

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/131/1

Datum der Freigabe: 02.07.2020/30.07.2020

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	11.06.2020
Bearb.:	Annette Kießig	Wiedervorl.	
Berichterst.	Annette Kießig		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	22.06.2020	öffentlich
Bauausschuss	03.07.2020	Öffentlich
	Mit Ergänzungen erneut in:	
Bauausschuss	17.08.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	24.08.2020	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Ausnahmeanträge zum B- Plan Nr. 74 "Schlei- Terrassen" zum Bau von Ferienhäusern

Sach- und Rechtslage:

Im Bereich der Schlei- Terrassen stellen mehrere Familien den Antrag, Ferienhäuser auf dem Baufeld 4 im B- Plan-Gebiet „Schlei- Terrassen“ zu errichten. Bei diesem Baufeld 4 des Investorenplanes (Anlage 2), handelt es sich um die WA-Baufelder 11, 12 + 13 des B-Planes Nr. 74 (Anlage 1).

Zwischenzeitlich sind auch für andere Baufelder entsprechende Ausnahmeanträge eingegangen und es gab diverse mündliche Anfragen zu diesem Thema.

Nur ausnahmsweise ist gemäß § 4 (3) Nr. 1. BauNVO eine solche Bebauung mit Ferienhäusern in dem hier festgesetzten WA-Gebiet zulässig. Allerdings sind Ausnahmen vom Bauausschuss, bzw. nach Änderung der Zuständigkeitsordnung ab 01.07.2020, durch die Stadtvertretung zu genehmigen. Da der Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form durch die politischen Gremien genehmigt wurde, wäre somit eine Ausnahme zulässig.

Gemäß § 4 (3) Nrn. 2. und 3. BauNVO sind neben Beherbergungsbetrieben (Ferienwohnungen /-häuser) auch andere Nutzungen im hier festgesetzten WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig.

In einem WA-Gebiet sind lt. Information des Kreises Schleswig-Flensburg ca. 8 – 10 % der vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich, ohne die Eigenart dieses Allgemeinen Wohngebietes zu verändern.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass für die, lt. B-Plan Nr. 74 ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1. bis 3. BauNVO eine Obergrenze von 10 % der ursprünglich im gesamten B-Plan-Gebiet geplanten 220 Wohneinheiten festgelegt wird.

In den, im B-Plan Nr. 74 bezeichneten, WA-Baufeldern 8, 9, 22 und 23 ist eine Ferienwohnnutzung bereits ausgeschlossen. Hier dürften 45 Einzelhäuser mit je max. 2 Wohneinheiten errichtet werden. Da es sich hier jedoch vermutlich um kleinteiligere Bebauung handeln wird, sollte eher von Einfamilienhäusern ausgegangen werden. Nach Abzug dieser 45 Wohneinheiten von den max. geplanten 220 WE ergeben sich also 175 Wohneinheiten als Berechnungsgrundlage für die maximal ausnahmsweise zulässigen anderen Nutzungen. Mit der 10 %igen Obergrenze könnten somit max. 17,5, aufgerundet 18, Ferienwohneinheiten ausnahmsweise bewilligt werden.

Diese 10 %-Quote wird anteilig auf die jeweilige Flächengröße der einzelnen Baufeldbereiche des Investorenplans (Nrn. 1.1 bis 8.36) errechnet. Hierzu wurde die anliegende Berechnung der Baufeld-Flächengrößen prozentual zur gesamten Bauflächengröße, abzüglich der Baugrundstücke, auf denen KEINE Ferienwohnnutzung zulässig ist, erstellt. Die Bewilligung richtet sich nach den Eingangsdaten der jeweiligen Ausnahmeanträge pro Baufeldbereich des Investorenplans. Hiermit wird verhindert, dass sich in einem bestimmten B-Plan-Bereich sehr viel ausnahmsweise zulässige Nutzung konzentriert und somit der Eigenart des WA-Gebietes widerspricht. Außerdem erfolgt durch diese Regulierung eine Gleichbehandlung der einzelnen Investoren bzw. Eigentümer.

Beschlussvorschlag:

Geänderte Beschlussempfehlung des Bauausschusses am 03.07.2020 **mit weiteren Ergänzungen durch die Verwaltung:**

Der Bauausschuss empfiehlt/ Die Stadtvertretung beschließt,

1. Ausnahmen **gemäß § 4 (3) Nrn. 1. bis 3. BauNVO, u.a.** zum Bau von Ferienhäusern, im B-Plan-Gebiet Nr. 74 „Schleiterrassen“ begrenzt zuzustimmen.

Die Obergrenze hierfür wird auf 10 % der ursprünglich geplanten 220 Wohneinheiten (gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 74, Teil A, Nr. 5.1), abzüglich der Wohneinheiten in den B-Plan-Baufeldern WA 8, 9, 22 und 23, festgelegt.

Die Bewilligungen der Ausnahmen erfolgen nach Eingangsdatum der Ausnahmeanträge pro Baufeldbereich des Investorenplans.

Somit wird in jedem Baufeld des Investorenplanes für jeweils max. 10 % der Flächengröße auch eine **ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 4 (3) Nrn. 1. bis 3. BauNVO ermöglicht, auf Grundlage der anliegenden Berechnung der Bauverwaltung Kappeln vom 29.07.2020.**

Insgesamt dürfen demnach nicht mehr als 18 Ferienwohneinheiten oder andere ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im gesamten B-Plan-Gebiet Nr. 74 zugelassen werden.

Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für die Baufelder WA 8, 9, 22 und 23, da hier im B-Plan Nr. 74 eine Fewo-Nutzung explizit ausgeschlossen ist.

2. Zu den vorliegenden Ausnahmeanträgen wird für das Baufeld 4 (WA-Baufelder 11, 12 + 13 des B-Planes Nr. 74), bestehend aus 10 Baugrundstücken, daher 1 Ferienhaus zugelassen. **Diese Bewilligung gilt für den zuerst eingegangenen Ausnahmeantrag.**

Anlagen:

Anlage1_B-Plan74-Baufeldnummerierung

Anlage2_Investorenplan mit Baufeldnummern

Anlage3_§13a und §4 (3) BauNVO mit Anmerkungen der Bauverwaltung (22.07.2020)

Anlage4_Berechnung der max.zulässigen Ausnahmen je Investoren-Baufeld (29.07.2020)