegebiets geschaffen werden. Dazu ist es notwendig, die zwei Bebauungspläne zu ändern und die rechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Verkehrsanbindung zu schaffen.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, Teilfläche 2

Nachprüfungen seitens der Stadt Kappeln haben ergeben, dass die innerhalb der privaten Grünfläche verlaufende Fußwegverbindung nicht öffentlich-rechtlich gesichert werden konnte und daher entfallen muss. Die Wegeverbindung wird auf der östlichen Seite des vorhandenen Knicks festgesetzt.

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, Teilfläche 3

Diese Änderung des Bebauungsplans steht im Zusammenhang mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 53, die zu einer Vergrößerung der Abwassermengen führt und daher eine Anpassung der Oberflächenwasserentsorgung notwendig macht. Außerdem sollen bestehende Engpässe in der Oberflächenwasserentsorgung beseitigt werden. Eine Entrohrung des Wasserzulaufs und eine Vergrößerung des Regenrückhaltebeckens sind geplant. Durch diese Maßnahmen wird das Rückhaltevolumen vergrößert und das Oberflächenwasser kann über einen längeren Zeitraum an das nachgeordnete Entwässerungssystem abgegeben werden.

5. Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Süeskoppel“, die das bereits bestehende Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 40 erschließt. Konzeptionell wurde bereits für den jetzt vorliegenden Bebauungsplan Nr. 53 die Erschließung vorgesehen und an das Plangebiet herangeführt. Um das Gesamtgebiet nicht nur über die Straße „Süeskoppel“ an die „Flensburger Straße“ anzubinden, ist eine zusätzliche Straßenverbindung zum benachbarten Gewerbegebiet geplant. Aus diesem Anschluss resultieren die Änderungen des Bebauungsplans Nr. 32 und des Bebauungsplans Nr. 40.

Nach der Schätzformel der EAE 85/95 wird der Quellverkehr in morgendlichen Spitzenstunde (zwischen 7:00 Uhr und 8:00 Uhr) bei ca. 66 Wohnungen und ca. 80 PKW im Plangebiet ca. 28 PKW betragen. Der Verkehr verteilt sich zunächst unterschiedlich auf die zwei Anbindungspunkte der Haupterschließungsstraße an die Straße „Süeskoppel“ und verteilt sich weiter über die Straße „Süeskoppel“ und Anbindung zum Gewerbegebiet. Der gesamte Bereich ist als Tempo-30-Zone geplant.

Die Haupterschließung erfolgt über einen Einhang von der Straße „Süeskoppel“. Diese Haupterschließungsstraße ist mit einem einseitigen Fußweg geplant. Wohnwege erschließen die übrigen Flächen. Für Fußgänger und Radfahrer ist im Süden eine Anbindung an die „Flensburger Straße“ vorgesehen.

6. Auswirkungen auf benachbarte Bereiche

Mit der Entwicklung der Siedlungsfläche sind Auswirkungen auf die benachbarten Flächen verbunden.

Zu den benachbarten Misch- und Wohngebieten sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Neuansiedlung entsteht eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs, die jedoch insgesamt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Wohnqualität führt. Ein Entlastungseffekt für die Straße „Süeskoppel“ wird durch die Anbindung an das Gewerbegebiet erreicht.

Im nach Norden führenden Teil der Flensburger Straße ist ein Gewerbebetrieb (Landmaschinenreparatur) ansässig. Nutzungskonflikte, resultierend aus dem Betrieb, sind nicht bekannt. Im Flächennutzungsplan ist der bereits bebaute Streifen beidseitig der Flensburger Straße als „gemischte Baufläche“ dargestellt. Der Abstand zur geplanten Wohnbaufläche von ca. 80 m mit einer vorhandenen nahezu geschlossenen Bebauung auf der östlichen Seite der Flensburger Straße führt zu einer Reduzierung der Lärmimmissionen und lässt keine Nutzungskonflikte erwarten.

Ein Teil des nördlichen eingeschränkten Gewerbegebiets ist zur Schaffung einer zweiten Anbindung überplant worden. Die festgesetzten Einschränkungen (flächenbezogener Schalleistungspegel) bleiben erhalten.

Im südwestlich des Plangebiets liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb der jedoch seine gesamte Viehhaltung aufgegeben hat. Daher gehen von diesem Standort zeitlich sehr begrenzt während der Ernte- und Bestellzeit Lärmemissionen aus.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe dient insbesondere dem Nachbarschutz um eine unzumutbare Verschattung zu verhindern.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 53, für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 und für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, Teilflächen 1 und 3 nicht erforderlich, da sich diese Flächen im Eigen-

tum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft und der Stadt Kappeln befinden. Lediglich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40 ist zur Schaffung der Fußwegverbindung Grunderwerb erforderlich. Die Stadt Kappeln beabsichtigt, diese Wegverbindung mittel- bis langfristig herzustellen.

In einem städtebaulichen Vertrag werden u. a. die Ausbauqualität und der Zeitpunkt der Übergabe der öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplans 53, für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 und für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40, Teilflächen 1 und 3 geregelt.

8. Umweltbericht, Grünplanung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zum vorliegenden Bebauungsplan sind ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan erstellt worden, die dieser Begründung beigelegt sind. Die geplante Bebauung des Gebiets stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist. Im angefügten Grünordnungsplan wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Ein Teil der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplangebiets realisiert. Der übrige Teil des Ausgleichs wird innerhalb der externen Ausgleichsfläche „Wilhelminenhöh“ im Stadtgebiet Kappeln Mehlfly, Flur 5. Flurstück 76/1 (insgesamt ca. Poolfläche). die Lage dieser Fläche geht aus dem Übersichtsplan zum Bebauungsplan hervor.

9. Abfall und Bodenschutz

Auf der Fläche des Teilbereiches 3 der 2. Änderung B 40 befindet sich die Altablagerung Nr. 162. Hier wurde bis 1973 Hausmüll aus der Gemeinde Mehlfly bis 1980 Bodenaushub aus Kappeln abgelagert.

In der Altablagerung wurde 1998 seitens der Stadt Kappeln ein Regenrückhaltebecken mit verrohrtem Zulauf angelegt. Es wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, die eine leicht erhöhte Schadstoffbelastung ergaben.

Gemäß Auflage der Abfallwirtschaft sollte die Sohle des Beckens mit einer Dichtung versehen worden sein, um einen direkten Kontakt von Wasser und Boden zu vermeiden.

Nun soll der verrohrte Zulauf zu einem offenen Graben ausgebaut werden und das Regenrückhaltebecken erweitert werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

Auflagen:

1. Der Altlastenerlass (Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, in der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren) vom 5. März 2001 ist zu beachten.
2. Die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens ist mit einer Dichtung zu versehen (Bentonitmatten o.Ä.). Darüber ist eine schriftliche Dokumentation mit Fotos zu erstellen und dem FD Abfall und Bodenschutz vorzulegen.
3. Es ist ein Nachweis über die Dichtung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens zu erbringen (Dokumentation des begleitenden Ing. Büros, der ausführenden Firma etc.) und dem FD Abfall und Bodenschutz vorzulegen.
4. Wenn der geplante Graben durch aufgefülltes Material geführt wird, ist er mit einer Dichtung (Bentonitmatten o. Ä.) zu versehen. Hierüber ist eine Dokumentation mit Fotos durch das begleitende Ing. Büro zu erstellen und dem FD Abfall und Bodenschutz vorzulegen.

5. Untersuchungen aus dem Bereich des zukünftigen Grabens haben eine Verwertung nach Z 1.1 der Technischen Regeln LAGA ergeben. Das Aushubmaterial aus dem Grabenbereich und der Erweiterung des Rückhaltebeckens ist nach den Technischen Regeln LAGA zu verwerten. Die entsprechenden Dokumentationen darüber sind dem FD Abfall und Bodenschutz vorzulegen.
6. Sollten im Zuge dieser Baumaßnahme weitere Abfälle wie z. B. Hausmüll gefunden werden, ist der FD Abfall und Bodenschutz zu informieren. Die Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Eon Hanse gewährleistet, die aufgrund eines Konzessionsvertrags die Stadt Kappeln mit Strom versorgt.

10.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Eon Hanse, mit der die Stadt Kappeln einen Konzessionsvertrag geschlossen hat.

Bei der Durchführung von Erschließungsarbeiten wird auf die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Eon Hanse hingewiesen, die zu beachten ist.

10.3 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser wird durch das zu erweiternde Netz der Städtischen Betriebe der Stadt Kappeln sichergestellt.

10.4 Brandschutzeinrichtungen

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h nach dem Arbeitsblatt DVGW-W 2005 und Erlass des Innenministeriums vom 22.08.99-IV 3320 166.701.2000 sichergestellt. Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind in der Erschließungsstraße die erforderlichen Hydranten vorgesehen.

10.5 Telekommunikation

Die Einrichtungen für Telekommunikation werden durch die Deutsche Telekom geschaffen. Für den rechtlichen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordination mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger möchten wir Sie bitten, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung Heide, so früh wie möglich, mitzuteilen.

10.6 Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Abfallbeseitigung liegt beim Kreis Schleswig-Flensburg. Die Abfallentsorgung wird von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg (asf) durchgeführt. Die Mülltonnen müssen im Einmündungsbereich in die Haupteerschließungsstraße bereitgestellt werden.

10.7 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwässer werden in das zu erweiternde Kanalisationsnetz der Abwasserentsorgung Kappeln geleitet und der Kläranlage zugeführt. Die Kläranlage und das Leitungsnetz sind ausreichend bemessen.

10.8 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers kaum möglich. Der größte Teil des anfallenden Oberflächenwassers wird über ein Regenrückhaltebecken dem im Süden des Plangebiets verlaufenden Entwässerungsgraben zugeführt. Die Verrohrung des Wasserzuflusses wird beseitigt und weiteres Rückstauvolumen für die anfallenden Niederschlagswassermengen geschaffen, die dann über einen längeren Zeitraum an das nachgeordnete Entwässerungssystem abgegeben werden kann. Das Regenrückhaltebecken wird entsprechend erweitert. Die Gesamtanlage ist so bemessen, dass auch die jetzt bestehenden Engpässe beseitigt werden. Zur Pflege des Beckens ist ein 5 m breiter Streifen vorzuhalten.

11. Regelung der Erschließung, Städtebaulicher Vertrag

Art und Umfang der Erschließungsanlagen sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Kappeln in und der Landesgesellschaft Schleswig-Holstein festgelegt. Danach trägt die Landesgesellschaft die Kosten für die ihr nach diesem Vertrag übertragenen Planungsleistungen und Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsgebiet sowie die Kosten der Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur nach dem Bundesnaturschutzgesetz auf öffentlichen Flächen sowie auf der Ausgleichsfläche. Sie übergibt alle diese Anlagen kostenfrei an die Stadt.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 und zur 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 32 wurde durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Kappeln am 08.02.2006 gebilligt.

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 wurde durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Kappeln am 28.06.2006 gebilligt.

Stadt Kappeln, 02.08.2006



I. Penzel
(Trauzettel)
stellv. Bürgermeister