

Übersichtskarte M = 1 : 10.000 ©GeoBasis-De/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

# Stadt Kappeln

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Schleiterrassen"

(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

### Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / Veröffentlichung, Oktober 2025)



**PLANUNGSBÜRO  
FÜR STADT UND REGION**  
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE

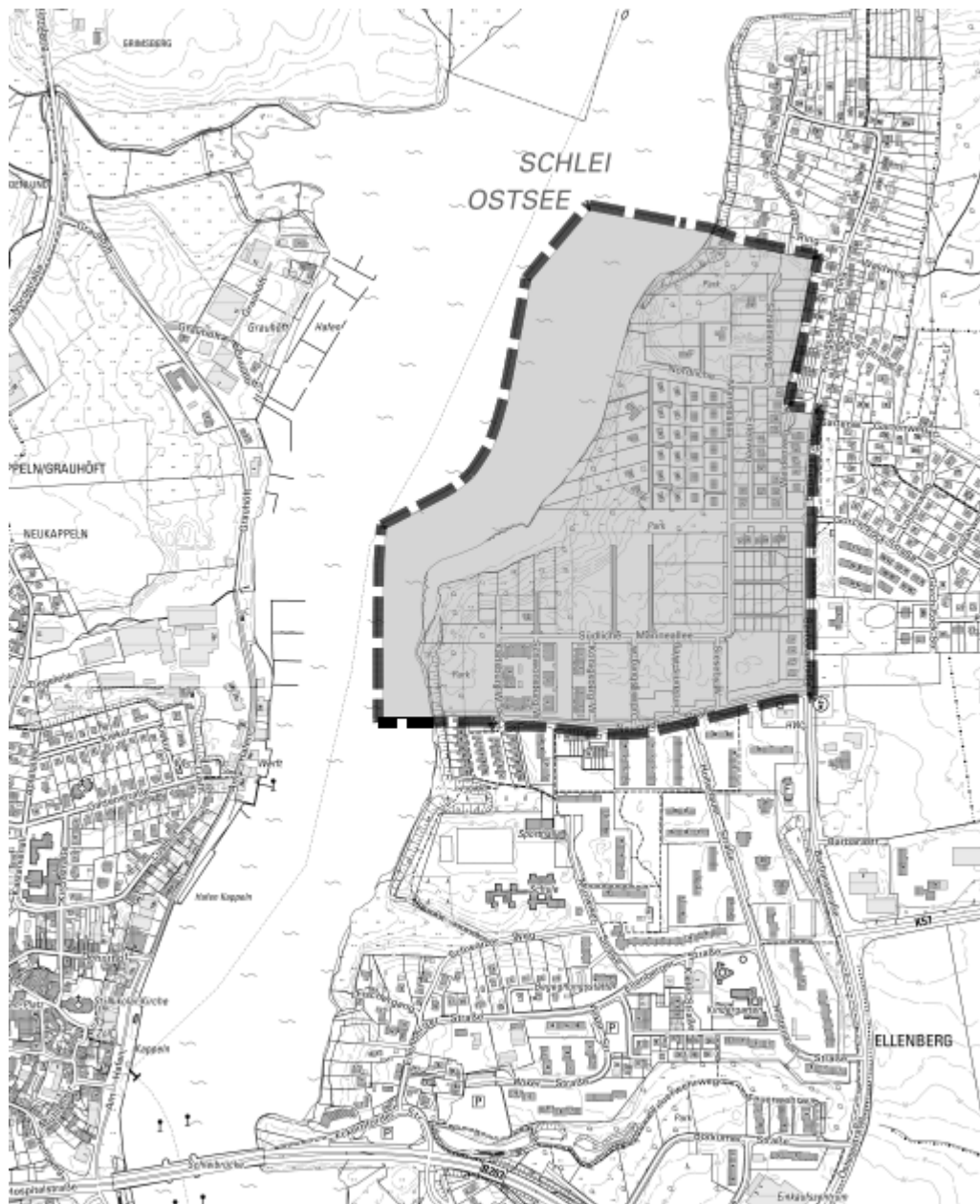
## 1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ellenberg, nördlich der Neustädter Straße, östlich der Barbarastraße und südlich der Wohngrundstücke Königsberger Ring.

Die Grenzen des Geltungsbereichs der 6. Änderung entsprechen dem B-Plan Nr. 74 „Schleiterrassen“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 20,7 ha.

Abb. 1: Lage des Plangebiets



## **2. Anlass und Erfordernis der Planung**

Mit fortschreitender Entwicklung des Plangebiets sind für den östlichen Teil des Baufelds WA10 die Baufenster anzupassen. Dies ist zum einen erforderlich, da die Baufenster nicht alle in einer Flucht liegen (Flurstücke 215, 216) und zum anderen um eine bessere Ausnutzung der Freiflächen zu ermöglichen (Flurstücke 211 – 213). Dazu ist das „Verschieben“ der Baufenster vorgesehen.

Weiterhin soll in Ergänzung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ geregelt werden, dass die darin getroffenen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet des B-Planes Nr. 74 gelten. Dies erfolgt durch entsprechende textliche Festsetzung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Änderungen des Textes.

## **3. Planverfahren**

Mit § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Bei dieser Planänderung handelt es sich um eine qualitative Maßnahme der Innenentwicklung. Die Planung löst keine über die bisherigen Regelungen hinausgehende Flächeninanspruchnahme aus.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura-2000-Gebiete beeinträchtigt werden. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der Bebauungsplan kann und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **4. Entwicklung der Planung**

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) weist den überwiegenden Teil des Plangebiets als Wohnbaufläche und einen Teil als Sondergebiet Sportboothafen aus. Zudem ist die Schlei als Wasserfläche und Teile als Grünfläche dargestellt. Die im B-Plan Nr. 74 (und seinen Änderungen) festgesetzte Art der baulichen und sonstigen Nutzung werden im Zuge dieser Planung nicht verändert. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

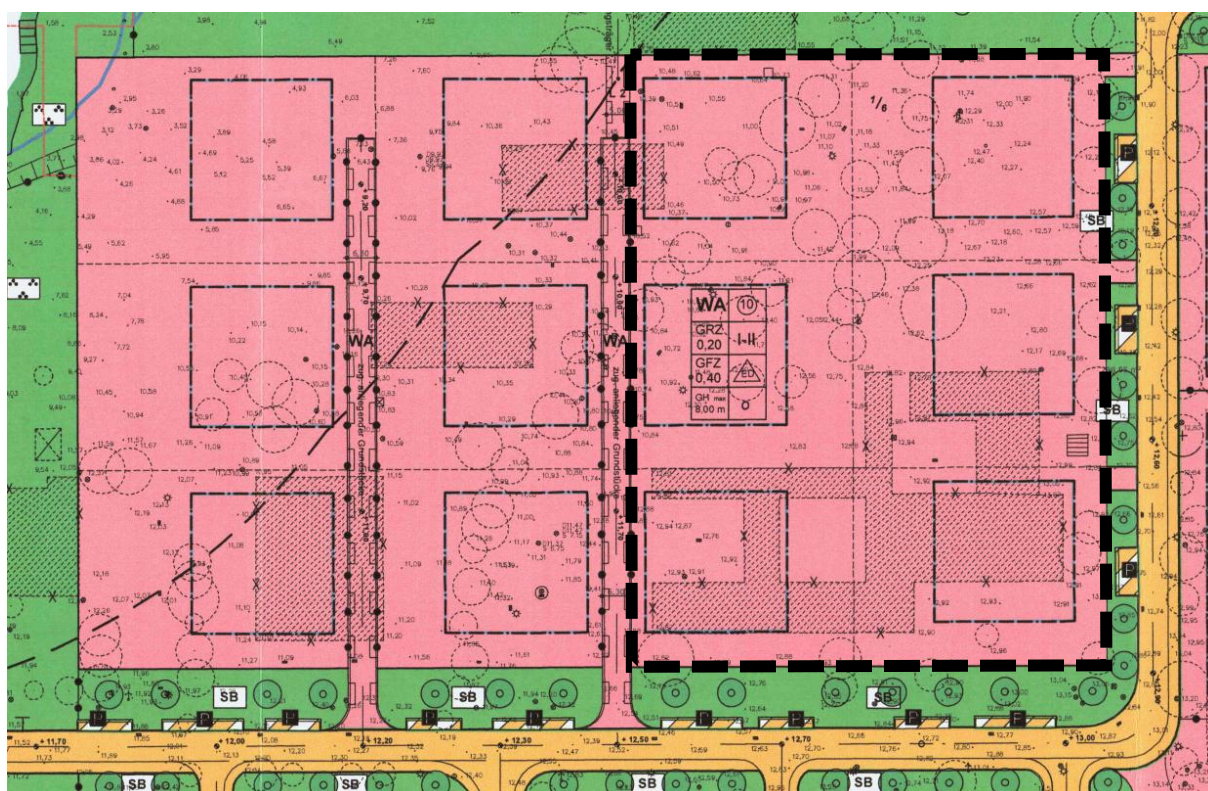
## 5. Inhalte der Planung

### Überbaubare Grundstücksflächen im WA10

Entsprechend der in Kapitel 2 genannten Zielsetzungen werden im östlichen Teil des Baufelds WA10 (Flurstücke 211 – 216, Flur 2, Gemarkung Lotimark) die Baufenster geringfügig verschoben, so dass klare Baufluchten entstehen und die Freifläche rund um die Bebauung besser genutzt werden kann. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster = 30 m x 30 m) bleibt unverändert.

Die sonstigen durch Planzeichnung erfolgten Festsetzungen bleiben unverändert. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die Nutzungsschablone für das Baufeld WA10 als Darstellung aufgenommen, so dass die geltenden zeichnerischen Festsetzungen in der neuen Planzeichnung abgelesen werden können.

Abb. 2: Ausschnitt Baufeld WA 10 - Planzeichnung



### Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen 3. Änderung B-Plan Nr. 74

Um die Anwendbarkeit der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 74 für den gesamten Geltungsbereich klarzustellen, erfolgt eine dementsprechende textliche Festsetzung. Dabei werden die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen des Textes berücksichtigt.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 74 in der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes und seiner Planänderungen fort.

## 6. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S.2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei der Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Es erfolgt keine Erhöhung der zulässigen Grundfläche. Da die eingriffsrelevanten Festsetzungen des B-Planes Nr. 74 sowie seiner Änderungen unverändert bestehen bleiben, sind erkennbar keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in Schutzgüter zu gewärtigen.

Es ist insgesamt nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes maßgebliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

## 7. Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. Aus der Planung heraus ergeben sich keine erkennbaren Veränderungen.

*Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.*

*Kappeln, am .....*

(Bürgermeister)