

Begründung

zur Satzung der Stadt Kappeln über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 für das Gewerbegebiet "Mehlby-Holz-koppel"

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977/86.

1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 2. Änderung umfaßt den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 16 "Mehlby-Holz-koppel", der wie folgt eingegrenzt wird:

- im Südosten - B 199
- im Südwesten - Wohngebiet "Grüne Straße" und landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordwesten - landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Nordosten - Gehölz "Wassermühlenholz"

2. Planungsanlaß

Der Bebauungsplan Nr. 16 "Mehlby-Holz-koppel" stellt sich z.Zt. als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (1977) dar.

Das Gebiet ist mit folgenden Nutzungsarten belegt:

- Möbelhandel
- Reifenhandel
- Autozubehör
- Getränkehandel
- Lebensmittelmarkt
- Malerbetrieb
- Kies- Mischwerk
- Lagerhallen
- Tennishalle einschl. Gaststätte
- Behindertenwerkstatt, Diakonie
- ehemalige Meierei, zwischenzeitlich z.T. als Diskothek genutzt.

Zur Zeit ist eine Tendenz erkennbar, daß sich Einzelhandelsbetriebe in diesem, am Rande des Sanierungsgebietes gelegenen, Gewerbegebiet ansiedeln wollen.

Bedingt durch diese Entwicklung bestehen berechtigte Bedenken, daß eine Veränderung der gewachsenen Strukturen im-Altstadt-Bereich stattfindet, zumindest jedoch daß der Sinn und Zweck der Stadtsanierung, der - Altstadtbereich - ist als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen, negativ beeinflusst wird.

Durch die Sanierungssatzung und dem Rahmenplan will die Stadt Kappeln folgende Zielvorstellungen für den - Altstadtbereich - verwirklichen:

- Stärkung der Innenstadtstrukturen
- Aufwertung des Stadtkernes
- Erhaltung und zeitgemäße Weiterentwicklung des Stadtbildes
- Wirtschaftliche Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtkernes verbessern

- Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Arbeitsplätzen
- Erhaltung der innerstädtischen Erwerbsmöglichkeiten sowie der Sozialstrukturen
- die Altstadt zum attraktiven Einkaufsort machen
- Aktivierung der Altstadt in Bezug auf Wohnen, sowie Produktion und Vertrieb
- Bestand sichern und ausbauen .

Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in der Nachbarschaft zum - Altstadtbereich - würde in starkem Maße störend auf die vorgenannten Zielsetzungen der Stadt einwirken und gewachsene, noch bestehende Strukturen negativ beeinflussen und verändern, sodaß die Stadtsanierung unter den vorgenannten Kriterien in Frage zu stellen ist.

Die angedachte Stärkung und Aufwertung des - Altstadtbereiches - würde sich umkehren in eine Stärkung des Randbereiches und hätte eine Schwächung des Stadtkernes zur Folge.

3. Planungsziel

Um dieser, für den - Altstadtbereich - negativen Entwicklung gegenzusteuern, bleibt für die Stadt Kappeln nur die Möglichkeit, die Art der baulichen Nutzung im Bereich des B-Planes Nr. 16 "Mehlby-Holz-koppel" differenzierter, bezogen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, festzusetzen.

Im 2. Änderungsverfahren soll nach § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO die künftige Nutzung des Gewerbegebietes bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und deren Ausschließung, neu gefaßt werden.

Es sollen Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahmen von

- Möbelgeschäften
- Getränkehandlungen
- Baustoffmärkten
- Betrieben zum Handel mit Kraftfahrzeugen
- Betrieben zum Handel mit Kraftfahrzeugzubehör
- Betrieben zum Handel i.V.m. Produktionsstätten, wenn die Waren innerhalb des Gewerbegebietes hergestellt werden,

ausgeschlossen werden.

Diese Festsetzungen sind aus dem städtebaulichen Konzept der Stadt Kappeln (s.Pkt.2) eine logische Folgerung, desweiteren ist es auch im Sinne der zugelassenen Betreiber im Gewerbegebiet optimale Möglichkeiten vorzufinden.

- Gute Zu- und Anlieferung
- Hoher Verkehrsansatz, d.h. motivierte Kunden
- Ausreichende Parkmöglichkeiten
- Expansionswünsche
- optimale räumliche Koppelung von Produktion und Vertrieb
- funktionaler Zusammenhang

Diese Möglichkeiten sind im - Altstadtbereich - nicht gegeben und würden im gegebenen Fall zu Spannungen und zu Reibungspunkten auf beiden Seiten führen.

4. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem anliegenden Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

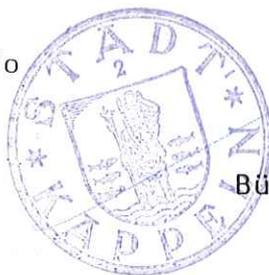
5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung, sowie die Ent- und Versorgung verändert sich nicht gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 16 "Mehlby-Holzoppel".

6. Sonstiges

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, daß das Gewerbegebiet in Loitmark, B-Plan Nr. 15, als Ausweichgebiet zur Verfügung steht.

2340 Kappeln, den 01.03.1990



(Rust)
Bürgermeister

6

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Kappeln vom 24.08.1988.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Schlei-Boten" am 13.10.1988 erfolgt.

Kappeln, den 01.03.1990

(Rust)
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom 24.10.1988 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kappeln, den 01.03.1990

(Rust)
Bürgermeister

Die Stadtvertretung Kappeln hat am 28.06.1989 den Beschluß zur Änderung des Textteiles gefaßt.

Aufgrund dieser Änderung wurden die Träger öffentlicher Belange, sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 18.10.1989 erneut um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Kappeln, den 01.03.1990

(Rust)
Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat am 13.09.1989 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus Flurkartenauszug des Geltungsbereiches (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hierzu, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Kappeln, den 01.03.1990

(Rust)
Bürgermeister

Die Stadtvertretung Kappeln hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie der direkt Betroffenen am 21.02.1990 geprüft. Die Ergebnisse sind mit Schreiben vom 28.02.1990 an die Einsender mitgeteilt worden.

Kappeln, den 01.03.1990

(Rust)
Bürgermeister

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16, bestehend aus Flurkartenauszug des Geltungsbereiches (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.10.89 bis zum 30.11.1989 während der Dienststunden (Mo.-Fr. 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und Do.nachmittag 15.00 Uhr - 18.00 Uhr) nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.10.1989 im Schlei-Boten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.1989 über die öffentliche Auslegung informiert worden.

Kappeln, den 01.03.1990



(Rust)
Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus Flurkartenauszug des Geltungsbereiches (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.02.1990 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21.02.1990 gebilligt.

Kappeln, den 01.03.1990



(Rust)
Bürgermeister

Die Bebauungsplan-Änderung ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am 01.03.1990 dem Landrat des Kreises Schleswig-Flensburg/Innenminister angezeigt worden.

Dieser hat mit Verfügung/Erlaß vom 05.04.1990

Az.: Gr/De erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Kappeln, den 04.05.1990



(Rust)
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus Flurkarten-
auszug des Geltungsbereiches (Teil A) und dem Text
(Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Kappeln, den 04.05.1990



(Rust)
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zur 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie die Stelle, bei der
die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von
jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt
Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.05.1990 im
Schlei-Boten ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und
von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen
(§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und
Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB)
hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am 04.05.1990 in Kraft
getreten.

Kappeln, den 04.05.1990



(Rust)
Bürgermeister