

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Kappeln für das Gebiet - Ellenberg -

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986.

1. Lage des Plangebietes

Von der 4. Änderung des o.g. B-Planes betroffen ist ein Teilstück des südlichen Randbereiches, das wie folgt eingegrenzt wird:

- Westen - Sylter Straße und Wiker Straße
- Osten - vorhandene Wohnblöcke, Flurstück 97/1
- Norden - Kieler Straße und Geschäftsbereich
- Süden - Grünanlagen, Flurstück 100

2. Planungsanlaß

Dieser o.g. Teilbereich ist verschiedentlich versucht worden zu überplanen und zu bebauen. Gescheitert sind diese Vorstellungen, bis auf einige Einzelbauvorhaben, an der relativ niedrigen Geschößflächenzahl; hier äußersten Bauwünsche dahingehend - kleine Grundstücke hohe Ausnutzung -.

Private Bauwünsche und Baugesuche, die über die Landesbausparkasse an die Stadt Kappeln herangetragen wurden, zeigten die vorher genannte Tendenz auch auf, so daß sich die städtischen Gremien veranlaßt sahen, diese Problematik aufzugreifen und zu behandeln.

3. Planungsziel

Ein Trend zu kleineren Grundstücken mit höchstmöglicher Ausnutzung ist vorhanden. Bei einer Geschößflächenzahl von 0,3 ist eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bebauung nur bedingt realisierbar.

Aus diesem Grunde ist eine Höherstufung der Geschößflächenzahl von 0,3 auf 0,5 beabsichtigt. Städtebaulich ist dieses, trotz evtl. dichteren Bebauung, vertretbar.

4. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

Kappeln, den 27. November 1987

