

Stadt Kappeln

Bebauungsplan Nr. 21  
"Für das Gebiet Olperörweg"

B E G R Ü N D U N G

## BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 21 "Für das Gebiet Olperörweg" der Stadt Kappelrn

### 1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Ortsteil Olpenitzdorf liegt rd. 5 km östlich der Stadt Kappelrn an der Landesstraße 286 und wird durch die Kreisstraße 56 erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 21 ist rd. 3,7 ha groß. Die Fläche liegt am Nordrand der bebauten Ortslage Olpenitzdorf und wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Einige bereits bebaute Grundstücke sind in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Es handelt sich um eine etwa trapezförmig geschnittene Baugebietsfläche in nahezu ebener Geländelage. Die derzeitigen Geländehöhen liegen zwischen rd. 1,00 und 2,00 m über NN. Das Gebiet wird allseitig von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, mit Ausnahme des Anschlusses an die bebaute Ortslage im Südwesten. Im Süden und im Osten und teilweise im Westen ist die Planfläche von Knicks eingehegt.

### 2. Grundlage des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 21 wurde auf der Grundlage des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Kappelrn erstellt. Die Plangebietsfläche ist hier als Wohngebiet (W) festgesetzt.

### 3. Grund für die Planaufstellung und Planungsabsicht

Die Stadtvertretung der Stadt Kappelrn beschloß am 24.2.1982 die Aufstellung des B-Planes Nr. 21, um dem örtlichen Bedarf und der Nachfrage an Grundstücken für den Bau von Einfamilienhäusern zu entsprechen und um eine geordnete, bauliche Weiterentwicklung des Ortes zu gewährleisten. Das B-Plangebiet wird bei einer der Planung zugrunde gelegten Anzahl von rd. 21 Einfamilienhäusern, ohne die vorhandene Altbebauung, und bei einer durchschnittlichen Belegungsziffer von ca. 2,5 E/WE als Mittelwert rd. 50 Personen aufnehmen. Die Bebauung wird bereits in der Anfangsphase mit der Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zeitlich koordiniert

### 4. Entwicklung des Planes

Beim B-Plangebiet Nr. 21 handelt es sich um eine Restlückenbebauung des Olperörweges.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einige Alt- und Neubauten vorhanden, denen sich die Rest- und Lückenbebauung im Geltungsbereich städtebaulich geordnet anfügen soll.

Der endgültige Abschluß der Bebauung wird in der Form gefunden, daß sich die vorgesehenen Einzelhäuser rundlingsartig um einen Dorffinnenraum schließen. Der Olperörweg soll hier in einem Wendeplatz seinen baulichen Abschluß finden. Vom Wendeplatz aus führt der vorhandene Flurweg weiter bis zur Fischerhütte.

Die bauliche Nutzung ist insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen. Je Haus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig, mit Ausnahme des bestehenden, sehr großen Altbaugrundstücks 307/27.

Um dem erforderlichen Hochwasserschutz zu entsprechen, müssen die auf den rd. 700 - 1000 qm großen Grundstücken vorgesehenen Bauplätze auf 3,50 m über NN angehoben werden, während die Erschließungsstraße auf dem derzeitigen Niveau von rd. 1,50 bis 2,00 m über NN ausgebaut werden soll. Die entstehenden Höhenunterschiede zwischen der Erschließungsstraße sowie dem angrenzenden Außenbereich einerseits und den zu errichtenden Wohngebäuden andererseits sind sanft anzuböschten und mit Rasen zu befestigen.

Garagen und Stellplätze sind höhengleich mit der Erschließungsstraße zu errichten und sollen in die Böschung eingebaut werden.

Für die "Rundlingsbaugruppe" wurden Firstrichtungen festgesetzt, um die erwünschte städtebauliche Raumgestaltung zu erreichen.

Außerdem wurden in diesem Bereich Garagen und Stellplätze besonders festgesetzt, um im Zusammenhang mit der warftartigen Erhöhung des Geländes und dessen Bebauung eine gutgegliederte Baugruppengestaltung zu erreichen.

Ferner werden für die Außengestaltung der Gebäude Festsetzungen in Teil B-Text des Bebauungsplanes getroffen.

#### 5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die zur Bebauung ausgewiesenen Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel, Herzog-Friedrich-Straße 45, sowie teilweise in privatem oder öffentlichem Eigentum. Parzellierung und Flächenumlegungen werden mit der Realisierung der Bebauung erforderlich. Die Grundstücke werden an die neuen Eigentümer

veräußert. Die neu zu bauenden Erschließungsanlagen und geplante öffentliche Flächen werden nach Ausbaufertigstellung der Stadt Kappeln zu Eigentum und in die laufende Unterhaltung übergeben.

## 6. Erschließung

Die Maßnahmen der Erschließung werden in Zusammenarbeit mit der Stadt Kappeln von der Schleswig-Holsteinischen Landgesellschaft mbH in Kiel als Bauträger durchgeführt.

Einzelheiten der Erschließungsmaßnahmen werden durch einen Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Kappeln und dem Bauträger geregelt. Die Erschließungsarbeiten werden ausgeschrieben. Die Anlieger werden zu den Erschließungskosten herangezogen.

### 6.1 Verkehrerserschließung

#### 6.1.1 Innere Erschließung

Die Verkehrerserschließung des Plangebietes erfolgt durch eine 7,00 m breite Anliegerstraße einschließlich einseitigem Gehweg und mit einem Wendeplatz von 9,00 m Radius. Der Straßenquerschnitt ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Straßengestaltung soll mit Ausbau eines Tief- oder Rinnenbordes erfolgen. Im Plangebiet sind insgesamt 11 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Damit entfällt auf rd. je drei Grundstücke ein öffentlicher Parkplatz.

#### 6.1.2 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist nur sichergestellt, wenn der Ausbau des Einmündungsbereichs Olperörweg / K 56 mit einer Fahrbahnverbreiterung des Olperörweges auf 20 m Länge auf 5,50 m Breite erfolgt. Die Ausrundungshalbmesser sollen einen Radius von mindestens 10 m erhalten.

Die Sichtflächen sind gemäß RAST-E herzustellen und den Vorschriften entsprechend freizuhalten.

Die Herstellung des Einmündungsbereiches erfolgt im Zusammenhang mit dem Ausbau der inneren Erschließung des B-Plangebietes Nr. 21.

## 6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschwansen.

## 6.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an die im Plangebiet neu zu errichtende vollbiologische Gebietskläranlage. Der Bau dieser Gebietskläranlage stellt eine Übergangslösung dar bis zur Einbindung dieser Anlage in die zu erstellende Entsorgungsanlage Olpenitz.

Die aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Mindestabstandsflächen zur Wohnbebauung werden beim Ausbau der Anlage eingehalten.

## 6.41 Regen- und Oberflächenwasserbeseitigung

Die Regen- und Oberflächenwasserbeseitigung erfolgt für das Plangebiet durch Ausbau einer Regenwasserkanalisationsleitung mit Abführung des Oberflächenwassers in die örtlich vorhandene Vorflut (Schlei). Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## 6.42 Baugründungen

Das Geologische Landesamt Schleswig-Holstein, Kiel, teilt mit, daß der Baugrund überwiegend aus Geschiebelehm bzw. -mergel besteht und damit als ausreichend tragfähig anzusehen ist. Bei vorgesehener Unterkellerung ist jedoch zur Ableitung des Niederschlagwassers auf dem stauenden Untergrund für eine ausreichende Dränung unter den Fundamenten zu sorgen.

## 6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist für Olpenitzdorf zentral durch die Stadt Kappeln geregelt. Die Abfuhr erfolgt wöchentlich durch den Abfallzweckverband zur zentralen Mülldeponie.

## 6.6 Stromversorgung

Alle Grundstücke des Plangebietes werden an das von der Schleswig betriebene Ortsnetz angeschlossen. Eine Verkabelung der Leitungen ist vorgesehen. Ein Standort für die erforderliche Trafostation ist ausgewiesen. Auf im Plangebiet bereits vorhandene Versorgungsleitungen ist insbesondere bei den Erschließungsarbeiten Rücksicht zu nehmen.

#### 6.7 Fernsprechleitungen

Die Fernsprechleitungen sind nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost zu verlegen.

#### 6.8 Hydranten

Für Feuerlöschzwecke und zur Wasserentnahme sind im Plangebiet Hydranten an geeigneter Stelle einzubauen.

#### 6.9 Hochwasserschutzmaßnahmen

Da der Geltungsbereich des B-Planes unter NN + 3,50 m liegt und kein ausreichender Landesschutzdeich vorhanden ist, rechnet das Plangebiet zu den überflutungsgefährdeten Gebieten und wird der Einfachheit halber insgesamt als überflutungsgefährdet dargestellt. Es werden jedoch die wesentlichen Neubauf Flächen durch Bodenaufschüttungen aus dem gefährdeten Gebiet herausgehoben und sturmflutsicher aufgehöhht. Wegen der Kleinräumigkeit des Plangebietes und seiner Bebauung und aus Planübersichtigkeitsgründen sind die warftartigen Aufhöhungen nicht dargestellt. Der Begründung ist jedoch eine entsprechende Geländeschnittskizze beigelegt.

Die Außenböschungen sind nicht steiler als 1:6 auszuführen und ständig mit einer trittfesten Grasnarbe zu versehen. Räume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen eine Fußbodenhöhe von mindestens NN + 3,80 m aufweisen. Bei warftähnlicher oder aufgeständerter Bauweise ohne ausreichenden Deichschutz sind leicht zugängliche und sichere Fluchtmöglichkeiten innerhalb der Gebäude zu sturmflutsicheren Stockwerken oder außerhalb davon zu sturmflutsicheren Sammelplätzen zu schaffen. Die Gebäude sind gegen Wellenkräfte und Unterspülung besonders zu sichern.

Für die Bebauung, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt und bisher nicht durch Überflutungsschutzmaßnahmen gesichert ist, sind leicht zugängliche und sichere Fluchtmöglichkeiten innerhalb der Gebäude zu sturmflutsicheren Stockwerken oder außerhalb davon zu sturmflutsicheren Sammelplätzen zu schaffen. Schlafzimmer sind nur im Obergeschoß vorzuhalten. Die Erschließungsstraße wird im Bereich der warftartigen Aufhöhungen auf + 3,50 m NN angehoben.

#### 7. Kinderspielplatz

Ein öffentlicher Kinderspielplatz ist in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden, so daß im Plangebiet keine weitere Spielplatzfläche ausgewiesen wurde.

8. Anpflanzungen und Einhegung/Einbindung in die Landschaft

Um das Neubaugebiet des B-Planes in das Landschaftsbild des Schleiuferraumes einzufügen, sind Grüngestaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen erforderlich. Ferner werden durch diese Maßnahmen auch Verbesserungen des Windschutzes und der Kleinklimabildung erreicht.

Die im Bereich des Plangebietes vorhandenen Knicks sind, soweit das möglich ist, als zu erhalten festgesetzt. Nur wo Sichtflächen für den Verkehr oder Durchgänge erforderlich sind, ist eine Öffnung im notwendigen Ausmaß vorgesehen.

Als Abschluß der Baugrundstücke nach Norden, nach Westen und teilweise nach Osten zur offenen Landschaft hin ist eine dreireihige, lockere Schutz- und Einhegepflanzung aus bodenständigen Baum- und Strauchgehölzen in unterschiedlicher Artenzusammensetzung vorgesehen. Dabei ist je Grundstück mindestens eine Großgehölzgruppe - bestehend aus drei Bäumen - in der Einhegepflanzung anzuordnen.

Die ~~St~~straße erhält eine einseitige Straßenbaumbepflanzung, soweit es die räumlichen und erschließungstechnischen Verhältnisse zulassen. Für die Anpflanzungen sind landschaftsgerechte Gehölze festgesetzt.

Die aus Hochwasserschutzgründen angelegten warftartigen Außenböschungen dürfen nicht steiler als 1:6 ausgeführt werden und sind ständig mit einer trittfesten Grasnarbe zu erhalten.

Alle geplanten, neuanzulegenden Eingrünungspflanzstreifen an der Nordgrenze, an der Ostgrenze und an der Westgrenze des Plangebietes werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

9. Kosten der Erschließung

Für die Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Kappeln werden folgende, nach dem derzeitigen Stand übersichtlich ermittelte Ausbaukosten einschließlich der anteiligen Ingenieurgebühren entstehen:

9.1 Erschließungsmaßnahmen gem. § 127 BBauG

9.11	Bau sämtlicher Straßen und Fußwegflächen einschl. erforderlicher Straßenbeleuchtung	ca. DM 215.000,--
9.12	Straßenentwässerung	ca. DM 142.000,--
9.13	Straßenbegleitgrün	ca. DM 10.000,--
9.14	Eingrünungsschutzpflanzungen	ca. DM 15.000,--
	Insgesamt:	ca. DM 382.000,--

9.2 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

9.21	Schmutzwasserkanäle einschl. Kläranlage	ca. DM 175.000,--
9.22	Wasserversorgung einschl. Hydrant	ca. DM 125.000,--
	Kosten der Erschließung überschläglich insgesamt:	ca. DM 682.000,-- =====

9.3 Finanzierung

Die Stadt Kappeln wird die Erschließung des B-Plangebietes durch Erschließungsvertrag gem. § 123 Abs. 3 BBauG einem Träger übertragen, der dann die Erschließung insgesamt selbst finanzieren wird. Die Stadt beteiligt sich mit 10 % am beitragsfähigen Erschließungsaufwand. Sie wird diesen Betrag aus Haushaltsmitteln belegen.

Die Stadt erhebt für die Erschließungskosten von den Anliegern Beiträge gemäß § 127 (1) BBauG.

Gebilligt durch die  
Stadtvertretung  
Kappeln, den

Stadt Kappeln  
Bürgermeister

STADT KAPPELN  
B-PLAN NR. 21

Maßstab 1:500

# -GELÄNDESCHNITT -

Darstellung der wartartigen Bodenaufschüttung

Einhegepflanzung mit einer Großgehölzgruppe je Grundstück

Firsthöhe : +13,0 NN ca.

Straßenbaum-  
bepflanzung

Einhegepflanzung mit einer Großgehölzgruppe je Grundstück

