Stadt Kappeln Prüfung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB)	Bearbeitet durch: Planungsbüro Springer, 24866 Busdorf Stand: 13.02.2018
---	--

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
1. Träger öffentlicher Belange		
Bürger 1 Schulstraße Schreiben vom 29.01.2018 Bürger 2 Schulstraße Schreiben vom 28.01.2018 Bürger 3 Waldblick Schreiben vom 29.01.2018 Bürger 4 Schulstraße Schreiben vom 29.01.2018	<p>I.) Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Kappeln „Erweiterung des Wohngebietes in der nördlichen Schulstraße - 2. Entwurf“ / Stand: 22.11.2017</p> <p><u>Zu Pkt. 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“</u></p> <p><u>Dort heißt es in der geänderten Textpassage:</u></p> <p>„Die in der Planzeichnung enthaltenen sog. „Nutzungsschablonen“ beziehen sich nicht auf einzelne Grundstücke, sondern auf die jeweiligen Bereiche (Baufelder) des Wohngebietes.“</p> <p>Aufgrund der o.a. Festlegung ist es möglich, <u>auf jedem Grundstück</u> des Plangebietes ein Stadthaus mit zwei Vollgeschossen zzgl. Kellergeschoss zu errichten, welche maximal zwei Wohnungen beinhalten.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt, dass Investoren im Ostseeressort Olpenitz den dortigen B-Plan voll ausschöpfen, ist nicht auszuschließen, dass Investoren auch den B-Plan Nr. 88 ebenfalls voll ausschöpfen.</p> <p>Dies ist durchaus verständlich, birgt aber die Gefahr, dass im neuen Wohngebiet später Stadthaus an Stadthaus steht und nicht eine kreative Vielfalt zwischen Einzel- / Doppel- / Stadthäusern mit unterschiedlichen Dachfor-</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>men, die dem Betrachter „lebendiger“ erscheint. Da Stadthäuser generell über ein zweites Vollgeschoss verfügen und zudem das Plangebiet auch abfallendes/ansteigendes Gelände beinhaltet, ergibt sich im Vergleich zu einem Einzelhaus/Doppelhaus mit Satteldach eine größere Verschattung und in Verbindung mit einem Kellergeschoss, welches bei abfallendem Gelände sichtbar wird, ebenso eine größere Wandfläche, die als „erdrückend“ und „voluminös“ wirkt, insbesondere dann, wenn Stadthaus an Stadthaus steht!</p> <p>Es sollte überlegt werden, nur bestimmte Grundstücke für den Bau von Stadthäusern auszuweisen, damit deren Erscheinungsbild voll zur Wirkung kommt und Wohnhäuser mit anderen Bauformen nicht „erdrückt“ bzw. verschattet werden.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.4 „Baugestalterische Festsetzungen“</u> Dort heißt es u.a.: „Hierbei wird empfohlen, nach Möglichkeit Glykol-freie Solaranlagen zu verwenden.“</p> <p>Die o.a. Festlegung ist zwar in der Begründung zu finden, fehlt jedoch im Text (Teil B). Es wird gebeten, den Text (Teil B) unter Pkt. 9.1.4 entsprechend zu ergänzen.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.5 „Verkehrliche Erschließung“</u> Dort heißt es u.a.: „Die Stadt Kappeln hat auch eine alternative Erschließung des Baugebietes von Norden (mit Anbindung an die Flensburger Straße)</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Mit der Landgesellschaft Schleswig-Holstein hat die Stadt einen kompetenten und erfahrenen Erschließungsträger für das geplante Wohngebiet gefunden. Alle Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass sich in Neubaugebieten eine angemessene Durchmischung unterschiedlicher Bauformen entwickelt. Daran hat auch der Erschließungsträger ein intensives Interesse, um ein attraktives Wohngebiet mit Vorbildfunktion zu erreichen. Ein Verkauf von mehreren Grundstücken an 'Großinvestoren' wird es nach Auskunft der Landgesellschaft nicht geben. Die Grundstücke werden nur an den 'Endverbraucher' verkauft.</p> <p>Der Hinweis wird von der Stadt zur Kenntnis genommen. Die Stadt sieht jedoch kein Erfordernis, Stadtvillen nur in bestimmten Bereichen des Baugebietes zuzulassen.</p> <p>Der Hinweis wird von der Stadt zur Kenntnis genommen. Für eine diesbezügliche textliche Festsetzung bietet das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage. Daher hat die Stadt die Anregung als Empfehlung in die Begründung mit aufgenommen.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>geprüft. Die hierfür benötigten Flächen stehen jedoch derzeit nicht zur Verfügung. Da die Stadt aber akuten Bedarf an Wohnbaugrundstücken hat, möchte sie nicht warten, bis eine Verfügbarkeit der Flächen gegeben ist. Zudem würde für eine Erschließung von Norden eine zusätzliche Straßenlänge von mind. 340m benötigt, was die Erschließungskosten erheblich steigen ließe.</p> <p>Zu diesem Pkt. ist bereits beim 1. Entwurf des B-Plans Nr. 88 umfangreich im Rahmen der Stellungnahme/Einwendungen von mir/uns dargelegt worden, welche Problematiken mit der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung verbunden sind.</p> <p>An den darin enthaltenen Aussagen und Forderungen halte ich / halten wir vollumfänglich fest.</p> <p>Mit der beabsichtigten verkehrlichen Erschließung begeht die Stadt Kappeln den Fehler, Autoverkehr durch die Innenstadt zu führen/hineinzuziehen, obwohl es möglich wäre, diesen Verkehr <u>sofort</u> auf eine Kreisstraße und Bundesstraße zu bringen und damit eine Entlastung der Innenstadt und der dortigen Anlieger sicherzustellen.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt einhergehender wissenschaftlich belegter Gesundheitsgefahren und der Diskussion in Bezug auf die Straßenausbaubeiträge eine inakzeptable Verkehrsplanung, die hier beschlossen werden soll!</p> <p>Andere Kommunen/Gemeinden/Städte sind deutlich zukunftsorientierter und bürgernah!</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass die Straße zum 2.</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Auf die diesbezügliche Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Die Stadt hat deutlich gemacht, dass die für eine Erschließung nach Norden benötigten Flächen derzeit nicht zu Verfügung stehen. Es wurde auch an keiner Stelle ausgeschlossen, dass bei einer späteren Erweiterung des Wohngebietes nach Norden auch eine Anbindung an die Kreisstraße erfolgen kann.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>Bauabschnitt nach Norden in einer Sackgasse und nicht in einem Wendehammer endet und ebenso der Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln, die Landfläche oberhalb des Plangebietes zum B-Plan Nr. 88 bereits als Bauerwartungsland ausweist! Insofern sind die dargelegten Argumente der Stadt Kappeln nicht nachvollziehbar und insbesondere auch nicht die Aussage des „akuten Bedarfs“, da ja das Plangebiet nicht in einem, sondern in zwei zeitlich versetzten Bauabschnitten erschlossen werden soll.</p> <p><u>Weiter heißt es im Pkt. 3.5:</u> „Der Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten soll nach Möglichkeit über den Fegetascher Weg abgewickelt werden, um Belastungen für die Anwohner der Schulstraße und die Schulstraße selber möglichst gering zu halten.“</p> <p>Die Formulierung „soll nach Möglichkeit“ lässt den Schluss zu, dass es bis dato <u>keine</u> gesicherte Erkenntnis darüber gibt, ob seitens des Kreises Schleswig-Flensburg Zustimmung erteilt wird, Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten über den Fegetascher Weg auf die Bundesstraße 201 zu führen. Bekanntlich handelt es sich um eine Einmündung/Ausfahrt, die risikoreich ist. Zudem wird diese auch noch durch Radfahrer und Fußgänger gequert.</p> <p>Oder ist ein diesbezüglicher Antrag beim Kreis Schleswig-Flensburg bereits gestellt worden? Zu welchem Zeitpunkt? Mit welchem Ergebnis?</p> <p>Der Fegetascher Weg lässt bedingt durch die Fahrbahnbreite ebenso wie die Schulstraße kei-</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Regelung des Baustellenverkehrs kann erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen. Daher können derzeit nur die beabsichtigten Regelungen beschrieben werden.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>nen Begegnungsverkehr von Schwerlastverkehr zu, d.h. es müssten dort mind. zwei Ausbuchtungen geschaffen werden.</p> <p>Wie hoch sind die Gesamtkosten für Maßnahmen, um den Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten über den Fegetascher Weg abzuwickeln? Kostenvoranschlag?</p> <p>Wer trägt diese Kosten? Und wer trägt die Kosten für den Rückbau dieser Maßnahmen?</p> <p>Inwieweit sind die Anlieger des Fegetascher Weges über die vorgenannte Planungsabsicht unterrichtet? Haben diese Zustimmung signalisiert? Oder sind von dort Widersprüche zu erwarten?</p> <p>Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass es sich bei o.a. Planungsabsicht nur um den <u>Baustellenverkehr für die Erschließungsarbeiten</u> handelt!</p> <p>Was ist mit dem Baustellenverkehr, der für die Bebauung der 39 Grundstücke vonnöten ist?</p> <p>Wird dieser über den Fegetascher Weg ebenso abgewickelt oder soll dieser über die Schulstraße und Flensburger Straßen erfolgen? Wer trägt die Kosten für Schäden an den Verkehrsflächen, die vom Baustellenverkehr verursacht werden und wie werden diese rechtssicher festgehalten/überwacht/ermittelt?</p> <p>Erfahrungsgemäß dauert eine Bebauung zeitlich länger als die „reinen“ Erschließungsarbeiten.</p> <p>Insofern werden die Verantwortlichen gebeten, für verlässliche und konkrete Aussagen bis zum Satzungsbeschluss des B-Plans Nr. 88 zur Entscheidungsfindung zu sorgen, in der Begründung aufzunehmen und es nicht bei „nach Mög-</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Regelung des Baustellenverkehrs kann erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen. Daher können derzeit nur die beabsichtigten Regelungen beschrieben werden.</p> <p>Der Erschließungsträger wird auch die einzelnen Grundstückseigentümer vertraglich darauf hinweisen, dass für den Baustellenverkehr die entsprechende Baustraße, die bereits für die Erschließungsarbeiten eingerichtet wurde, zu benutzen ist.</p> <p>Eine entsprechende Gewährleistung ist in § 6 Absatz 4 des Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Landgesellschaft eindeutig geregelt: „innerhalb der Gewährleistungsfrist (von vier Jahren ab Abnahme) ist die Landgesellschaft verpflichtet, etwaige durch den Baustellenverkehr des Hochbaus verursachte Schäden auf ihre Kosten zu beseitigen und zwar bis 80% der Hochbaumaßnahmen je Bauabschnitt abgeschlossen worden sind.“</p> <p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Eine verbindliche Regelung des Baustellenverkehrs kann erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen. Daher können derzeit nur die beabsichtigten Regelungen beschrieben werden.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>lichkeit“ zu belassen! Die Anlieger der Schulstraße sind über die beabsichtigte Verkehrsführung des Baustellenverkehrs sowohl in Bezug auf die Erschließungsarbeiten als auch der Bauarbeiten zu unterrichten.</p> <p><u>Zu Pkt. 3.6 „Ver- und Entsorgung“</u> <u>Dort heißt es u.a.:</u> „Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort über eine neu herzustellende Regenwasserleitung in die Vorflut (Mühlenbach) eingeleitet. Um eine Vernässung der tiefer gelegenen Grundstücke zu vermeiden, erhält das Regenrückhaltebecken eine Abdichtung. Quer durch das Plangebiet verläuft derzeit eine Regenwasserleitung, die das Niederschlagswasser der Bebauung an der Straße „Waldblick“ nach Westen in die Vorflut ableitet. Diese Leitung wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt. Hierbei wird sichergestellt, dass ein reibungsloser Ablauf der Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.“</p> <p><u>Aufgrund der o.a. Aussage bleibt festzuhalten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem neu herzustellenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dort über eine neu herzustellende Regenwasserleitung in die Vorflut (Mühlenbach) eingeleitet. • die derzeit durch das Plangebiet quer verlaufende Regenwasserleitung, die das Niederschlagswasser der Bebauung an der Straße „Waldblick“ nach Westen in die Vorflut abführt, 	

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>soll im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden.</p> <p>Hieraus ergibt sich die Frage, wie stellt sich diese Verlegung bautechnisch dar?</p> <p>Wird die Regenwasserleitung für das Niederschlagswasser der Bebauung „Waldblick“ nur verlegt, d.h. es bleibt eine <u>eigenständige</u> Regenwasserleitung, die <u>ausschließlich</u> und auf <u>direktem</u> Wege das Niederschlagswasser der Bebauung „Waldblick“ in den Vorfluter „Mühlenbach“ einleitet?</p> <p>Oder aber wird die Regenwasserleitung für das Niederschlagswasser der Bebauung „Waldblick“ in das Regenrückhaltebecken eingeleitet, um von dort dann über eine Regenwasserleitung in den Vorfluter geleitet zu werden?</p> <p>Oder aber wird die Regenwasserleitung für das Niederschlagswasser der Bebauung „Waldblick“ mit an eine Regenwasserleitung für das Niederschlagswasser des Plangebietes angeschlossen, von dort in das Regenrückhaltebecken eingeleitet, um dann in der Folge in den Vorfluter (Mühlenbach) abgeführt zu werden?</p> <p>Oder aber wird an die Regenwasserleitung für das Niederschlagswasser der Bebauung „Waldblick“ die Regenwasserleitung aus dem Regenrückhaltebecken angeschlossen, um dann bis zum Vorfluter einen „gemeinsamen“ Strang zu bilden?</p> <p>Oder werden sowohl die Regenwasserleitung für das Niederschlagswasser der Bebauung „Waldblick“ als auch für das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet autarke Regenwasserleitungen</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Regelung zur Ableitung des Niederschlagswassers kann erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen. In jedem Fall wird es eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende und mit den zuständigen Behörden (untere Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg, Wasser- und Bodenverband Grimsau sowie Abwasserentsorgung Kappeln GmbH) abgestimmte und genehmigte Lösung geben.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p>bis zur Einleitung in den Vorfluter (Mühlenbach) erstellt?</p> <p>Inwieweit besteht eine Gefahr für den Bereich Sandbek und den dortigen Anliegern bei einem Notablass des Regenrückhaltebeckens in Verbindung mit erhöhten Wasserständen des Vorfluters, hervorgerufen durch lang anhaltende Niederschläge, vergleichbar wie im Jahr 2017?</p> <p>Wird nunmehr sämtliches Niederschlagswasser, welches im Plangebiet anfällt, in den Vorfluter „Mühlenbach“ eingeleitet, d.h. es erfolgt <u>keine</u> Einleitung in das Regenwasserkanalnetz der Abwasserentsorgung Kappeln GmbH?</p> <p><u>Zu Pkt. 4.1 „Inhalte des Bebauungsplanes“:</u> Dort heißt es u.a.:</p> <p>„Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf demnach nicht mehr als <u>40 cm über dem höchsten Punkt</u> des zugehörigen Straßenabschnittes liegen.“</p> <p>Die vorgenannte Aussage widerspricht der Ausführung in Pkt. 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“, die da lautet:</p> <p>„Demnach ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von höchstens <u>40 cm über dem Mittelwert</u> des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes zulässig.“</p> <p>„Höchster Punkt“ und „Mittelwert“ sind zwei unterschiedliche Dinge, insofern wird gebeten, in Pkt. 4.1 konform zu Pkt. 3.2 die Formulierung „Mittelwert“ zu verwenden.</p>	<p>Die Hinweise werden von der Stadt zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Regelung zur Ableitung des Niederschlagswassers kann erst im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung erfolgen. In jedem Fall wird es eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende und mit den zuständigen Behörden (untere Wasserbehörde des Kreises Schleswig-Flensburg, Wasser- und Bodenverband Grimsau sowie Abwasserentsorgung Kappeln GmbH) abgestimmte und genehmigte Lösung geben.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird in Pkt. 4.1 des Umweltberichtes entsprechend klarstellend geändert.</p>

Absender/ Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme (Kurzfassung)	Abwägung der Stellungnahme
	<p><u>Zu Pkt. Rechts- und Verwaltungsvorschriften</u></p> <p>Die Angaben in Bezug auf</p> <ul style="list-style-type: none"> • BauGB sind unzutreffend, da die letzte Änderung am 03.11.2017 erfolgte. • BauNVO sind unzutreffend, da die letzte Änderung am 21.11.2017 erfolgte. <p>Ich darf/wir dürfen Sie um Kenntnisnahme meiner/unserer vorgenannten Stellungnahme, weiterer Bearbeitung und abschließender Beantwortung bitten.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend klarstellend geändert. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan die Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, die am ersten Tag der ersten öffentlichen Auslegung galt.</p>