Liberale Wählergemeinschaft Kappeln

Stadt Kappeln

Hr BGM Stoll

Reeperbahn

24376 Kappeln

Kappeln, den 27.03.2023

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die LWG beantragt, auf den nächstmöglichen Sitzungen des Bauausschusses (24.04.2023) und der Stadtvertretung (10.05.2023) den nachfolgenden Antrag als eigenständigen Tagesordnungspunkt aufzunehmen und zur Abstimmung zu bringen. Im Vorwege bitten wir Sie, den anliegenden Satzungsentwurf auf rechtliche Korrektheit zu prüfen und ggf. zu ergänzen, im Korrekturfall uns aber vorab vorzulegen. Ferner wird gebeten, den in der Satzung erwähnten Lageplan als Anhang zur Satzung zu erstellen.

**Antrag:**

Die LWG beantragt für das Gebiet „Olpenitzdorf“ eine Gestaltungssatzung gemäß Anlage zu erlassen. In dieser werden nur Festsetzungen bezgl. Dachform und Trauf- bzw. Firsthöhe getroffen.

Beschlussvorschlag: Der Bauausschuss empfiehlt/ die Stadtvertretung beschließt, für das Gebiet „Olpenitzdorf“ eine Gestaltungssatzung gem. Anlage aufzustellen. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen umgehend zu veröffentlichen.

**Begründung:**

Olpenitzdorf zeichnet sich durch ein Straßenbild aus, das von älteren Siedlungshäusern und historischen Reetdachhäusern geprägt ist. Alleine in der Olpenitzer Dorfstraße sind zwei Reetdachhäuser als einfaches Kulturdenkmal und zwei weitere als eingetragenes Kulturdenkmal von besonderem Wert gem. §1(2) + §24 Denkmalschutzgesetz eingestuft.

Für Olpenitzdorf gibt es außer für Teile des Olperör Wegs, dem Wiesengrund und dem Bereich des Campingplatzes keine Bebauungspläne, die Vorgaben zur Art der Bebauung machen würden.

Auf der Bauausschutzsitzung am 13.03.2023 wurde eine Bauvoranfrage behandelt, die den Bau von drei ca. 6,5 Meter hohen (**plus** min 0,5, ggf. max 3,5 Meter Aufschüttung aufgrund Hochwasserschutz) Flachdachgebäuden zum Inhalt hatte. Dieser Bauvoranfrage konnte das Einvernehmen nur versagt werden, da die Höhe bezogen auf das Straßenniveau nicht klar war. Bei bekannter Höhe kann das gemeindliche Einvernehmen nach §34 nicht mehr versagt werden.

In der oben bezeichneter Bauausschusssitzung waren zahlreiche Olpenitzer Bürger anwesend, die einhellig ihre Ablehnung gegen die drei Flachdachbauten mit einer Größe von 10x14 m mit mind. 7 Metern Höhe kundtaten, zumal diese massiven Baukörper direkt gegenüber eines als „einfaches Kulturdenkmal“ eingestuften Reetdachhauses entstehen sollen. Auch westlich grenzt direkt ein Reetdachhaus an. In ganz Olpenitz gibt es kein einziges Flachdachgebäude, von dem Zweckbau des Feuerwehrgerätehauses abgesehen. Das geplante Bauvorhaben wurde einhellig als ortsuntypisch und als das Ortsbild zerstörend empfunden. Auch sorgen sich die Olpenitzer Bürger um eine „Vorbildfunktion“, sollte die Bauvoranfrage im zweiten Durchgang genehmigt werden müssen. In der Olpenitzer Dorfstr. steht aktuell ein Siedlungshaus zum Verkauf, das sog. „alte Kloster“ (ebenfalls ein unter Denkmalschutz stehendes, einfaches Kulturdenkmal) steht seit langem leer und wurde durch unfachmännische Reparaturmaßnahmen soweit in der Statik beeinträchtigt, dass es demnächst einstürzen dürfte. Hier wird befürchtet, dass diese Gebäude dann ebenfalls durch sog. „Stadtvillen“ ersetzt werden könnten. Auch die sog. „alte Schule“, die aktuell für Schlichtwohnungen genutzt wird, soll perspektivisch verkauft werden. Für diese und weitere ggf. zum Verkauf stehende Häuser wird ebenfalls ein

möglicher „Wildwuchs“ befürchtet, da zumindest aktuell sämtliche Grundstücke und Häuser an Ortsfremde verkauft werden.

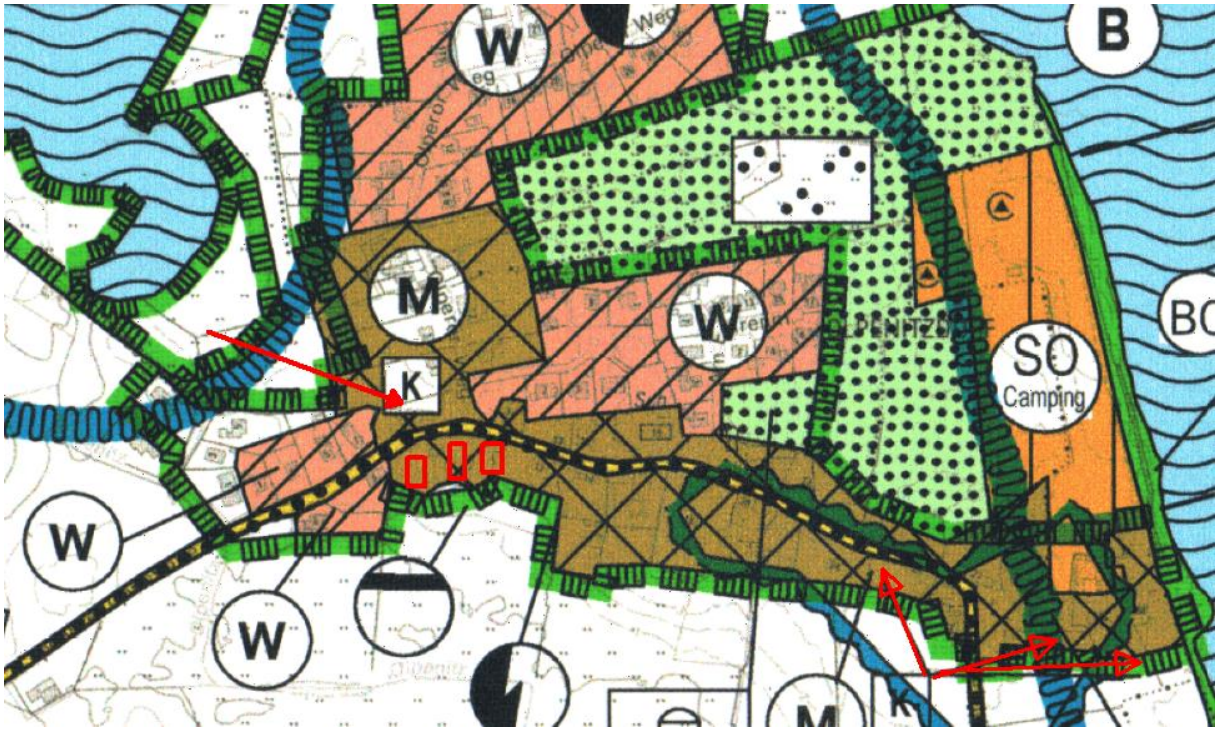
Um das Dorfbild zu wahren und unerwünschten baulichen „Wildwuchs“ zu verhindern, könnte ein B-Plan erstellt werden, was aber aufgrund der Kosten, der Personalsituation im Rathaus und auch aufgrund der langen, aufwändigen Verfahrensdauer aktuell ausscheidet, zu einem späteren Zeitpunkt aber sinnvoll erscheint.

Am 26.03.2023 trafen sich 65 Olpenitzer Bürger um die Thematik zu besprechen. Einhelliger Wunsch war es, das Dorfbild durch den sofortigen Erlass einer Gestaltungssatzung zu wahren, auch wenn dies persönliche Einschränkungen bedeuten könnte. Ferner wurde bei diesem Gespräch der Wunsch geäußert, perspektivisch für den Bereich Olpenitzdorf einen B-Plan zu erstellen. Parallel zu o.a. Maßnahmen wird die Verwaltung gebeten, das Gespräch mit dem Investor Olpenitzer Dorfstr. 8-10 zu suchen und ihm die Bedenken der Bürger mitzuteilen und ebenfalls mit den Einwohnern das Gespräch zu suchen, beispielsweise in Form einer Einwohnerversammlung.

Aus diesem Grund beantragt die LWG, dem Bürgerwillen durch den Erlass einer Gestaltungssatzung Tribut zu zollen.

Im Gegensatz zu der sehr detaillierten Ortsgestaltungssatzung für die Kappelner Altstadt werden keine Vorgaben zu Farben, Fenstergrößen etc. getroffen, so dass hier nicht mit Ausnahmeanträgen zu rechnen ist. Eine Gestaltungssatzung ist ebenfalls „nicht in Stein gemeißelt“ und kann ggf. relativ leicht geändert oder aufgehoben werden, sofern dies dem Bürgerwunsch entspricht.

Auszug F-Plan, rot markiert: geplante Flachdachhäuser. K=einfaches Kulturdenkmal (rote Pfeile)




LWG - Liberale Wählergemeinschaft Kappeln

gez. Michael Arendt, Fraktionsvorsitzender