

## NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Stadt Kappeln		
Gremium:	Bauausschuss		
Sitzung am:	15.01.2024		
Sitzungsort:	Kappeln		
Sitzungsbeginn:	18:45	Sitzungsende:	21:15

**Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen und nichtöffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.**

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

### **Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzender:

Schriftführer:

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	<b>Stadt Kappeln</b>
Gremium:	<b>Bauausschuss</b>
Sitzung am:	<b>15.01.2024</b>

### **Anwesend sind:**

#### **Sitzungsteilnehmer**

Herr Luca Böttcher  
Herr Lars Braack  
Frau Ricarda Eckert  
Herr Bo Magnus Fosket  
Herr Tom Gaster  
Herr Dirk Langenstein  
Herr Frank Georg Nickel  
Herr Karsten Poppner  
Herr Dr. Kevin Sander Anwesend ab TOP 2.  
Herr Ralph Sieber

#### **zusätzlich anwesend**

Frau Renate Felske  
Frau Katja Holz  
Frau Sigrid Lorenzen Seniorenbeirat  
Frau Stefanie Weide  
Herr Planungsbüro GRzwo Sönke Groth Zu TOP 11  
Herr Michael Hohmann Zu TOP 10  
Herr Jonas Luckhardt Zu TOP 11

#### **Verwaltung**

Herr Jörg Exner  
Frau Ann-Cathrin Harms  
Herr Joachim Stoll  
Frau Elke von Hoff

#### **Presse**

Frau Rebecca Nordmann

#### **Zuhörer**

Bürger 8 Bürger

### **Entschuldigt fehlen:**

#### **Sitzungsteilnehmer**

Frau Barbara Bock  
Herr Florian Funk

## VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	<b>Stadt Kappeln</b>
Gremium:	<b>Bauausschuss</b>
Sitzung am:	<b>15.01.2024</b>

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge
3. Beschluss über die nichtöffentliche Beratung von einzelnen Tagesordnungspunkten
4. Mitteilungen aus der Bauverwaltung
5. Mitteilungen des Vorsitzenden
6. Aktueller Sachstandsbericht über ausgewählte städtische Bauvorhaben/Projekte
7. Einwohnerfragestunde
8. Bericht über wichtige Verwaltungsangelegenheiten
9. Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung
10. Beschluss über die Einrichtung einer Fahrradstraße / Schulsicherungsweg Ellenberg
11. Festlegung der Kriterien für die weitere Untersuchung der möglichen Potenzialflächen als Grundlage für das Photovoltaik-Freiflächen-Konzept
12. 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 53 zur Knickentwidmung im Wohngebiet "zwischen der Flensburger Straße und Straße Süeskoppel"; hier: Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss
13. 1. Änderung des B-Planes Nr. 70 für das "Gebiet östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln"; hier: Aufstellung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
14. Antrag auf Aufstellung einer 14. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich zwischen der Marina und der Straße Südring
15. Antrag auf Aufstellung einer vorhabenbezogenen 15. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich nordöstlich des Verkehrskreisels
16. Zur Kenntnis
17. Verschiedenes

Körperschaft:	<b>Stadt Kappeln</b>
Gremium:	<b>Bauausschuss</b>
Sitzung am:	<b>15.01.2024</b>

### **Tagesordnungspunkt 1.**

#### **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

### **Tagesordnungspunkt 2.**

#### **Änderungsanträge**

Es liegen keine Änderungsanträge vor.

### **Tagesordnungspunkt 3.**

#### **Beschluss über die nichtöffentliche Beratung von einzelnen Tagesordnungspunkten**

Entfällt, da keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte geplant.

### **Tagesordnungspunkt 4.**

#### **Mitteilungen aus der Bauverwaltung**

Die Bauverwaltung teilt mit, dass der Schornstein des Heizwerkes in der Neustädter Str. 1 in Ellenberg abgebrochen wird, da hier saniert werden soll. Im Zuge dessen, wird ein neuer Schornstein gebaut.

## Tagesordnungspunkt 5.

### Mitteilungen des Vorsitzenden

Herr Braack teilt mit, dass es eine neue Beschilderung im Bereich des Dehnhofes gibt, welche Fahrradfahrern erlaubt, gegen die Fahrtrichtung der Einbahnstraße, den Dehnhofberg runter zu fahren.

Herr Braack teilt ebenfalls mit, dass die Verwaltung im Zuge des "Stadtradelns" über das Programm "Radar" und über eine entsprechende Mängelliste der Radwege informiert wurde. Herr Exner berichtet, dass es für die Fahrradwege unterschiedliche Zuständigkeiten gibt. Für die städtischen Radwege ist Herr Rauffmann zuständig und wird entsprechende Maßnahmen bzgl. der Mängelbeseitigung einleiten. Für die Radwege an den Bundes-, Landes-, und Kreisstraßen ist die Straßenmeisterei (LBVSH) zuständig. Diese sind ebenfalls über die Mängel informiert.

## Tagesordnungspunkt 6.

### Aktueller Sachstandsbericht über ausgewählte städtische Bauvorhaben/Projekte

Herr Exner berichtet über aktuelle Sachstände folgender Projekte:

**Notunterkünfte:** Alle Ausschreibungen sind raus, die Fertigstellung ist für Ende des Jahres geplant. Das Anforderungsprofil für weitere Unterkünfte für Familien muss durch den Fachbereich "Ordnung" erstellt werden.

**Kita Ellenberg:** Die Leistungsverzeichnisse für die einzelnen Gewerke befinden sich in der finalen Erarbeitung.

**Müllerhaus:** Leichte Bauzeitenverzögerung im Bereich Hochbau. Die Fertigstellung ist bis Ende Februar geplant, mit Ausnahme der Außenanlagen und Wege.

**Ostseeküstenradweg:** Abschließende Fertigstellung ist bis zu Beginn der Osterferien geplant.

**Container Rathaus:** Die Container sind aufgebaut. Aktuell erfolgt der Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen / Energie. Die Möblierung ist für die 5. KW geplant. Der temporären Lösung sollte die politische Diskussion um finale Lösungen des Raumbedarfs erfolgen. Es sollte über eine Umnutzung des Osttrackts in Büroflächen inkl. Neubau eines Multifunktionssaals auf der Streuobstwiese und der energetischen Ertüchtigung des gesamten Gebäudes, oder über einen kompletten Neubau nach heutigem Stand der Technik nachgedacht werden.

**Kostenschätzung verkehrsberuhigter Bereich Mürwiker Str:** Eine erste Begehung durch das Ing. Büro ist erfolgt.

**PV-Initialberatung:** Wurde für den Bauhof durchgeführt, eine ausführliche Information und Vorlage folgt im Februar.

**Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept:** Hier muss ein Leitbild erarbeitet werden. Mögliche Inhalte können folgende sein: Wohnen, Einzelhandel, Tourismus, Verkehr, Grün/Freiraumplanung, Ortskern/Hafen, Infrastruktur, Hochwasserschutz, etc.

Frau Felske fragt in diesem Zusammenhang nach dem aktuellen Stand der Stadtbücherei. Herr Exner beantwortet die Frage. Die Bücherei ist ein Projekt im Zuge der Städtebauförderung.

Herr Langenstein fragt, ob auf weiteren städtische Dachflächen PV Anlagen geplant sind. Herr Exner beantwortet die Frage. Der Bauhof ist bisher ein Pilotprojekt und weitere diesbezügliche Projekte in 2024 nicht möglich sein werden.

Herr Braack fragt, ob auf der Strecke entlang des Ostseeküstenradweges weiterhin Tempo 30 bleiben soll.

Herr Exner beantwortet die Frage. Bis ca. Ostern soll hier Tempo 30 bleiben.

#### **Tagesordnungspunkt 7.**

##### **Einwohnerfragestunde**

Herr Dick fragt, ob schon bekannt ist, wie es mit dem Betrieb der Stadtbücherei während der Bauphase weiter geht.

Herr Braack und Herr Exner beantworten die Frage. Es sei noch nichts Konkretes geplant, da die Bauphase in diesem Jahr noch nicht beginnt.

Herr Marten regt an, dass Anwohner sich weiterhin bei der Verwaltung melden können, sollte ihnen auffallen, dass Hecken und Büsche auf Gehwege ragen und dass im Bereich des Südhafens auf dem Fahrradstreifen häufiger Wasserpfützen nach Regengüssen stehen.

Herr Fuge fragt nach der zukünftigen Höhe im Bereich der Gehölzstreifen auf den Knickwällen im Bereich des B-Planes Nr. 53.

Frau von Hoff erklärt, dass nach LBO Gehölzstreifen als Einfriedigung bis zu einer Höhe von 2m an der Grenze stehen dürfen.

Herr Fuge fragt ebenfalls, wann der Knick im Bereich des Wanderwegs im Gewerbegebiet Sandbek (B-Plan Nr. 32) auf den Stock gesetzt wird.

Die Verwaltung nimmt diesen Hinweis auf.

#### **Tagesordnungspunkt 8.**

##### **Bericht über wichtige Verwaltungsangelegenheiten**

Entfällt.

#### **Tagesordnungspunkt 9.**

##### **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung**

Keine Einwände.

## **Tagesordnungspunkt 10.**

### **Beschluss über die Einrichtung einer Fahrradstraße / Schulsicherungsweg Ellenberg Vorlage: 2024/003**

Herr Hohmann stellt das Projekt vor. Hier soll vor der nächsten Bauausschusssitzung im Februar ein Ortstermin stattfinden, um die Knotenpunkte und die Beschaffenheit der betroffenen Straßen in Augenschein zu nehmen.  
Der Bauhof ist angehalten den Schwarzen Weg regelmäßig zu kontrollieren und das dort befindliche Laub zu entfernen (Rutschgefahr für Schüler).

## **Tagesordnungspunkt 11.**

### **Festlegung der Kriterien für die weitere Untersuchung der möglichen Potenzialflächen als Grundlage für das Photovoltaik-Freiflächen-Konzept Vorlage: 2023/259**

- 1. Der Bauausschuss** legt folgende Rahmenbedingungen als weitere Untersuchungskriterien für die Feststellung der möglichen Potenzialflächen zum Photovoltaik-Freiflächen-Konzept fest:
  - PV-Freiflächenanlagen sollen unter Beteiligung der Bürger aus der Region, d.h. als Bürger-Solarparks möglich sein.
  - Gemäß Karte 2b/3b wird der sehr hohe Bodenertragswert als "weiches" Ausschlusskriterium festgelegt. D.h. die Flächen, die nur einen hohen Bodenertragswert aufweisen, sollen mit in die Weißflächenuntersuchung einfließen.
  - Es dürfen max. 3 % (brutto) der Gemeindefläche, d.h. rd. 130 ha Fläche inkl. der erforderlichen Grünflächenanteile, durch PV-Freiflächenanlagen genutzt werden.
  - Es ist ein Mindestabstand von 100 m zu bestehender Wohnbebauung (Siedlungsbebauung oder Einzelgehöfte) einzuhalten.

Das Planungsbüro wird beauftragt, die weitere Flächenpotenzialanalyse unter Beachtung dieser Vorgaben durchzuführen. Das Ergebnis wird dann sowohl der Politik als auch der Öffentlichkeit vorgestellt.

- 2. Das in Anlage 3 vorgeschlagene Punktesystem zur Bewertung der eingehenden Anträge für PV-Freiflächenanlagen wird grundsätzlich befürwortet.**  
Eine Beschlussfassung darüber und über mögliche weitere Kriterien erfolgt nach der Erarbeitung der ausdifferenzierten Weißflächenkartierung in öffentlichen Sitzungen des Bauausschusses und der Stadtvertretung.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gremienmitglieder:	11
Zahl der anwesenden Gremienmitglieder:	10
Davon stimmberechtigt:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0
Ungültige Stimmen:	0

## **Tagesordnungspunkt 12.**

### **3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 53 zur Knickentwidmung im Wohngebiet "zwischen der Flensburger Straße und Straße Süeskoppel"; hier: Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss Vorlage: 2023/255**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 53 für die Knickentwidmung im Wohngebiet "zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel" und der nachfolgenden direkten Beteiligung zum geänderten Entwurf, abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung gemäß anliegender Abwägungstabelle vom 29.12.2023 geprüft.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches beschließt die Stadtvertretung die 3. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 53 für das Gebiet „ zwischen der Flensburger Straße und der Straße Süeskoppel “, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Beschluss der B-Plan-Änderung durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gremienmitglieder:	11
Zahl der anwesenden Gremienmitglieder:	10
Davon stimmberechtigt:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0
Ungültige Stimmen:	0

### **Tagesordnungspunkt 13.**

#### **1. Änderung des B-Planes Nr. 70 für das "Gebiet östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln"; hier: Aufstellung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Vorlage: 2024/002**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Stadtvertretung beschließt:

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 70 der Stadt Kappeln für das „Gebiet östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln“ wird die 1. textliche Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung wird folgendes Planungsziel angestrebt: - Errichtung eines Sozialzentrums
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Bauausschuss beschließt:

4. Der Entwurf der 1. textlichen Änderung des B-Planes Nr. 70 für das "Gebiet östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln" und die Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen vom 03.01.2024 gebilligt.
5. Die Entwürfe des Textes und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

#### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gremienmitglieder:	11
Zahl der anwesenden Gremienmitglieder:	10
Davon stimmberechtigt:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0
Ungültige Stimmen:	0

## **Tagesordnungspunkt 14.**

**Antrag auf Aufstellung einer 14. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich zwischen der Marina und der Straße Südring  
Vorlage: 2023/267**

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 Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gremienmitglieder:	11
Zahl der anwesenden Gremienmitglieder:	10
Davon stimmberechtigt:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0
Ungültige Stimmen:	0

## **Tagesordnungspunkt 15.**

**Antrag auf Aufstellung einer vorhabenbezogenen 15. Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für den Bereich nordöstlich des Verkehrskreisels**  
**Vorlage: 2023/268**

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 Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Zahl der Gremienmitglieder:	11
Zahl der anwesenden Gremienmitglieder:	10
Davon stimmberechtigt:	10
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Stimmenthaltungen:	0
Ungültige Stimmen:	0

## **Tagesordnungspunkt 16.**

### **Zur Kenntnis**

Herr Dr. Sander bezieht sich auf die BA Beschlussliste, gemäß der Ende Januar 2024 der Vorentwurf des B-Plans Nr. 95 der Politik und der Öffentlichkeit vorgestellt werden soll. Er regt an, diese Vorstellung erst nach Fertigstellung der Wohnraumbedarfsanalyse durchzuführen.

Herr Braack bezieht sich auf die Vorabstimmung im Zuge eines Arbeitsgespräches, bei dem alle Parteien vertreten waren und bleibt daher bei der Einberaumung einer öffentlichen Sondersitzung des Bauausschusses.

Diese Sondersitzung mit anschließender frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung wird am Dienstag den 06.02.2024 in der Mensa der Gemeinschaftsschule stattfinden. Eine Beschlussfassung über den Vorentwurf ist nicht notwendig.

## **Tagesordnungspunkt 17.**

### **Verschiedenes**

Der nächste Bauausschuss findet am 12.02.2024 um 18:45 statt.

**Schließung der Sitzung um 21:15 Uhr.**