

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/263

Datum der Freigabe: 10.11.2020

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	26.10.2020
Bearb.:	Annette Kießig	Wiedervorl.	
Berichterst.	Helmut Reggentin		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.11.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	18.11.2020	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Vorbereitende Planung gemäß Investorenanfragen und Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des B- Plans Nr. 74 "Schlei- Terrassen"

Sach- und Rechtslage:

Um eine 2. Änderung zum B- Plan Nr. 74 „Schlei- Terrassen“ auf den Weg zu bringen, wurden die Anfragen der Investoren gesammelt und dem beauftragten Planungsbüro Reggentin zur Vorbereitung übergeben. Damit sich alle eine Übersicht verschaffen können, hat Herr Reggentin alle Anfragen in einem vorbereitenden Plan zusammengestellt. Zu entscheiden ist nun, ob die Bauvorhaben größer als geplant entstehen sollen, auch mit mehr Wohneinheiten, und ob die Durchblicke zur Schlei zugebaut werden sollen, z. B. mit Garagen oder anderen Nebenanlagen. Weitere Anfragen sind ebenfalls eingearbeitet. Herr Reggentin stellt den Plan vor und wird alle Fragen dazu beantworten.

Folgende Anträge sind eingegangen:

1. Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulassen in WA1, WA 10, WA 11-13
2. Vergrößerung der Baufelder (**Baugrenzen**) auf den Grundstücken **1.1, 1.2, 1.5** (in WA 1)
3. Bei II-geschossiger Bauweise geneigtes Dach mit 25° zulassen im WA 10
4. Die Beschränkungen der Wohnungsanzahl in Wohngebäuden streichen im WA 10
5. ~~Durchgehende Baugrenzen für mehr Flexibilität im WA 10~~ – **wurde zurückgezogen**
6. Nebenanlagen pro Gebäude größer als 12 m² im WA 15-21
7. bei 1-geschossiger Bauweise auch Sattel- oder Walmdach zulassen im WA 5-9
8. ohne Bezeichnung „Hausgruppe“ in WA 17
9. südliche Baugrenze weiter südlich im WA 20
10. Überschreitung für Stellplätze bis 0,69, jetzt 0,6 im WA 18-20
11. ED ergänzen + Nutzungen als Ferienwohnung zulassen im WA 22+23
12. Vergrößerung des Baufeldes WA 24, privates Grundstück Barbarastr. 3

Die Bauverwaltung gibt dazu folgende Stellungnahmen ab:

- Zu 1. Es wird die Festsetzung für das gesamte B- Plan- Gebiet geändert, so dass Nebenanlagen, dazu zählen auch Garagen, Carports und Stellplätze, außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Allerdings ist die Fläche aller Nebenanlagen dann komplett in die festgesetzte GRZ einzurechnen.
- Zu 2. Keine Bedenken
- Zu 3. Keine Bedenken
- Zu 4. Keine Bedenken
- ~~Zu 5. Keine Änderung zulassen, sondern bisherige Festsetzung mit einzelnen Baufeldern beibehalten, da sonst ein Versetzen der Gebäude ermöglicht wird. Hierdurch ist die ursprünglich beabsichtigte offene Bebauung mit vielen Durchblicken nicht mehr gewährleistet. – zurückgezogen~~
- Zu 6. Keine Bedenken, aber unter der Voraussetzung von Festsetzung zu 1.
- Zu 7. Keine Bedenken
- Zu 8. Keine Bedenken
- Zu 9. Keine Bedenken, aber ohne Einschränkung der festgesetzten Grünfläche
- Zu 10. Keine Bedenken
- Zu 11. Zur Ergänzung der Haustypen auf ED keine Bedenken; Nutzung als Ferienwohnungen wurde in WA 22+23 explizit ausgeschlossen und sollte beibehalten werden.
- Zu 12. Keine Bedenken

Zusätzlich soll die, am 24.08.2020 durch die Stadtvertretung beschlossene, detaillierte Festlegung der Anzahl der maximal ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Textteil der 2. Änderung des B-Planes Nr. 74 aufgenommen werden. (siehe anliegender Beschluss inkl. Anlagen)

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Stadtvertretung beschließt:

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln für das Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Ellenberg wird die 2. Änderung aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - 1.1. Es wird die Festsetzung für das gesamte B- Plan- Gebiet getroffen, dass Nebenanlagen, dazu zählen auch Garagen, Carports und Stellplätze, außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Allerdings ist die Fläche aller Nebenanlagen dann komplett in die festgesetzte GRZ einzurechnen.
 - 1.2. Die Baufelder auf den Grundstücken ~~1.1~~, 1.2, 1.5 werden geringfügig vergrößert.
 - 1.3. Im gesamten B- Plan- Gebiet werden auch Dächer mit 25° Dachneigung zugelassen. **Pultdächer werden ausgeschlossen.**
 - 1.4. Die Beschränkungen der Wohnungsanzahl im WA 10 werden gestrichen.
 - ~~1.5. Es werden keine durchgehenden Baugrenzen im WA 10 zugelassen, um hier eine offene Bebauung mit Durchblicken zu gewährleisten. – Entfällt~~
 - 1.6. In den WA 15 – 21 können die Grundflächen für Nebenanlagen von 12 m² pro Gebäude überschritten werden.
 - 1.7. Im gesamten B- Plan- Gebiet sind bei 1-geschossiger Bauweise auch Sattel- oder Walmdächer zulässig. **Pultdächer werden ausgeschlossen.**
 - 1.8. Die Bezeichnung „Hausgruppe“ im WA 17 wird gestrichen.
 - 1.9. Die südliche Baugrenze im WA 20 wird bis an den Grünstreifen versetzt.
 - 1.10. Die GRZ in den WA 18, 19 und 20 liegt bei 0,4 und kann für Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für den Nachweis der auskömmlichen Stellplätze wird diese max. Überschreitung für Nebenanlagen auf 75 % erhöht.

- 1.11. Im WA 22 und 23 werden die zulässigen Haustypen von E auf ED ergänzt.
 - 1.12. Der Ausschluss der Nutzung als Ferienwohnungen im WA 22 und 23 wird beibehalten.
 - 1.13. Die nördliche Baugrenze des WA 24 wird bis 5 m an die Grundstücksgrenze verschoben.
 - 1.14. Textliche Festsetzung der Anzahl der maximal ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den einzelnen Baufeldern auf Grundlage des Stadtvertreterbeschlusses vom 24.08.2020.
 - 1.15. Schotter- bzw. Kiesgärten werden im gesamten B-Plan-Gebiet ausgeschlossen.**
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. Zur Übernahme der Bauleitplanungskosten wird ein Kostenübernahmevertrag mit dem Investor geschlossen.

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

Beschluss vom 24.08.2020 mit Anlagen