

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 25 der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg, für den Bereich des "Alten Krankenhauses" zu Kappeln

-----

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 265).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsgeschluß der Stadtvertretung vom 29. Januar 1986 eingeleitet.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist am 04.11.1986 (nach Bekanntmachung am 24.10.1986 in der Tagespresse), durchgeführt worden.

Bedenken und Anregungen zu den Zielen und Zwecken der Planung wurden nicht vorgebracht.

### 1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangrundstück, Hospitalstraße 10, in Kappeln, Flur 6, Rahmenkarte 6059c, Flurstück 31/9 ), Größe 4.111 qm, ist begrenzt

- im Norden durch die Bundesstraße 201 (Hospitalstraße)
- im Osten durch das Grundstück, Holspitalstraße 8, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie durch die gewerbliche als Baustofflager genutzte Fläche, Flurstück 31/28, der Firma Häussler in Kappeln
- im Süden durch einen brachliegenden Grundstücksstreifen zum vorher beschriebenen Flurstück 31/28 gehörend
- im Westen durch die Arnisser Straße

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich (Hospitalstraße) und im westlichen Bereich (Arnisser Straße) im Randbereich eines z.Zt. laufenden Planfeststellungsverfahrens (Neubau der Schleibrücke einschließlich 4-spüriger Zufahrtstraße).

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Mit Beschluß der Stadtvertretung vom 29. Januar 1986 wurde das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kappeln für diesen Bereich eingeleitet.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen des Planungsbereiches als Wohnbauflächen nach § 1 BauNVO dar. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplanentwurf im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BBauG entwickelt.

Bei der Ausarbeitung wurden alle erkennbaren öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander abgewogen.

## 3. Nutzung

Das Planungsgebiet ist vormals als Gemeinbedarf mit der Nutzung als Krankenhaus ausgewiesen. Die Gebäude des ehemaligen alten Krankenhauses sind zum Abbruch vorgesehen.

Hier soll ein "Allgemeines Wohngebiet" entstehen, dessen Nutzung dem Charakter der vorhandenen angrenzenden Bebauung entspricht.

## 4. Anlaß der Planung

Es besteht eine Nachfrage nach innerstädtischen Eigenheimen mit kleinen Grundstücksanteilen (sogenanntes Stadthaus).

Das brachliegende Gelände des "Alten Krankenhauses" bietet sich aufgrund der zentralen stadtnahen Lage an, dieser Nachfrage entgegen zu kommen und soll verhindern, daß weitere Haus- oder Wohnungssuchende in die Nachbargemeinden abwandern.

## 5. Planungsziel

Durch eine verdichtete Bebauung in aufgelockerter Anordnung sollen unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Grundstückes individuelle Eigenheime errichtet werden.

Durch Bildung städtebaulicher Strukturen unter Beachtung des vorgegebenen Geländes und dessen erhaltenswerten Baumbestandes werden hier 17 Wohneinheiten vorgesehen im typischen kleinstädtischen Maßstab.

Die unmittelbare Nähe der Einkaufsstraßen im Kappelner Stadtzentrum (3 - 5 Gehminuten) soll die späteren Bewohner des Bebauungsgebietes veranlassen, die täglichen Besorgungen fußläufig zu tätigen, um von daher zur Entlastung der Parksituation und des Verkehrsaufkommens beizutragen.

#### 6. Zulässige Nutzung der Grundstücke

Die Bauflächen des Plangebietes sind als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 der BauNVO vom 15. September 1977 und ist durch die Eintragung der Grundflächenzahl, der Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse im Plan festgelegt.

#### 7. Erschließung

Die Erschließung des Plangrundstückes erfolgt von der Arnisser Straße aus über eine öffentliche Wohnstraße mit Wendemöglichkeit. Hieran liegen auch zwei öffentliche Parkplätze.

Die östliche Baureihe wird durch eine private Zuwegung erschlossen.

#### 8. Außenanlagen

Die Stelle der geplanten Gebäude auf dem Plangebiet nimmt Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Sämtliche erhaltenswerte Bäume wurden kartiert und in die Planung einbezogen. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind so herzurichten, daß die Bäume auf Dauer erhalten bleiben.

Von den vorhandenen Grundstücksumfassungsmauern sind Teile als zu erhalten festgesetzt, um als Schallschutz dem Lärmumfang der Hospitalstraße entgegenzuwirken.

Diese liegen entlang der Hospitalstraße als Abgrenzung zur B 201 und im nördlichen Bereich der Arnisser Straße bis zur jetzigen vorhandenen Einfahrt.

Diese Mauern sind der Gemeinschaft der Grundstückseigentümer zuzuschreiben und von diesen zu unterhalten.

Mit Rücksicht auf den städtebaulichen Charakter der Stadt Kappeln mit dem damit zugehörigen typischen Bewuchs dürfen beim Anlegen der Außenanlagen nur einheimische Gehölze angepflanzt werden. Dasselbe gilt für die als lebende Hecke festgesetzten Einfriedigungen.

Bei den Grundstücksflächen mit den Nummern 1, 2, 3 und 11 sind gemäß des in der Anlage beigelegtem Schallgutachten Maßnahmen bezüglich der Grenzwerte gemäß DIN 18005 zu treffen. Für diese betroffenen Grundstücke sind Maßnahmen nach den Schallgutachten G 2179 S. 1-3 vom 01.06.1987, 26.10.1987 und 22.08.1988 zu treffen. Die bereits vorhandene Ziegelsteinmauer im Bereich der Gebäude 1-3 muß in der Höhe ergänzt werden durch 3 m hohe zweiseitige Flechtwände. Im Bereich des Hauses 11 muß entlang der Grundstücksgrenze mit Abwicklung von ca. 2 m Länge an der Zuwegungsstraße eine zweiseitige Flechtwand mit ca. 2 m Höhe errichtet werden. Für die Gebäude 1, 2, 3 und 11 werden weitere Schallschutzmaßnahmen bezüglich der Fenster und des angebauten Dachgeschosses entsprechend des Schallgutachtens vorgenommen.

### 9. Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Verwirklichung eines einheitlichen Erscheinungsbildes wird der traditionelle rote Kappeler Vormauerstein festgelegt. Die Verkleidung der Dreiecksgiebelflächen mit Holz ist zulässig. Die Dacheindeckung ist in rot-braunen Dachpfannen vorzusehen.

### 10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in der Arnisser Straße.

#### 10.1 Wasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt Kappeln gewährleistet.

#### 10.2 Abwasser

In Kappeln besteht eine Trennkanalisation. Das Baugebiet wird daran angeschlossen.

#### 10.3 Strom

Das Gebiet wird von der Schleswig mit elektrischer Energie beliefert.

#### 10.4 Gas

Das Plangrundstück wird von der Schleswig an das Gasversorgungsnetz angeschlossen, mit Erdgas beliefert und dient der Beheizung der Häuser, sowie der Warmwasserbereitung.

#### 10.5 Abfallbeseitigung

Die Stadt Kappeln ist an den Abfallzweckverband Schleswig-Flensburg angeschlossen und wird durch ihn von Haus- und Sperrmüll entsorgt.

#### 10.6 Post

Die Fernsprechleitungen werden nach den Vorschriften der Deutschen Bundespost verlegt.

Für Rundfunk und Fernsehen ist der Anschluß an das Kabelnetz vorgesehen.

#### 11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Der zukünftige Eigentümer des Planungsgebietes führt die Erschließung und Parzellierung der Einzelgrundstücke durch und verkauft die Baugrundstücke einschließlich der vorgesehenen Bebauung.

Kappeln, den 12. April 1989



*[Handwritten signature]*