

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/292

Datum der Freigabe: 12.11.2020

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	12.11.2020
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	07.12.2020	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	16.12.2020	öffentlich

Abzeichnungslauf

Betreff

Geänderte Aufstellung einer 1. Änderung des B-Planes Nr. 71 "Südhafen" für das Wohngebiet an der Königsberger Straße 11, die Flächen für Bahnanlagen und die SO-Baufelder B und C

Sach- und Rechtslage:

Für die geplante Wohnbebauung *Schlei-Trio* an der Königsberger Str. 11 mit insgesamt 33 Wohnungen wurden für 2 Wohnungen Ausnahmeanträge zur Nutzung als Ferienwohnung gestellt.

Der Bereich ist im B-Plan Nr. 71 „Südhafen“ als WA = Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Textteil unter Nr. I.1.1 sind hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen) und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe **ausnahmsweise** zulässig, d.h. über jeden entsprechenden Ausnahmeantrag ist gesondert durch die städtischen Gremien zu beschließen.

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. 71 ausnahmsweise zulässigen, Nutzungen gemäß Textteil Nr. I.1.1 eine Obergrenze von 10 % festgelegt wird. Somit wären für max. 3 der geplanten 33 Wohnungen eine der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen möglich.

Am 18.12.2019 wurde bereits der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des B-Planes Nr. 71 „Südhafen“ gefasst, mit dem Planungsziel für die darin festgesetzten Bahnanlagenflächen gestalterische Festsetzungen zur Aufwertung des Stadtbildes zu treffen.

Ferner wurde kurz vor Abschluss der ursprünglichen B-Plan-Satzung ein Antrag zur Änderung im Bereich der Sondergebiets-Baufeldnummern B (ASC-Gaststätte) und C (Sanitärgebäude) gestellt.

Somit ist nunmehr ein ergänzter Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 71 „Südhafen“ zu fassen mit folgenden Planungszielen:

- Textliche Festlegung einer Obergrenze für ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet an der Königsberger Str. 11
- Gestalterische Aufwertung der festgesetzten Flächen für Bahnanlagen
- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die SO-Baufeldnummern B und C

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt/ Die Stadtvertretung beschließt,

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 71 der Stadt Kappeln für das Gebiet „Südhafen“ wird die 1. Änderung aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Textliche Festlegung einer Obergrenze für ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet an der Königsberger Str. 11
 - Gestalterische Aufwertung der festgesetzten Flächen für Bahnanlagen
 - Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die SO-Baufeldnummern B und C
2. Der geänderte Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs soll die AC Planergruppe in Itzehoe beauftragt werden, ebenso mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Gemeinden.
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 entweder in Form einer Informationsveranstaltung oder mittels frühzeitiger Auslegung im Rathaus und auf der Homepage www.kappeln.de 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.

Anlagen:

1ÄBP71_Übersichtsplan_2020-11-12

B-Plan Nr. 71_WA-Text