Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/267

Datum der Freigabe: 12.12.2023/22.01.2024

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	12.12.2023
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	15.01.2024	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	24.01.2024	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Antrag auf Aufstellung einer 14. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich zwischen der Marina und der Straße Südring

Sach- und Rechtslage:

Die Eigentümer der Sondergebietsflächen zwischen der Marina und der Straße "Südring" im OstseeResort Olpenitz haben die Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für ihre Grundstücke an der Straße "Achtersteven" beantragt.

Der Bereich war ursprünglich als Erweiterungsfläche für die Marina angedacht und ist daher als SO 2.9 -Sportboothafenfläche- festgesetzt.

Hier sind derzeit also folgende Nutzungen zulässig:

1. *Hafenmeisterei, einschl. Büro- und Geschäftsräume im Zusammenhang mit den Hafen- / Werftdienstleistungen*
2. *Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und PKW's*
3. *Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einschl. sanitärer Anlagen*
4. *Service-/Werftdienstleistungen, Dockhalle, Kran- und Slipanlagen für Sportboote*
5. *Bootstankstelle*
6. *Gastronomie*

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. *Zur Versorgung des Hafens dienende Läden und Shops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m²*
2. *Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*

Inzwischen wurde deutlich, dass die Marina die Erweiterungsflächen nicht benötigt, so dass sie anderweitig veräußert wurden.

Die jetzigen, verschiedenen Eigentümer möchten auf den Flächen, die durch die Straße "Achtersteven" erschlossen ist, nun eine gewerbliche Bebauung realisieren, mit der u.a. auch der Mangel an Dienstleistungsangeboten im Ferienresort verbessert werden soll.

Es sollen dort z.B. Praxen, Sportangebote und sonstige Dienstleistungen ermöglicht werden. Außerdem sollen hier ausnahmsweise auch mehrere Läden oder Shops mit jeweils einer max. Verkaufsfläche von 150 m² angesiedelt werden können, sofern sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln.

Die Lage der Läden und Shops sollte jedoch auf den Erdgeschossbereich fixiert und die Anzahl ebenfalls begrenzt werden, um dem Promenadenbereich am Hafenbecken nicht übermäßig Konkurrenz zu machen.

Letztendlich ist durch die Änderung sogar davon auszugehen, dass durch die Ansiedlung von kleineren Geschäften, gastronomischen Betrieben und Dienstleistungsbetrieben hier im südlichen Bereich sowohl die Versorgung als auch die Infrastruktur im Ferienresort deutlich verbessert und der Zulauf in die Innenstadt auf ein verträgliches Maß verringert wird.

Die Anzahl der dort bisher ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollte jedoch aus Sicht der Bauverwaltung auf jeweils max. 2 Wohneinheiten nördlich und südlich der Straße "Achtersteven" beschränkt werden.

Die Bauverwaltung befürwortet daher die Aufstellung einer 14. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich zwischen der Marina und der Straße "Südring", um hier u.a. auch Dienstleistungsgewerbe und kleinere Läden in begrenztem Maße zu ermöglichen. Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden durch die Grundstückseigentümer übernommen, mit denen ein entsprechender Kostenübernahmevertrag abgeschlossen wird.

Finanzielle Auswirkungen:

JA NEIN

Die Kosten für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens werden durch die Antragsteller übernommen und durch einen Kostenübernahmevertrag geregelt.

Umweltauswirkungen:

JA NEIN

Es handelt sich bereits jetzt um eine im B-Plan festgesetzte Fläche für die Bebauung.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss hat am 15.01.2024 folgenden geänderten Beschlussvorschlag empfohlen:

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln für das Gebiet zwischen der Marina und der Straße „Südring“ wird die 14. Änderung aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:
Ermöglichung zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und kleinen Läden zur Verbesserung der Versorgung im OstseeResort Olpenitz.
Im genannten Bereich des B-Planes Nr. 65 sollen keine weiteren Ferienunterkünfte zulässig sein. Ebenfalls soll die GRZ und die Gebäudehöhe überprüft und ggf. angepasst werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Büro Springer in Busdorf 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 durchgeführt werden.

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 zur Aufstellung (12.12.2023)