

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2021/158

Datum der Freigabe: 14.12.2021

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	14.12.2021
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	10.01.2022	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	19.01.2022	öffentlich

### Abzeichnungslauf

### Betreff

Aufstellung einer 4. Änderung des B-Planes Nr. 74 "Schleiterrassen" für notwendige Stützwände

### Sach- und Rechtslage:

Für die Reetdachsiedlung in den Baufeldern WA 2, 3 und 4 der „Schleiterrassen“ wurde am 29.01.2020 die Aufstellung einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 beschlossen. Diese 1. B-Plan-Änderung ist am 15.10.2020 rechtskräftig geworden.

Zielsetzung beim Aufstellungsverfahren war u.a. der Wegfall der Begrenzung für Geländeabgrabungen und -aufschüttungen, da der terrassenartige Geländeverlauf des gesamten B-Planes auch in diesem Bereich des ehemaligen Sportplatzgeländes übernommen werden sollte.

Diese Geländeterrassen wurden in der 1. B-Plan-Änderung zwar mit der genauen Angabe von Bezugshöhenpunkten fixiert, es wurde jedoch versäumt, für diesen Geltungsbereich zugleich die textlichen Festsetzungen unter Pkt. 3. entsprechend zu ändern, so dass die Terrassierung auch mittels Stützmauern zulässig ist.

In den nun laufenden Baugenehmigungsverfahren wurde dieses Versäumnis durch die Bauaufsicht des Kreises festgestellt und moniert.

Um die ursprüngliche Planung der terrassenartig angelegten Reetdachsiedlung bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, ist daher eine weitere B-Plan-Änderung für den Textbereich Pkt. 3. - Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen- für den Geltungsbereich der WA-Baufelder 2, 3 und 4 notwendig, so dass hier Stützwände zur Sicherung und Erschließung der einzelnen Baugrundstücke zulässig sind.

Durch die Modellierung des Geländes im Zuge der Erschließungsarbeiten wurde zudem eine Stützmauer im westlichen Endbereich der Straße „Nördliche Marineallee“ notwendig, da das nördlich angrenzende Baufeld 1 aufgrund der natürlichen Geländehöhe gegen Erdrutsch gesichert werden musste. Diese Stützwand wird auf eine maximal sichtbare Höhe von 1,50 m verringert.

Auch in anderen Bereichen des B-Plan-Gebietes gibt es aufgrund des terrassierten Geländes Höhenunterschiede, die teilweise seitlich bzw. rückseitig durch Stützwände gegen Erdrutsch und Regenwasserüberlauf gesichert werden müssen.

Somit empfiehlt die Bauverwaltung für den gesamten restlichen B-Plan-Bereich **notwendige** Stützwände bis zu einer sichtbaren Höhe von maximal 0,50 m zuzulassen.

Für sämtliche Stützwände werden zudem gestalterische Festsetzungen getroffen, dass diese entweder aus Natursteinen hergestellt oder mit Holz oder Natursteinen verkleidet oder begrünt werden müssen.

Da diese notwendigen Änderungen offensichtlich ein Versäumnis im Zuge der 1. B-Plan-Änderung und der gesamten Erschließungsplanung sind, sollte daher eine 4. B-Plan-Änderung aufgestellt werden.

Die Kosten für diese B-Plan-Änderung übernimmt der Hauptinvestor der „Schleiterrassen“.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA                       NEIN

**Umweltauswirkungen:**

JA                                       NEIN

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht ermittelt und entsprechender Ausgleich festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 74 der Stadt Kappeln für das Gebiet „Schleiterrassen“ wird die 4. Änderung aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Ermöglichung von Stützwänden, die zur Sicherung und Erschließung der Baugrundstücke **notwendig** sind, sowie Höhenvorgaben und gestalterische Festlegungen hierfür.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Büro Reggentin in Zarpen beauftragt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch eine Bürgerinformationsveranstaltung erfolgen.
6. Es ist ein Kostenübernahmevertrag für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens mit dem Investor abzuschließen.

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.

**Anlage:**

Übersichtsplan\_2021-12-20