

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/268

Datum der Freigabe: 21.12.2023/22.01.2024

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 vorhabenbezogenen 15. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich nordöstlich des Verkehrskreisels

### Sach- und Rechtslage:

Es liegt ein weiterer Antrag auf Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" vor.

Im Bereich nordöstlich des Verkehrskreisels soll auf der Fläche an der südwestlichen Ecke des Hafenbeckens ein Gebäude mit Gastronomie, kleinen Gewerbeeinheiten, Ferienwohnungen und Ferienhausverwaltung errichtet werden.

Für diesen Bereich gilt seit der 9. B-Plan-Änderung die Festsetzung SO 1.1 -Ferienhausgebiet-, in dem Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen zulässig sind. Außerdem war hier die Aufstellung einer Aussichtsplattform für einen Zeitraum von max. 10 Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans zulässig.

Diese wurde jedoch nicht realisiert, sondern das Grundstück wurde inzwischen veräußert.

Die weiteren Festsetzungen für den Bereich lauten wie folgt:

1 Vollgeschoss bei einer max. Höhe von 10 m über NHN.

Um nun die geplante Gastronomie an dieser zentralen Lage realisieren zu können, muss u.a. der Text geändert werden.

Da zudem in einem Teilbereich des festgesetzten Baufeldes inzwischen ein Spielplatz angelegt wurde, beträgt die restliche bebaubare Fläche derzeit nur noch rd. 200 m<sup>2</sup>.

Für die angedachte Gastronomie ist jedoch eine Grundfläche von rd. 300 m<sup>2</sup> erforderlich inkl. der notwendigen Lager- und Nebenräume und ausreichender Sanitärräume.

Daher müsste die Baugrenze um ca. 7 - 8 m Richtung Süden erweitert werden, um die benötigte Grundfläche erreichen zu können.

Um das Grundstück sinnvoll und tragfähig nutzen zu können, beantragen die Eigentümer außerdem die Umwandlung der jetzigen SO 1.1 – Festsetzung, die bisher ja ausschließlich Ferienwohnungs- bzw. -verwaltungsnutzung zulässt, in eine SO 2.1.1 – Festsetzung. Dann wären dort zukünftig zusätzlich auch andere kleine Läden und weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig und ausnahmsweise auch Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen und Wohnungen für Betriebsinhaber/Betriebsleiter.

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe wären hier jedoch nicht zulässig.

Weiterhin wird auch eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit und der max. Gebäudehöhe gewünscht, in Anlehnung an die Gebäude an der Hafenpromenade, wo 3 Vollgeschosse bei einer max. Höhe von 18 m über NHN zulässig sind.

Da es für diese Planung ein konkretes Konzept gibt und zudem eine möglichst rasche Umsetzung geplant ist, soll diese 15. B-Plan-Änderung als vorhabenbezogener B-Plan umgesetzt werden.

Mit einem vorhabenbezogenen B-Plan verpflichtet sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde, das beabsichtigte Vorhaben in einem konkret beschriebenen Umfang (Vorhaben- und Erschließungsplan) innerhalb einer vertraglich (Durchführungsvertrag) vereinbarten Frist auch tatsächlich zu realisieren.

Die Bauverwaltung befürwortet die geplante Errichtung eines großzügigen Gastronomiebetriebes in diesem Bereich, da zudem noch nicht absehbar ist, wann im Bereich der Hafensperrmauer weitere Gastronomiebetriebe mit ausreichenden Kapazitäten für das Ferienresort angesiedelt werden können.

Auch die Umwandlung von SO 1.1-Nutzung in SO 2.1-Nutzung wird grundsätzlich befürwortet, allerdings sollten die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber/-leiter auf max. 1 Stück begrenzt und Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Die gewünschte Erhöhung auf 3 Vollgeschosse kann ebenfalls nachvollzogen und befürwortet werden, zumal in dem ursprünglichen B-Plan hier bereits 3 Vollgeschosse bei einer max. Höhe von 17 m über NHN zulässig waren.

Die exakten Festsetzungen werden dann jedoch erst nach Vorliegen des abgestimmten und durch die Politik befürworteten Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt werden.

Die Eigentümer möchten bis zur Umsetzung der Planung, die ja zeitlich in dem Durchführungsvertrag festgelegt wird, auf der Fläche gastronomische Holzbuden/Container und/oder Foodtrucks aufstellen, um die Versorgung der Feriengäste bereits frühzeitig verbessern zu können.

Die Zulässigkeit dafür ist jedoch noch mit der Baugenehmigungsbehörde zu klären.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA  NEIN

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

#### **Umweltauswirkungen:**

JA  NEIN

Die Fläche ist im bestehenden B-Plan bereits als Sondergebiet festgesetzt.

#### **Beschlussvorschlag:**

**Der Bauausschuss hat am 15.01.2024 nachfolgenden geänderten**

**Beschlussvorschlag empfohlen:**

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln für den Bereich nordöstlich des Verkehrskreisels wird die 15. Änderung als vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Zeitnahe Verbesserung der notwendigen gastronomischen und infrastrukturellen Versorgung im OstseeResort Olpenitz.

**Die Gebäudehöhe soll auf max.17 m über NHN festgelegt werden. Eine zwischenzeitliche Nutzung der Fläche für gastronomische Holzbuden oder Foodtrucks zur Versorgung der Feriengäste wird befürwortet.**

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

3. Für die Planungskosten ist ein Kostenübernahmevertrag mit den Antragstellern abzuschließen.
4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll das Büro Springer in Busdorf beauftragt werden.
5. 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.
6. 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(n)**

Anlage 1: Antrag auf B-Plan-Änderung

Anlage 2: Übersichtsplan zur Aufstellung\_2023-12-12