

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Natur und Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
7. Verkehr
8. Immissionsschutz
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Hinweise

Anlagen

- derzeit keine

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 (1) BauGB entfällt gem. § 13a BauGB
- Frühzeitige Behörden und sonstige TÖB - Beteiligung § 4 (1) BauGB entfällt gem. § 13a BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB
- Behörden und sonstige TÖB - Beteiligung § 4 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

0. Vorbemerkungen

Die von der Stadtvertretung am 13.12.2000 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 43 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Konzeptes vom 31.05.2000 und das gemeindliche Abwägungsergebnis nach § 1 Abs. 6 BauGB zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und zu Anregungen privater Personen entsprechend dem Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde seinerzeit entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum Satzungsbeschluss in den entsprechenden Themenbereichen ergänzt.

Zwischenzeitlich sind sowohl die 1. Änderung am 23. Juni 2004 als auch die 2. vereinfachte Änderung am 8. November 2006 in Kraft getreten.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Gemeinde beabsichtigt, das neue Planungsinstrumentarium des § 13 a(1) Nr.1 BauGB zu nutzen und die 3. Änderung als B-Plan der Innenentwicklung aufzustellen.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangebietsbereich wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung „Am Winkel“ Haus-Nr. 4 - 12, im Westen durch die „Eckernförder Straße“ (K 123) und die Grundstücksflächen der Bebauung östlich „Eckernförder Straße“ Haus-Nr. 31 - 39, im Osten und im Süden durch freie Landschaft. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,30 ha davon:

28.500 m ²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.925 m ²	Verkehrsflächen, auch besonderer Zweckbestimmung
2.950 m ²	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (RRB)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Stadtvertretung hat auf Grundlage des § 13a (3) BauGB am 17.12.2008 die Aufstellung der 3. Änderung beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Verdichtung des vorhandenen B-Planes am südlichen Ortsrand im Ortsteil Kopperby zwischen der Randbebauung der Straßen „Eckernförder Straße“ und „Am Winkel“ zu erreichen.

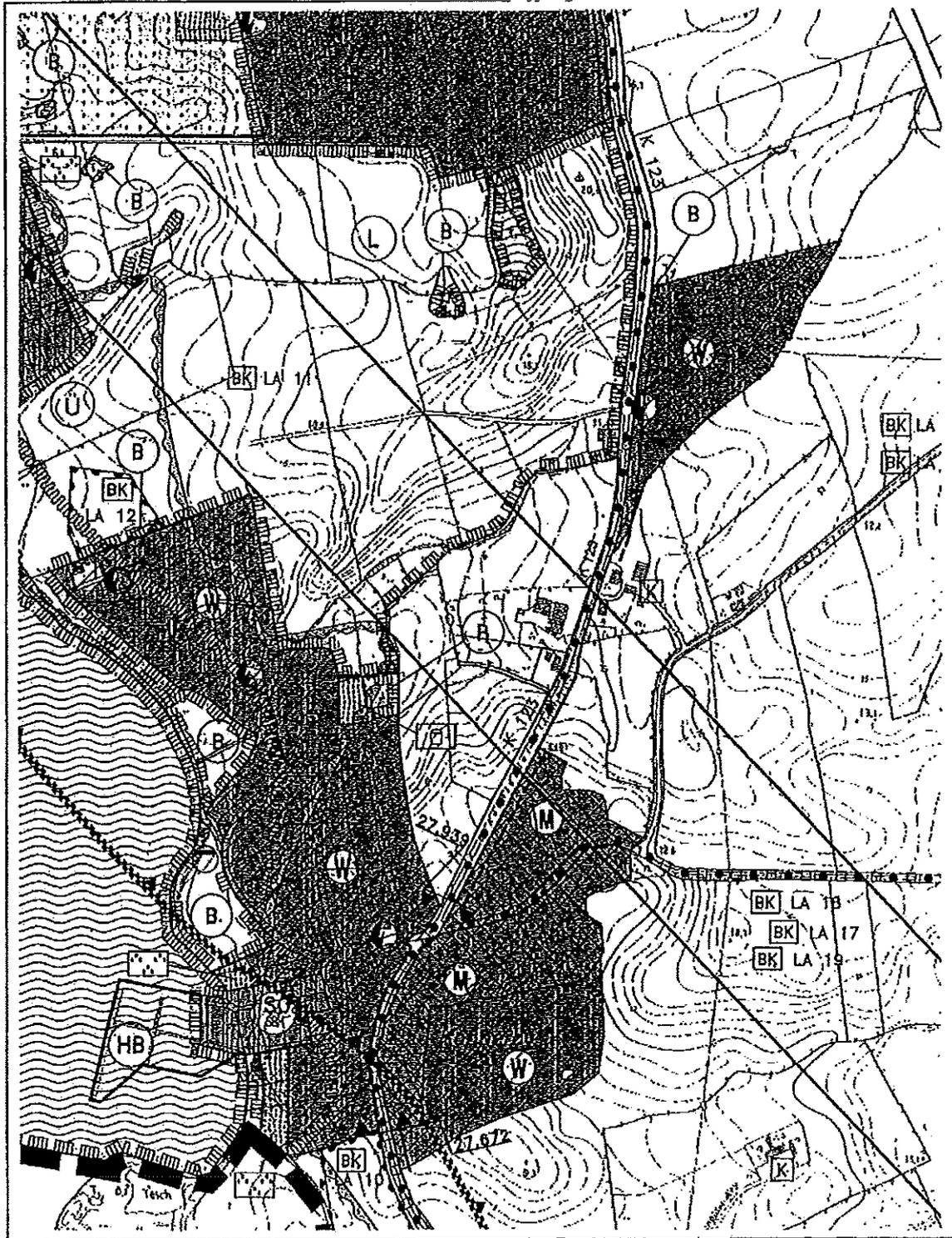


Abb. 1: Planausschnitt der bebauten Ortslage in Kopperby aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43 betreffend (unmaßstäblich)

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§1 (4) BauGB)

Ziele der Raumordnung sind insoweit betroffen, als es durch die Nachverdichtung zu einer angenommenen Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten kommen wird. Da die Stadt Kappeln als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums auch wohnbaulich weiter ausgebaut werden soll, besteht keine landesplanerische Begrenzung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens (20%-Regelung) aufgrund der in zentralen Orten erwünschten größeren planerischen Vorsorge für den Wohnungsbau (vgl. Ziffer 7.1 Landesraumordnungsplan 1998). Diese Annahme kann auch aufgrund der Zielsetzungen des in Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplanes (LEP) getroffen werden.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses größeren Teilbereiches im Ortsteil Kopperby, entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998, wurde bereits durch die Darstellung des Plangebiets als potentielle Wohnbaufläche im festgestellten Landschaftsplan ausreichend Rechnung getragen.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 01.08.2000 wurde bestätigt, dass gegen die mit dem Bebauungsplan Nr. 43 vorgelegten Planungsabsichten der Stadt Kappeln keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten für die weitere Wohnbauentwicklung nicht entgegen.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

(Unverändert)

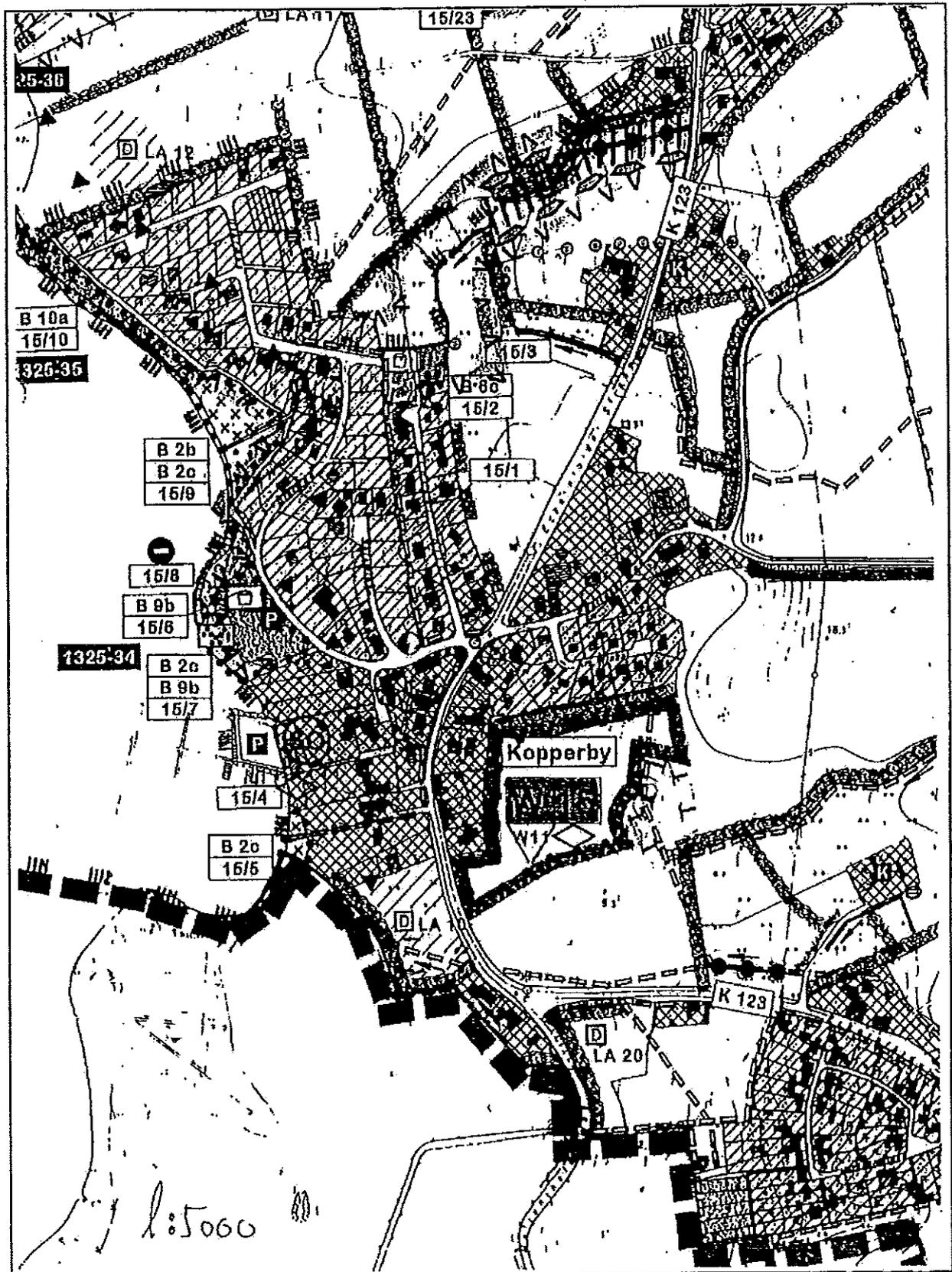


Abb. 2 Planausschnitt der bebauten Ortslage aus dem gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan der Stadt Kappeln, das Plangebiet betreffend (unmaßstäblich)

Ziel hierbei ist es nun, nach wie vor die das Baugebiet an den drei Plangebietsrändern (teilweise nur noch abschnittsweise vorhandenen) begrenzenden Knicks und die Topographie als gliedernde und räumlich wirksame Gestaltungselemente innerhalb der neu zu entwickelnden Siedlungsstruktur durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu erhalten. Durch einen begrenzten Grundstückszuschnitt (Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 550 m²), jedoch in Verbindung mit einer geringen Bebauungsdichte, soll das Gebiet in seiner Entwicklung und prägenden Wirkung nachhaltig geschützt werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene wurden im Rahmen eines grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Konzeptes planerisch berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 43 nach § 9 (1) BauGB und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) festgesetzt.

Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurde durch vertragliche Regelungen im Erschließungsvertrag bzw. eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Kappeln gesichert sowie durch ein Maßnahmenkonzept für die externe Ausgleichsfläche, die sich im Eigentum des Erschließungsträgers befindet, fachlich dargestellt. Die externe Ausgleichsfläche ist durch Eintragung in das Grundbuch für den Naturschutz zusätzlich gesichert.

Die fast vollständige Auslagerung von Ausgleichsflächen aus dem Plangebietsbereich auf eine externe Ausgleichsfläche wurde nach Beratung und in Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Kappeln vorgenommen, da die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, auch teilweise absehbar, nicht vom Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden. Die grünordnerischen Maßnahmen beschränken sich daher für das Plangebiet vornehmlich auf die Eingriffsminimierung und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie auf den Schutz des vorhandenen Knicksystems und die landschaftsgerechte Gestaltung und Einbindung des Regenrückhaltebeckens in die Landschaft und in die baulich geprägten Bereiche.

Im Vorhabenbereich und in der Nähe des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete vorhanden und gemäß Landschaftsprogramm keine zur Ausweisung vorgeschlagenen Gebiete vorhanden.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzungen (§1 (3) BauGB)

Die Stadtvertretung hatte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 in Kopperby „Östlich Eckernförder Straße / südlich - Am Winkel“ mit 'integrierter' Grünordnungsplanung beschlossen, um die siedlungsnahen Flächen am südlichen Ortsrand im Bereich der Straßen „Am Winkel“ und „Eckernförder Straße“ im Übergangsbereich zur offenen Landschaft durch eine lockere und der Geländestruktur möglichst angepasste Wohnbebauung in einer dem noch nicht städtisch geprägten Ortsteil der Stadt Kappeln angemessenen Bebauungsdichte baulich zu entwickeln und für den zur Zeit zu überblickenden Planungszeitraum (2010) zugleich baulich abzuschließen.

Zwischenzeitlich sind nach Rechtskraft des Ursprungsplanes fast 10 Jahre vergangen. Die Stadt Kappeln verfolgt nach wie vor das Ziel, diesen Bereich für eine gelockerte offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zur Verfügung zu stellen. Das Planungsziel, mit sehr großzügig geschnittenen Grundstücken am Ortsrand Kopperbys eine Abrundung des Ortsbildes zu ermöglichen, konnte jedoch nicht erreicht werden. Geplant ist es nun, das übergeordnete Ziel einer offenen Bauweise mit einer maßvollen Nachverdichtung zu verbinden. Mit Einleitung der

hierfür notwendigen 3. Änderung sollen die zur Nachverdichtung erforderlichen Festsetzungen getroffen werden.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung der Straßenbäume, der Knicks mit Darstellung des Knicküberhanges und des teilweise stark kuppigten Geländes wurde gemeinsam daraufhin gearbeitet, die ortstypischen Merkmale und die vorherrschende Bebauungsstruktur in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer plangebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee (städtebauliches Konzept) sollten daher Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt, Schutz und Entwicklung der Knickstruktur innerhalb eines Wohnbaugebietes
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets insgesamt
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der wirtschaftlichen Plangebietserschließung unter den o. g. Planungsvorgaben zu entwickeln. Dies gilt insbesondere aufgrund des stark kuppigten Geländes und der im Norden und Westen vorhandenen Bebauungsstruktur.

Mit dem städtebaulichen Konzept wurde als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, bereits durch eine dem Geländeverlauf angepasste innere Erschließung vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 (2) BNatSchG i.V.m. § 1a (2) Nr. 2 BauGB).

Die geplante Wohngebietsausweisung wurde auf Grundlage eines optimierten Bauungs- und Gestaltungskonzeptes unter Beachtung der landschaftsplanerischen Vorgaben (Knickerhalt, Freihaltung des Senken- und Kuppenbereichs) und den örtlichen Gegebenheiten (Topographie) sowie den tiefbautechnischen Vorgaben (Regenrückhaltung und Anbindung an die Versorgungsleitungen) aus der äußeren Erschließung der „Eckernförder Straße“ (K 123) heraus möglichst behutsam in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt.

Übergeordnetes Ziel der Bauungsplanung war und ist es, eine sich in die Orts- und Landschaftsstruktur möglichst behutsam einfügende Wohnbebauung an diesem landschaftlich reizvollen und zur freien Landschaft hin einsehbaren Standort vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Interessenausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Schutzbedürfnissen zu ermöglichen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das eine Stichstraßenerschließung mit Anbindung an die K 123 südlich der Feuerwehr vorsieht, wurde mit dem städtebaulichen Konzept eine aufgelockerte und dem in der Nachbarschaft vorherrschenden Ortsbild angepasste Einzelhausbebauung, überwiegend als Einfamilienhausbebauung, in Weiterentwicklung der vorhandenen straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straßen „Eckernförder Straße“ und „Am Winkel“ vorgesehen.

Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgrößen der geplanten Bebauung sind nun derart gewählt und planungsrechtlich festgesetzt, dass insbesondere unter Beachtung der Geländestruktur und auch dem Erhalt der vorhandenen Knicks, teilweise innerhalb des Plangebiets und teilweise direkt an das Plangebiet angrenzend eine angemessene Grundstücksparzellierung vorgenommen werden kann.

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen (Grundstücke gestaffelt von mindestens 550 m² bis mindestens 750 m²) sind in Verbindung mit dem inneren Erschließungssystem derart gewählt, dass die Gebäudestellung in Abhängigkeit mit den Grundstückszufahrten flexibel und nach den Wünschen der jeweiligen Bauherren frei gewählt werden kann. Durch die Festsetzung ausschließlich von Einzel- und Doppelhäusern soll zugleich eine geschlossen wirkende Bebauung entlang der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden.

Zum Schutz und zur Entwicklung der plangebietsbegrenzenden Knicks innerhalb und am Rande des Plangebiets wurde die geplante Wohnbebauung zu den prägenden Landschaftselementen so platziert, dass mögliche Beeinträchtigungen der schützenswerten Landschaftselemente weitestgehend vermieden werden können und die Nutzung auf den Baugrundstücken aufgrund der Lage der Knicks zu den Grundstücken weitestgehend uneingeschränkt möglich ist. Zur Sicherung der Knicks wird auf den privaten Grundstücksflächen ein Saumstreifen als Knickfreihaltezone (=> keine baulichen Anlagen und deren Nutzungen zulässig) festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und auch zur öffentlichen Auslegung des Ursprungs B-Planes wurde von den Altanliegern der Straße „Am Winkel“, die mit ihren südlichen Grundstücksflächen direkt an die geplante Wohnbebauung angrenzen, die Anregung gegeben, mit der geplanten Bebauung (Teilgebiet WA 3 bis WA 5) von der vorhandenen Aufwallung (mit Gehölzen) abzurücken, um Verschattungen und ein zu dichtes Nebeneinander zu vermeiden. Dieser Anregung wurde in der jetzt vorgenommenen Änderung derart gefolgt, dass mit den überbaubaren Flächen ein Mindestabstand von 4,0 m zum südlichen Wallfuß eingehalten wird.

Innerhalb des Plangebietes wurden und werden zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes grünordnerische Maßnahmen (Anlage von Gehölzpflanzungen mit Einzelbäumen zur Ortsrandeingrünung im Süden und Osten, Einzelbäume und Baumgruppen auf den privaten Grundstücksflächen, Straßenbaumpflanzungen und Gehölzpflanzungen auf der Spielplatzfläche und im Bereich des Regenrückhaltebeckens) vorgenommen, so dass eine sich den örtlichen Gegebenheiten möglichst harmonisch einfügende Wohnbebauung an dieser reizvollen Stelle am Rande des Ortsteiles neu entstehen kann. Die Baumstellung am Rande des zentralen kreisförmigen Knotenpunktes entfällt ebenso wie die Gehölzgruppe auf der Wendehammerfläche im Osten. Beide Pflanzungen sind kritisch zu sehen, da die Verkehrssicherheit nicht gegeben ist bzw. den Bäumen nicht der erforderlichen Durchwurzelungsraum zur Verfügung gestellt werden kann.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 (1) Nr. 1 und 2 BauGB)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets sowie zum Erhalt des Ortsbildes werden Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung für das Wohngebiet textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen (Teil B) unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird grundstücksbezogen durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, durch die Mindestgrundstücksgröße und durch die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Festsetzung von Wand- und Firshöhen (zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen) im Sinne des § 30 (1) BauGB qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (zuzüglich einer Grundfläche für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen von 120 m² bzw. von 150 m² für südlich erschlossene Grundstücke gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO) wird zur Eingriffsminimierung als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt.

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern“ hat die Stadtvertretung planungsrechtliche Festsetzungen derart aufgenommen, dass einerseits für alle Teilgebiete eine Mindestgrundstücksgröße eingehalten werden muss und andererseits für bestimmte Bereiche eine Doppelhausbebauung möglich ist. Diese Festsetzungen stehen in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden, so dass mit den gewählten Festsetzungen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes nach heutiger Einschätzung hinreichend und zugleich ausreichend planungsrechtlich gesichert ist.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude stellen zwar ein hohes Maß an Regelungsdichte und somit auch an Einschränkungen für den privaten Bauherrn dar, schützen aber die Stadt Kappeln und letztendlich auch alle Beteiligten (Neubürger) vor unerwünschten und problematischen Nachverdichtungen bzw. einer später steigenden Bebauungsdichte. Dies geschieht zum Schutz des vorhandenen Ortsbildes, zur Wahrung des noch ländlich geprägten Ortsteilcharakters und zur Sicherung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebiets.

Im Sinne des „Einfügens“ in die benachbarte und ortstypische Bebauungsstruktur werden für die Wohngebiete örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. max. Wand- und Firshöhen, Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Außenfassade usw.) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Einfriedungen, Baum- und Gehölzpflanzungen) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie nach Auffassung der Stadtvertretung zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

6. Natur und Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§ 1a (2) Nr. 2 + (3) sowie § 9 (3) BauGB)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 in Kopperby „Östlich Eckernförder Straße / südlich - Am Winkel“ wird eine Nachverdichtung von bisher bereits zur Bebauung vorgesehenen Flächen vorgenommen. Eine erneute Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist gem. § 13 a BauGB nicht vorgesehen.

Folgende Ziele wurden und werden jedoch nach wie vor verfolgt:

- Einbindung des Wohngebiets in die geprägte Ortsstruktur
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild

- Sicherung und Schutz der angrenzenden Knickstruktur durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Grundstücken in Form von Saumstreifen mit Freihaltegebot

- Bereitstellung und Sicherung einer externen Ausgleichsfläche möglichst im Sinne eines „Öko-kontos“ an geeigneter Stelle im Stadtgebiet und Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen in einer Flächengröße von 7.000 m² mit dem Entwicklungsziel einer Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung und einem den Örtlichkeiten entsprechenden Maßnahmenkonzept

- Erhalt und Schutz der gewachsenen Geländestruktur und Freihaltung des Senken- und Kuppenbereichs von baulichen Anlagen

- Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes durch Anlage von Hecken, Gehölzstrukturen, Baumgruppen und Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen und innerhalb der inneren Erschließungsflächen

- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und auch grüngestalterischen Gesichtspunkten

- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume bzw. Obstbäume zur Aufwertung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebiets

- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) BauNVO bereits im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes und durch Festsetzung von max. Grundflächen

- Minimierung der Eingriffe in das Ortsbild durch eine der Geländestruktur möglichst angepasste innere Erschließung und durch Vorgaben für die äußere Gestalt baulicher Anlagen

- Anlage einer öffentlichen Spielfläche mit Grünstrukturen

- Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens im Senkenbereich des Plangebiets

Als Empfehlungen für den privaten Grundstückseigentümer werden als weitere Maßnahmen der Eingriffsminimierung folgende Hinweise gegeben:

- Auffangen und Wiederverwendung von unbelastetem Dachflächenwasser auf den Grundstücken,

- Fassadenbegrünungen und Begrünungen von Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport) sowie Anlage von Laubholzhecken sind als zusätzliche grüngestalterische Maßnahmen wünschenswert.

Maßnahmen der Grünordnung und Landschaftspflege, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Neugestaltung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 (1) BauGB und nach § 84 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen von nicht der Stadt gehörenden Grundstücken durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die angestrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer städtebaulich geordneten Entwicklung gemäß § 1 (5) BauGB zu verwirklichen.

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt auch für die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

7. Verkehr (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der „Eckernförder Straße“ (K 123) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Straßennetz mit Anbindung an die B 203 in Richtung Eckernförde. Ein Ausbau der Eckernförder Straße im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der neuen Einmündung erforderlich.

Innerhalb des Straßenprofils werden in den begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der nachgeordneten Erschließungsplanung nachgewiesen. Die dargestellte Anzahl an öffentlichen Parkplätzen reicht nach heutiger Einschätzung der Stadtvertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Bereichen im Stadtbereich durchaus auch zukünftig aus.

Veränderungen im Erschließungssystem sind durch die 3. Änderung nicht vorgesehen. Durch die Erhöhung der Anzahl an Grundstückszufahrten und dem damit verbundenen Wegfall von ca. 4 öffentlichen Parkplätzen werden im Bereich des zentralen Knotenpunktes sowie am Rand der östlichen Wendehammerfläche jedoch jeweils vier neue, also insgesamt acht Parkplätze geschaffen. Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

8. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9. Ver- und Entsorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Eckernförder Straße (K 123) angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9.2 Frischwasserversorgung

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9.4 Telekommunikation

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9.5 Stromversorgung

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9.6 Gasversorgung

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

9.7 Abfallbeseitigung

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

10. Brandschutz

Änderungen innerhalb der Festsetzungen haben sich in diesem Bereich durch die 3. Änderung nicht ergeben.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung in der Straße „Eckernförder Straße“ vorhanden. Zusätzlich erforderlich werdende Maßnahmen für die inneren Erschließungsflächen wurden im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen und durch den Erschließungsträger zu dessen Lasten entsprechend den gemeindlichen Vorgaben aus dem Erschließungsvertrag und dem technischen Regelwerk hergestellt.

12. Hinweis

Das Staatliche Umweltamt Schleswig weist im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb des Wasserschongebietes für das Wasserwerk Kopperby liegt. Daraus ergeben sich zwar noch keine besonderen rechtlichen Anforderungen, dem Grundwasserschutz sollte jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung ein besonderer Stellenwert beigemessen werden. Ein Hinweis auf das Wasserschongebiet ist symbolhaft in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom 23.09.2009 gebilligt.

Kappeln, den 25.09.2009




(Teodora)
Bürgermeister