



ARCHITEKTEN PHILIPPE RODEN · ROLF KUHFFELDT
PARTNERSCHAFT

AM BURG FELD 11 23568 LÜBECK
TELEFON 0451-38880-0 FAX-20

Internet: www.architekten-rk-luebeck.de
e-mail: info@rk-luebeck.de

Kreis Schleswig-Flensburg
Fachdienst Bauaufsicht
Flensburger Straße 7
24837 Schleswig
Herr Gorkisch

Projekt-Nr. : 703

Bauvorhaben: **Neubau einer Wohnanlage mit 32 Wohneinheiten
Königsberger Str. 11 in 24376 Kappeln**

Bauherr :

Vorgang : **Antrag auf Befreiung gem. §31 BauGB**

Bauantrag Az.: 055 065 11/2

Gemeinde: Kappeln, Kreis: Schleswig-Flensburg

Gemarkung: Kappeln; Flur: 6, Flurstück: 33/197

Sehr geehrter Herr Gorkisch,

im Zuge des am 19.12.2019 bei Ihnen eingegangenen Bauantrags zu o.g. Grundstück (Az.: 055 065 11/2) bitten wir im Namen und Auftrag des Bauherrn, um Befreiung gem. §31 BauGB von der im B-Plan Nr.71 festgesetzten Gebäudelänge von 25m (B-Plans Nr. 71 „Südhafen“ v. 30.10.2019, Textteil Nr.3).

Begründung

Es wurde ein Gebäude mit drei freistehenden dreigeschossigen oberirdischen Gebäudeteilen geplant, die durch eine unterirdische Tiefgarage verbunden sind. Die einzelnen Gebäudeteile sind max. 25m lang. Durch die Verbindung im Bereich der Tiefgarage entsteht eine Gesamtlänge von ca. 78m. Zwischen den Gebäuden tritt die Außenkante der Tiefgarage an der Straßenseite von der Gebäudeflucht der oberirdischen Geschosse zurück (ca.5m). Das Gelände des Grundstücks ist ferner von einem starken Anstieg von der Straße zu den rückwärtigen Grundstücksteilen geprägt. Die Höhenunterschiede betragen teils bis zu 2,28m. Die Decke der Tiefgarage steht deswegen straßenseitig – aufgrund der v.g. Geländesituation – ca. 1,25m-1,04m über der geplanten Geländeoberfläche, während sie im gartenseitigen Bereich vollständig unterhalb der geplanten Geländeoberfläche verschwindet.

Für die Teile der Tiefgarage zwischen den Gebäuden, die der Haupteinschließung dienen, ist ein intensiver Gründachaufbau vorgesehen, der einen dauerhaften Pflanzbewuchs gewährleistet und die Gebäudeteile in die rückwärtigen Grünflächen einbindet. Straßenseitig



ARCHITEKTEN PHILIPPE RODEN · ROLF KUHFELDT
PARTNERSCHAFT

AM BURGELD 11 23568 LÜBECK
TELEFON 0451-38880-0 FAX -20

Internet: www.architekten-rk-luebeck.de
e-mail: info@rk-luebeck.de

wird der natürliche Geländeverlauf bis zur v.g. Intensivbegrünung der Tiefgarage angeböschert und der Höhenunterschied so überwunden. Insofern wird die Tiefgarage nicht als Gebäude wahrgenommen werden. Es entsteht vielmehr der Eindruck einer Außenanlagengestaltung, die sich auf die vorgefundenen Begebenheiten bezieht und eine optisch ansprechende Gartenlandschaft und Eingangssituation schafft. Die oberirdischen Geschosse treten als Einzelbebauungen in Erscheinung, die die Vorgaben den B-Plans erfüllen.

Eine Intensivbegrünung kann z.B. mit der Systemlösung „Gartendach“ der Firma Optigrün oder gleichwertig mit nachfolgendem Regelaufbau mit einer Gesamthöhe ab 26cm umgesetzt werden:

- Vegetationsschicht
- Intensivsubstrat / Rasensubstrat
- Filtervlies
- Drän- und Wasserspeicherschicht
- Trenn-, Schutz- und Speichervlies
- Wurzelfeste Dachabdichtung
- Stahlbetondecke der Tiefgarage

Die Planung sieht auf der Tiefgaragendecke einen Gründachaufbau von 45cm im Mittel vor. In gesonderten Bereichen auch ggf. zusätzliche Substraterhöhungen in Form von Pflanzbeeten für Sträucher, Hecken oder kleinwüchsige Bäume. Zur Überbrückung des straßenseitigen Höhenunterschiedes ist v.g. Anfüllung geplant, die ebenfalls mit einem Wechsel von Rasenflächen und Pflanzbeeten, Wegen und Treppenanlagen gärtnerisch gestaltet werden soll.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die wesentlichen Züge der Festsetzung des B-Plans auch bei Umsetzung der mit dem Bauantrag eingereichten Planung erhalten bleiben und die Befreiung aus v.g. Gründen als städtebaulich vertretbar angesehen werden kann. Wir bitten deshalb um einen im Sinne des Bauherrn positiven Bescheid in dieser Angelegenheit.

Mit freundlichen Grüßen
Die Architekten

Lübeck, den 20.01.2020