

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/012

Datum der Freigabe: 22.01.2020

|               |                      |              |            |
|---------------|----------------------|--------------|------------|
| Amt:          | Bauamt/Bauverwaltung | Datum:       | 09.01.2020 |
| Bearb.:       | Elke von Hoff        | Wiedervorl.: |            |
| Berichterst.: | Elke von Hoff        |              |            |

| Beratungsfolge          | Termin     | Behandlung |
|-------------------------|------------|------------|
| Bauausschuss            | 27.01.2020 | öffentlich |
| Stadtvertretung Kappeln | 29.01.2020 | öffentlich |

### Abzeichnungslauf

### Betreff

Aufstellung einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 "Schleiterrassen" für den Teilbereich der südlich des geplanten Sportboothafens liegenden Baufelder WA 2, 3 und 4

### Sach- und Rechtslage:

Wie bereits im Bauausschuss am 09.12.2019 durch die neuen Investoren der „Schleiterrassen“ vorgestellt, soll der Teilbereich der Baufelder WA 2, 3 und 4 **und der südliche Teilbereich der bisher festgesetzten Sportboothafenfläche** (siehe anliegender Übersichtsplan und Plan mit Geltungsbereich), mit Reetdachhäusern bebaut werden. Hierbei wird es sich nicht um eine Ferienhaussiedlung handeln, die hier im WA = allgemeines Wohngebiet zudem nicht zulässig wäre.

Gemäß § 13 a BauNVO ist die Nutzung zum Ferienwohnen nur ausnahmsweise zulässig, da dies als nicht störender Gewerbebetrieb bzw. als Beherbergungsbetrieb gilt.

Die jetzt in dem Bereich des B-Planes Nr. 74 festgesetzten Baugrenzen und auch einige textliche Festsetzungen lassen diese Planung derzeit jedoch nicht zu, so dass hierfür eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 notwendig ist.

Hauptinhalte dieser B-Plan-Änderung sind:

- Neuaufteilung der Grundstücke in dem Teilbereich WA 2, 3 und 4 und damit verbunden eine Anpassung der Baugrenzen
- **Einbeziehung und Umwandlung des südlich gelegenen Teilbereichs der SO 2 - Sportboothafen- in WA-Fläche**
- Wegfall der vorgegebenen Begrenzung für Geländeabgrabungen und -aufschüttungen, da überwiegend der tatsächlich vorhandene, terrassenartige Geländeverlauf übernommen werden soll
- Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 8,00 auf 9,00 m
- Im WA 4 soll ebenfalls Reetdacheindeckung zulässig werden, wie es in den WA 2 und 3 bereits ist
- Garagen usw. sollen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein
- Die textliche Festsetzung 12.2.1, mit der für jede Außenwandfläche mind. 30 % Fensterflächenanteil vorgeschrieben wird, soll für den gesamten B-Plan Nr. 74 entfallen

Nach Rücksprache mit dem Kreis SL-FL kann diese B-Plan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, so dass sowohl auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als auch auf einen neuen Umweltbericht verzichtet werden kann.

Aufgrund der sensiblen naturschutzfachlichen Lage sollte jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgenommen werden.

Nunmehr soll die Aufstellung dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 beschlossen werden, so dass nach Durchführung der geforderten Vorprüfung der Entwurf erarbeitet werden kann. Die Kostenübernahme für dieses Bauleitplanverfahren durch den Investor wird vertraglich geregelt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA  NEIN

**Umweltauswirkungen:**

JA  NEIN

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden im Zuge des ursprünglichen B-Planes Nr. 74 geprüft und im Vorwege bereits ausgeglichen. Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 werden keine erhöhten Umweltauswirkungen erwartet, es wird jedoch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 74 der Stadt Kappeln für das Gebiet „Schleiterrassen“ wird die 1. Änderung aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Ermöglichung einer Reetdachsiedlung im Bereich der jetzigen Baufelder WA 2, 3 und 4 (ehemaliger Sportplatz) und **des südlichen Teilbereichs des geplanten Sportboothafens** (siehe anliegender Übersichtsplan und Plan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Planes Nr. 74 vom **22.01.2020**)
  - Einige notwendige textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Büro Stadtplanung Reggentin in Zarpen beauftragt werden.
4. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen, wird nach § 13a BauGB abgesehen.
5. Es wird ein Kostenübernahmevertrag für die Kosten der Bauleitplanung mit dem Investor abgeschlossen.

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

**Anlagen:**

Übersichtsplan B-Plan Nr. 74 (14.01.2020)  
Plan mit Geltungsbereich der 1. Änderung (**22.01.2020**)