

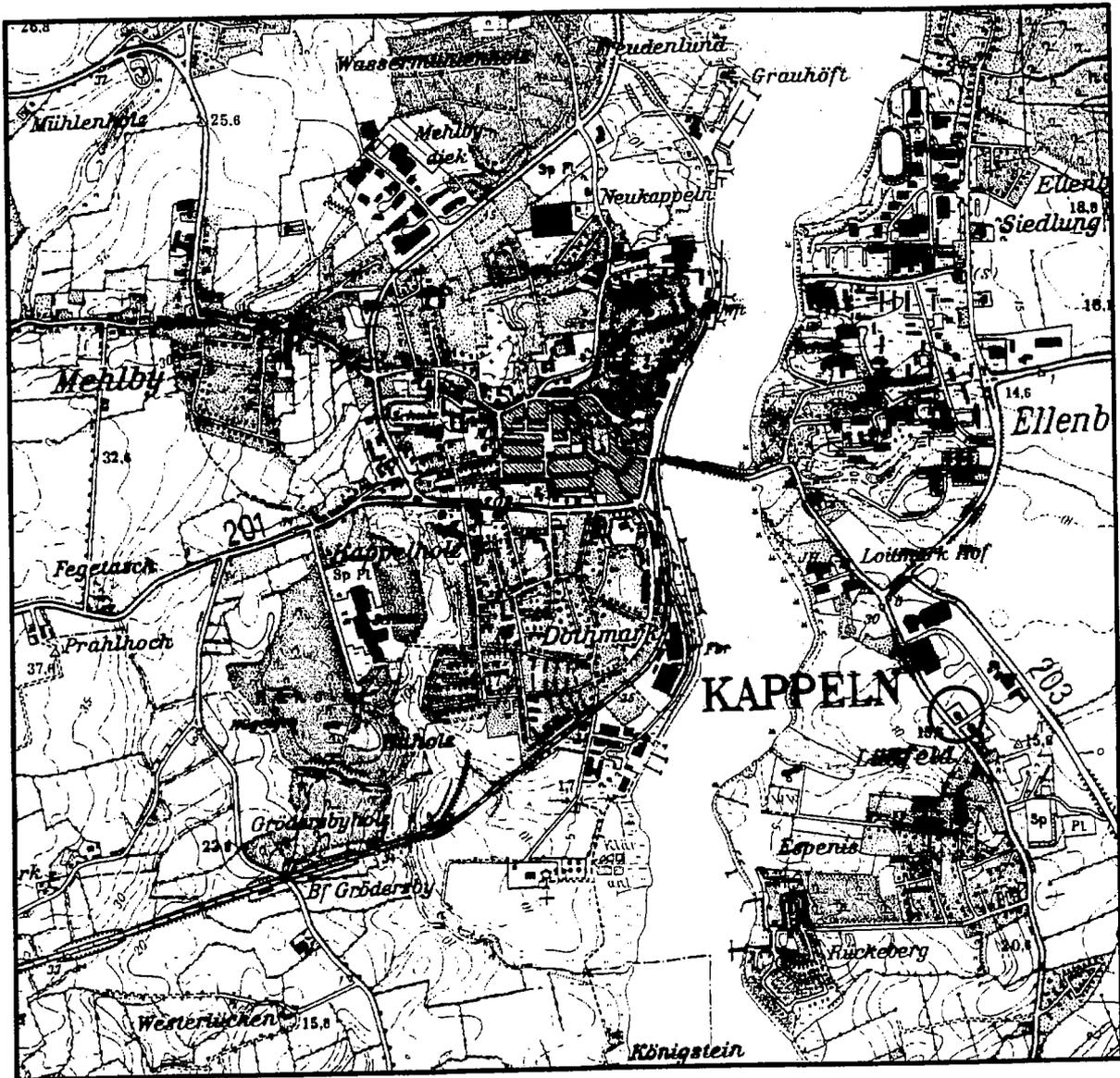
**BEGRÜNDUNG**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15**  
**„Loitmark-Kathenfeld“**  
**4. ÄNDERUNG**

DER

**STADT KAPPELN**  
**KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG**



STADT KAPPELN  
 KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 15  
 4. ÄNDERUNG

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§3(1)



§4(1)



§3(2)



§3(3)



§10(1)



§10(2)



§10(3)



DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
 WURDE AUSGEARBEITET VON:

GOSCH – SCHREYER – PARTNER  
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorhandene Bauleitplanung.....	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3. Vorbemerkung.....	3
4. Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen.....	3
5. Veränderungen in der Planzeichnung.....	5
6. Natur und Landschaft - Umweltverträglichkeitsprüfung.....	6
7. Ver- und Entsorgung, Grundwasserschutz.....	6
8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung.....	7

## Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Stadt Kappeln

### **1. Vorhandene Bauleitplanung**

Für das Stadtgebiet von Kappeln gilt der neu aufgestellte Flächennutzungsplan, der vom Innenminister mit dem Datum vom 10.01.2000 unter dem Aktenzeichen IV 64-512.111-59.45 genehmigt worden ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 und auch der 4. Änderung entsprechen dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Für den jetzigen Geltungsbereich gilt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Kappeln mit seinen drei inzwischen erlassenen Änderungen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde am 13.05.1980 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung der 1. Änderung erfolgte am 30.09.1985, die der 2. Änderung am 07.04.1989 und die der 3. Änderung am 29.04.1996. Nach Rechtskraft dieser 4. Änderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 und der drei Änderungen für den jetzigen Geltungsbereich außer Kraft. Für die übrigen Grundstücke gelten sie natürlich weiterhin.

### **2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden. Es liegt im Stadtteil Loitmark und lässt sich wie folgt beschreiben:

Eckernförder Straße, Bernard-Liening-Straße, Nordost und Nordgrenze des Flurstückes 18/57 (Bernard-Liening-Straße 13).

Die zwei von dieser Planung betroffenen Flurstücke 18/56 und 18/57 liegen im Gewerbegebiet an der Eckernförder Straße auf der Schwansener Seite der Stadt Kappeln, unmittelbar an der Einmündung der Bernard-Liening-Straße in die Eckernförder Straße, die die Kreisstraße 123 ist. Die Größe des Plangebietes beträgt 5.800 m<sup>2</sup>.

Das Grundstück wird von der Firma Decom Prüflabor GmbH & Co KG genutzt, die die Nutzung an diesem Standort jedoch aufgeben möchte und das Grundstück verkaufen

will. Auch die übrigen Grundstücke, die diesen Geltungsbereich umgeben, werden entsprechend den Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 15 gewerblich genutzt.

### **3. Vorbemerkung**

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 behält den größten Teil der Festsetzungen der vorausgehenden Bebauungspläne bei. So werden die Ausnutzungsziffern wie Grundflächenzahlen und Geschossigkeit sowie Baugrenzen und Bauweise nicht verändert. Auch die Art der Nutzung bleibt weiterhin als Gewerbegebiet ausgewiesen. In dieser Begründung wird deshalb nur auf die wenigen vorgenommenen Änderungen, insbesondere im textlichen Bereich des Teiles B, eingegangen. Unverändert übernommene Ausweisungen werden nicht kommentiert.

### **4. Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde eine textliche Festsetzung eingeführt, wonach die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben für Waren des täglichen Bedarfes in diesem Gewerbegebiet Loitmark sehr eingeschränkt wurde. Auf Grund dieser textlichen Festsetzung ist es nicht mehr möglich, im jetzigen Geltungsbereich einen Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie 35 m<sup>2</sup> für einen Backshop zu errichten. Aus diesem Grunde muss die textliche Festsetzung für das jetzt von der Änderung betroffene Grundstück aus den nachfolgernd aufgeführten städtebaulichen Gründen entfallen.

Vor dem Hintergrund, dass sich ein derartiger Einzelhandelsbetrieb mit Waren des täglichen Bedarfs städtebaulich nicht sinnvoll in die kleingliedrig strukturierte Innenstadt einfügt, da die Verkaufsfläche hier zu groß wäre und auch die benötigten Parkplätze einen viel zu großen Flächenbedarf haben und damit die Bebauungsstruktur und die als Städtebausanierungsprojekt zu erhaltende Altstadt und deren Ambiente sprengen würden, ist es sinnvoller, einen Einzelhandelsbetrieb in der genannten Größenordnung im jetzigen Gewerbegebiet anzusiedeln, um eine Versorgung der in den großen Wohnbaubereichen auf der Schwansener Seite lebenden Kappeller Bürgern zu ermöglichen.

Die Industrie- und Handelskammer führt in Ihrer Stellungnahme dazu auch aus:

„Da der Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs schon im Geltungsbereich ansässig ist, wird die Ansiedlung eines Lidl-Marktes nur geringe Auswirkungen auf die Innenstadt haben.“

Aus Sicht der IHK Flensburg muss allerdings in Zukunft verhindert werden, dass insbesondere Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimentsbereichen sich schrittweise im Geltungsbereich ansiedelt. Dies wird durch den textlichen Zusatz in Teil B „Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs in einer Größe von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ unterbunden. Dazu werden weitere Randsortimente, die von den Lebensmittelmärkten als Sonderangebote verkauft werden, nur in untergeordnetem Umfang zugelassen.

Im Ortsteil Ellenberg gibt es auch ansonsten keinen Standort mehr, der für die Ansiedlung eines entsprechenden Filialisten nutzbar wäre. So ist seine Errichtung mitten in einem intensiv genutzten Wohngebiet wegen der zu erwartenden erheblichen Verkehrsströme städtebaulich auch nicht sinnvoll.

Es bietet sich jetzt das Grundstück der Firma Decom Prüflabor GmbH & Co KG zur Realisierung des Ansiedlungsvorhabens eines Lebensmittelmarktes an. Das o.g. Unternehmen aus der Branche der Messtechnik ist das einzige in Kappeln ansässige Unternehmen, welches sich im Bereich der Spitzentechnologie einordnen lässt. Dieser Betrieb möchte weiter expandieren und muss schon jetzt zur Abwicklung anstehender Aufträge räumlich sehr große Messapparaturen anschaffen. Dem Unternehmen bietet sich dazu die Möglichkeit, das Gelände und die Gebäude der ehemaligen, leerstehenden Standortverwaltung zu erwerben und entsprechend umzunutzen. Ein Expandieren auf dem jetzigen Standort ist zu den für den Betrieb notwendigen Gegebenheiten nicht möglich.

Die Stadt Kappeln ist natürlich sehr daran interessiert, dass ein derartiges Spitzenunternehmen in Kappeln ansässig bleibt und einen für seinen Gewerbebetrieb ausreichend großen und geeigneten Standort findet. Auf der anderen Seite macht auch das zurzeit als Brache anzusprechende Gelände der ehemaligen Standortverwaltung erhebliche städtebauliche Probleme und die Stadt Kappeln wäre sehr froh, wenn dieses Gelände der Firma Decom Prüflabor GmbH & Co KG veräußert werden könnte.

Die Firma Decom kann das Gelände der Standortverwaltung natürlich nur erwerben, wenn sie das eigene Gelände an der Eckernförder Straße verkaufen kann. Da zurzeit auf Grund der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hierfür aber nur der Einzelhandelsfilialist als Interessent zur Verfügung steht und dem Unternehmen auf der anderen Seite eine Zukunft gewährleistet werden soll, will die Stadt Kappeln die Voraussetzungen dafür schaffen, dass es zum Grunderwerb durch den Einzelhandelsbetrieb kommen kann.

Das geplante Lebensmittelgeschäft mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fügt sich dabei problemlos in die Strukturen des vorhandenen Gewerbegebietes Loitmark ein, in dem bereits mehrere Einzelhandelsbetriebe, wie zum Beispiel ein Fischhandel, ein Handel mit Garten- und Tierbedarf, ein Elektrohandel und weitere Handelseinrichtungen im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben vorhanden sind. Zu diesen Einzelhandelseinrichtungen, die unter anderem auch Waren des täglichen Bedarfs verkaufen, passt der geplante Verbrauchermarkt städtebaulich sinnvoll dazu.

Dieser Lebensmittelmarkt soll insbesondere den Bewohnern auf der Ellenberger Schleiseite als Versorgungsmöglichkeit mit Gütern und Waren des täglichen Bedarfs dienen und ist von den dortigen Wohngebieten auf kurzem Wege erreichbar. Eigentlich vorgesehene Handelseinrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 konnten im Siedlungsbereich von Ellenberg nicht realisiert werden, weshalb der jetzt geplante Lebensmittelmarkt die versorgungstechnische Situation von Ellenberg erheblich verbessert.

#### **5. Veränderungen in der Planzeichnung**

Um die Ansiedlung des genannten Einzelhandelsbetriebes zu ermöglichen, wird die Art der Nutzung als Gewerbegebiet beibehalten, weil Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von 835 m<sup>2</sup> und Nebenflächen für Büro- und Sozialräume sowie Lagerbereiche auch in einem Gewerbegebiet rechtlich angesiedelt werden können. Es muss aber das im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Baufeld so verändert werden, dass der Einzelhandelsbetrieb im nordwestlichen Teilbereich der beiden Grundstücke errichtet werden kann, ohne die entlang der Kreisstraße 123, der Eckernförder Straße, verlaufende Anbauverbotszone zu beeinträchtigen, und die geplanten 110 PKW-Einstellplätze im Süden vor dem Gebäude errichtet werden können. Die unmittelbare Erschließung ist über eine Zufahrt zur Bernard-Liening-Straße vorgesehen.

Auch die Grundflächenzahl kann unverändert beibehalten werden. Es wird aber eine textliche Festsetzung dahingehend aufgenommen, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung soweit möglich ist, wie dies für die Anlegung der o.g. Stellplatzzahl notwendig wird. Die baurechtlichen Voraussetzungen müssen die Errichtung der rechtlich vorgeschriebenen Stellplatzanzahl tatsächlich auch zulassen, weshalb die Überschreitungsregelung für die Grundflächenzahl durch textliche Festsetzung aufgenommen werden muss.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht wieder festgesetzt, da dies nach den neuen rechtlichen Gegebenheiten nicht mehr notwendig ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die angegebenen Werte ausreichend vorgegeben.

## **6. Natur und Landschaft - Umweltverträglichkeitsprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für diese Bebauungsplanänderung nicht notwendig, da das vorgesehene Einzelhandelsprojekt nicht die im Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz festgelegten Größenordnungen erreicht, nach denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine entsprechende Vorprüfung notwendig wäre.

Da diese 4. Bebauungsplanänderung tatsächlich nur textliche Festsetzungen verändert und am Maß und der Art der baulichen Nutzung keine Änderungen vorgenommen werden, ist auch kein Grünordnerischer Fachbeitrag notwendig, da keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden. Gemäß Ziffer 2.1 des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, bereiten Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen und einzelne Nutzungen ausschließen, keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei der Überplanung bereits geplanter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Diese Aussagen treffen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu, so dass landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig werden. Das schließt natürlich nicht aus, dass das Bauvorhaben eingegrünt wird und die Stellplatzflächen mit Bäumen bepflanzt werden.

## **7. Ver- und Entsorgung, Grundwasserschutz**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können durch den Lebensmittelmarkt weiterhin genutzt werden. Sollten Umplanungen notwendig werden, wird der Betreiber sich unmittelbar an die Ver- und Entsorgungsträger wenden.

Der Bebauungsplan liegt im Grenzbereich eines Wasserschongebietes. Wenn sich auch daraus keine direkten wasserrechtlichen Folgen ergeben, sollte trotzdem dem Grundwasserschutz besondere Bedeutung beigemessen werden.

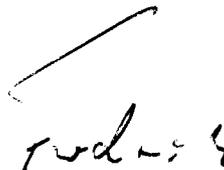
## 8. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Da das Plangebiet voll erschlossen ist und öffentliche Erschließungseinrichtungen oder Ver- und Entsorgungsanlagen nicht mehr hergestellt zu werden brauchen, kommen keine Finanzierungskosten auf die Stadt Kappeln zu. Auch bodenordnende Maßnahmen, die über den privatrechtlichen Grunderwerb zwischen der Firma Decom und dem zukünftigen Nutzer hinausgehen, werden nicht notwendig.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat die Begründung in der Sitzung am 25.09.2002 gebilligt.

Kappeln, den 18.12.2002



  
(Feodora)  
Bürgermeister