

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/214

Datum der Freigabe: 04.10.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	04.10.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	24.10.2022	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Bauvoranfrage zum Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 43 Wohnungen und Tiefgarage, Ellenberger Str. 10

Sach- und Rechtslage:

Auf dem Grundstück Ellenberger Str. 10 befindet sich ein KFZ-Handel mit Werkstatt. Nun liegt eine Bauvoranfrage für das Grundstück vor zur Bebauung mit 3 Mehrfamilienhäusern mit ca. 43 Wohnungen und einer Tiefgarage. Bis an die westliche Grundstücksgrenze gilt die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Ellenberg“, der hier angrenzend ein reines Wohngebiet mit Wohnblockbebauung mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen festgesetzt hat, die dort auch realisiert wurde. Für den westlichen Teil des Grundstückes würde eigentlich noch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 1 gelten, da diese nicht explizit aufgehoben wurde und auch nicht komplett durch die 2. B-Plan-Änderung überdeckt wurde. Gemäß dieser 1. B-Plan-Änderung war hier ursprünglich eine Mehrfamilienhausbebauung mit max. 2 Vollgeschossen geplant, die jedoch nicht realisiert wurde. Nördlich und westlich angrenzend befinden sich Einfamilienhausgrundstücke mit eingeschossiger Bebauung mit ausgebauten Dachgeschossen. Die nun vorgelegte Entwurfsplanung sieht hier auf dem bisherigen KFZ-Betriebsgelände an der Nordseite einen Wohnblock mit 3 Vollgeschossen + Staffelgeschoss und an der Ost- und Westseite jeweils einen Wohnblock mit 2 Vollgeschossen + Staffelgeschoss vor. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die aufgrund der Geländetopografie von der Wiker Straße aus ebenerdig angefahren werden soll. Die Wohnblocks wären also alle für sich jeweils 1 Geschoss höher als die bereits angrenzend vorhandene Wohnblockbebauung und sogar 2 Geschosse höher als die angrenzende Einfamilienhausbebauung. Auch vor dem Hintergrund, dass in Kappeln Wohnraumbedarf besteht, sollte hier also höhenmäßig maximal eine 3-Geschossigkeit, jedoch ohne zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen werden. Bei einer Ausbildung mit Satteldach sollten demnach maximal 2 Vollgeschosse zugelassen werden und die Gebäudehöhen auf die max. Höhe des vorhandenen 3-geschossigen Gebäudes Ellenberger Str. 14 – 18 begrenzt werden. Einer Zufahrt zur Tiefgarage von der Wiker Straße wird zugestimmt, sofern hierdurch keine Einschränkungen der dort vorhandenen Nutzungen erfolgen. Auch eine mögliche Nutzung als Ferienwohnungen wird angefragt. Diese sollte jedoch aufgrund der bereits bestehenden Aufstellungsbeschlüsse zur Regulierung bzw. Eindämmung von weiteren Ferienwohnungen vollständig abgelehnt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zur Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Ellenberger Str. 10 wird mit folgenden Auflagen erteilt:

1. Die maximale Gebäudehöhe darf bei allen Gebäuden nicht höher als das benachbarte Wohngebäude Ellenberger Str. 14 – 18 sein.
2. Eine Zufahrt zur Tiefgarage über die Wiker Straße wird genehmigt, sofern für die dort vorhandenen Nutzungen keine Einschränkungen dadurch entstehen.
3. Ferienwohnungen sind in allen Gebäuden nicht zulässig, zumal es sich hier zukünftig um ein reines Wohngebiet handelt, wie in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 bereits festgesetzt.

Anlagen:

Bauvoranfrage mit Entwurfsplänen