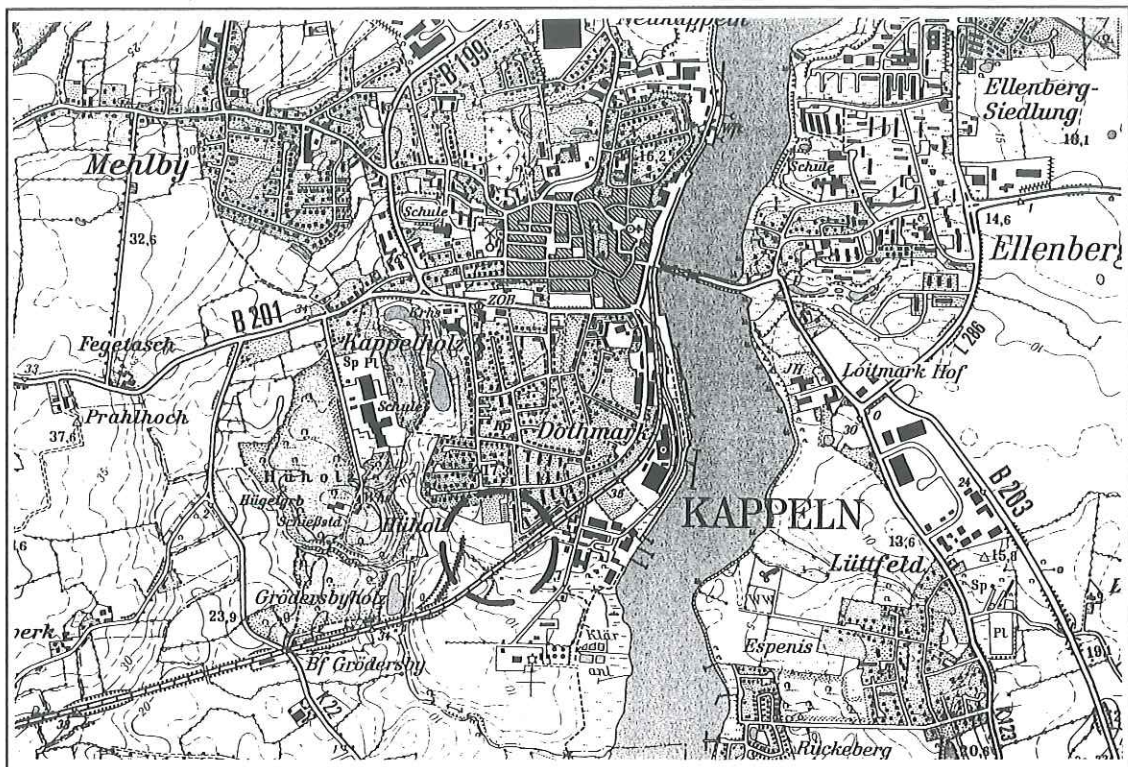


STADT KAPPELN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45

FÜR DAS GEBIET:
„AN DER STETTINER STRASSE“



BEGRÜNDUNG

- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Stadtvertretung vom 14.11.2001 / Satzung

Planverfasser :
BIS SCHARLIBBE, Aukrug

Datum : 13.08.2001,
ergänzt : 25.10.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
 - 3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung

Anlage:

- Städtebauliches Konzept vom 13.08.2001 im Maßstab 1:500 (bzw. als Verkleinerung im Maßstab 1:1.000) und als Abbildung innerhalb der Begründung

Die übrigen Anlagen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 45 (mit Stand vom 13.12.2000 / Satzung) behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit als Planungsgrundlage für dieses Änderungsverfahren

Verfahrensübersicht:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| ☒ | Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB'98 |
| ☐ | Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG |
| ☐ | TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB'98 |
| ☐ | Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB'98 |
| ☐ | Satzungsbeschluss |
| ☐ | Bekanntmachung § 10 BauGB'98 |

0. Vorbemerkungen

Die Stadt Kappeln beabsichtigt mit der Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ für einen kleinen Teilbereich im nordöstlichen Bereich des Ursprungs-Bebauungsplanes aufgrund modifizierter und veränderter Rahmenbedingungen der Grundstücksvermarktung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten mit einer Einfamilien- und / oder Doppelhausbebauung. Die am nordöstlichen Plangebietsrand bisher geplante und planungsrechtlich festgesetzte Reihenhausbauung ist derzeit auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten in absehbarer Zeit an diesem Standort nicht zu vermarkten.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Mit der Änderung des materiellen Rechts ist nach Auskunft des Kreises Schleswig-Flensburg ein „normales“ Änderungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB'98 durchzuführen. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 45 erstellten Fachgutachten behalten ihre Gültigkeit und bleiben Planungsgrundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die von der Stadtvertretung als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen des Ursprungs-Bebauungsplanes auf Grundlage des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes vom 13.08.2001 und die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Abwägung. Planungsrechtlich relevante Anregungen und Hinweise wurden jedoch nicht vorgebracht. Die Begründung wurde dem Satzungsbeschluss entsprechend redaktionell angepasst.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB'98 übernommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO 2000) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB'98)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Königsberger Straße“ im Bereich der Gärtnerei „Koch“, im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Breslauer Straße“, im Süden und im Westen durch die innere Erschließungsstraße des Plangebiets. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 2.835 m², davon

1.390 m² Reine Wohngebiete (WR)

1.445 m² Allgemeine Wohngebiete (WA)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die städtischen Gremien haben auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplanes und auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ eine Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes beschlossen, um für einen kleineren Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine nunmehr Einfamilien- und / oder Doppelhausbebauung zu schaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung soll sich bei diesem Änderungsverfahren an die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen halten. Die räumlichen Abgrenzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes und die Nutzungsabgrenzungen werden durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, vollständig eingehalten werden, da Änderungen in der grundlegenden städtebaulichen Konzeption und der Plangebietserschließung mit diesem Bebauungsplanänderungsverfahren nicht verbunden sind und die Abgrenzungen der Wohnbaugebiete unverändert bleibt.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

Die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelszentrums soll auch wohnbaulich weiter ausgebaut werden, so dass eine landesplanerische Begrenzung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (20%-Regelung) aufgrund der in zentralen Orten erwünschten größeren planerischen Vorsorge für den Wohnungsbau (vgl. Ziffer 7.1 Landesraumordnungsplan 1998) nicht besteht.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses siedlungsnahen Teilbereiches in der Stadt Kappeln entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des gesamten Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschafts- und im Flächennutzungsplan ausreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 22.08.2000 wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 45 bestätigt, dass gegen das geplante und zwischenzeitlich teilweise realisierte Wohngebiet keine Bedenken bestehen.

Die Stadtvertretung geht davon aus, dass aufgrund der mit dem Änderungsverfahren leicht modifizierten planungsrechtlichen Festsetzungen die grundsätzlichen Ausführungen der Landesplanungsbehörde mit Erlass vom 22.08.2000 durch dieses Änderungsverfahren nicht berührt werden und raumordnerische sowie landesplanerische Belange den Planungsabsichten nicht entgegen stehen werden.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Teilbereich der bisherigen Teilgebiete WA 3 und WR 3 innerhalb des Wohnbaugebietes „An der Stettiner Straße“ werden keine schwereren Eingriffe in Natur und Landschaft als bisher durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 45 geplant vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG keine Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen bzw. zu ändern.

Bereits im Aufstellungsverfahren zum Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 45 wurde durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung (Landschaftsplan) in Verbindung mit dem seinerzeit erstellten landschaftsplanerischen Fachbeitrag die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente frühzeitig berücksichtigt und durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zur Ausgleichsregelung planungsrechtlich gesichert.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 werden die grünordnerischen Maßnahmen aus dem Ursprungsplan nicht verändert. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen obliegt weiterhin dem Erschließungsträger entsprechend den vertraglichen Regelungen mit der Stadt Kappeln.

3.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt.

Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme in Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB'98 wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2001) durchgeführt. Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu). Bei einer Flächengröße von lediglich 2.835 m² wird dieses Änderungsverfahren zu einer Versiegelung führen, die absolut unter dem o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² liegt, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Vorhabens nicht besteht.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB'98)

Die städtischen Gremien haben die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „An der Stettiner Straße“ beschlossen, um aufgrund veränderter Rahmenbedingungen der Grundstücksvermarktung den nordöstlichen Teilbereich des Wohngebietes nunmehr ausschließlich als Einfamilien- und / oder Doppelhausbebauung planungsrechtlich festzusetzen.

Der vorgenannte Bereich nördlich und östlich der inneren Plangebieterschließung war bereits im westlichen Teilbereich als Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Der östliche Teilbereich hiervon war für eine Reihenhausbebauung mit maximal sieben Reihenhaushälften planerisch vorgesehen und dementsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

Die zwischenzeitliche Realisierung und Vermarktung des Wohngebietes hat jedoch gezeigt, dass für die Reihenhausbebauung in dem geplanten Umfang keine Nachfrage besteht. Daher haben sich die städtischen Gremien auf Grundlage eines überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes (siehe Abb. 1, Seite 6) entschieden, die südlich und westlich der Erschließungsstraße gelegene Einfamilienhausbebauung in dieser Formensprache auch für den nordöstlichen Teilbereich aufzunehmen.



Abb. 1: Planausschnitt aus „Städtebauliches Konzept“ zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 vom 13.08.2001, unmaßstäblich

Weiterhin wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept (vergleiche Abb. 1, Seite 6) als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Stadt- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

Die geplante Bebauung innerhalb des Änderungsbereiches wird unter Beachtung der zwischenzeitlich erfolgten Erschließung und auf Grundlage der Erschließungsplanung (Grundstückszufahrten) derart planerisch vorgesehen und planungsrechtlich festgesetzt, dass einerseits eine ausschließliche Einfamilienhausbebauung (vier Einfamilienhäuser) und andererseits, wenn es die äußeren Rahmenbedingungen erfordern, eine kombinierte Einfamilien- und Doppelhausbebauung (maximal zwei Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser) entstehen kann.

Die Doppelhausbebauung soll dann nördlich der Erschließungsstraße liegen, um einerseits den Straßenraum baulich zu prägen bei gleichzeitiger Nord - Süd - Ausrichtung der Doppelhäuser und andererseits die rückwärtigen Bereiche von „verkehrlichen Belastungen“ frei halten zu können.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'98)

Die innerhalb des Änderungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden weiterhin nach der besonderen Art ihrer Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden für die allgemeinen Wohngebiete (WA 3a und WA 3b) Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung, wie bereits im Ursprungs-Bebauungsplan, textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksübergreifenden „Einzelbaukörper - Festsetzung“ und einer gestaffelten Mindestgrundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Wohnbebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung innerhalb des Wohngebietes „An der Stettiner Straße“ gesichert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die geplante Einzelhausbebauung und für die mögliche Einzel- und Doppelhausbebauung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ = 0,3) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren

Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB'98 qualifiziert bestimmt.

Die Mindestgrundstücksgröße ist innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus gestaffelt festgesetzt, so dass eine größere Bebauungsdichte als im städtebaulichen Konzept aufgezeigt, nicht entstehen kann.

Eine sogenannte „Teilungssatzung“ nach § 19 Abs. 2 BauGB'98, nach der die Teilung eines Grundstückes dem gemeindlichen Einvernehmen bedarf, ist aufgrund der vorgenannten Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung auf für dieses Änderungsverfahren nach Auffassung der städtischen Gremien nicht erforderlich.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan im Sinne des „Einfügen“ in die benachbarte Bebauungsstruktur und zum Schutz der örtlichen Gebäudestruktur festgesetzten örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und auf die Gestaltung privater Freiflächen gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) werden textlich und planzeichnerisch inhaltlich unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 übernommen. Ein entsprechender Hinweis hierauf ist im Anschluss an die textlichen Festsetzungen (Teil B) zur Klarstellung aufgenommen worden.

6. Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 + Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB'98)

Da mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan keine Änderungen in dem Maß der baulichen Nutzung (versiegelte Fläche / GRZ) vorgenommen werden, gelten die Ausführungen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages als Bestandteil des Ursprungs-Bebauungsplanes uneingeschränkt fort. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse werden mit diesem Änderungsverfahren nicht ausgelöst.

7. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98)

Die innere Erschließungsstraße einschließlich dem geplanten Ausbau entsprechend der beschlossenen Erschließungsplanung bleibt von diesem Änderungsverfahren unberührt.

Die bereits vorgesehenen Grundstückszufahrten wurden in dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept berücksichtigt und die überbaubaren Flächen sowie die mögliche Bauweise nehmen hierauf entsprechend Rücksicht, so dass sich Änderungen in der Erschließungsplanung aufgrund dieses Änderungsverfahrens nicht ergeben werden.

8. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

Die im Rahmen des Ursprungs-Bebauungsplanes erarbeiteten gutachterlichen Ausführungen zur Verträglichkeit zwischen geplantem Wohngebiet und dem davon nordwestlich gelegenen Bolzplatz bleiben durch dieses Änderungsverfahren unberührt. Die zu ändernden Teilgebiete liegen außerhalb des Einflussbereiches des Bolzplatzes.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets und innerhalb des Änderungsgebietes dieses Änderungsverfahrens werden entsprechend der beschlossenen und zwischenzeitlich (teilweise) realisierten Plangebietserschließung an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der „Stettiner Straße“ angeschlossen.

Die Ausführungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 45 zu den tiefbau-technischen Belangen und zu den Belangen der Ver- und Entsorgung behalten grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Kappeln, den 21. 12. 2001

1. Ausfertigung



.....(Rust).....
- Bürgermeister -