

## B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig- Flensburg, über die  
Veränderungssperre für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74  
„Schleiterrassen“ (gesamter Geltungsbereich des B-Planes Nr. 74)

---

Der Bebauungsplan Nr. 74 „Schleiterrassen“ ist seit dem 07.03.2018 rechtskräftig. Die Baufelder WA 1 bis 24 sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich in den Baufeldern 8, 9, 22 und 23 wurde eine Ferienwohnnutzung explizit ausgeschlossen. In den anderen WA-Baufeldern sind Nutzungen gemäß § 4 (3) Nrn. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Der Bereich Ellenberg stellt sich überwiegend als Wohnbereich zum Dauerwohnen dar und beinhaltet wenig Infrastruktur für den Tourismusbereich.

Dieser konzentriert sich hauptsächlich auf den Bereich des Ferienhausgebietes OstseeResort Olpenitz und den Innenstadtbereich Kappeln.

An der Barbarastraße befindet sich zwar ein Ferienhof und es gibt einige kleinere Ferienwohnungen, diese sind jedoch dem Dauerwohnen sehr untergeordnet.

Eine ausgedehnte Öffnung für touristische Nutzungen im Bereich der Schleiterrassen ist aus stadtplanerischer Sicht nicht vertretbar und würde zu großem Konfliktpotenzial führen.

Zur Sicherung der Planung, die von Beginn an auf das Dauerwohnen ausgerichtet war, wurde am 24.08.2020 eine Reglementierung der Nutzungen, die ausnahmsweise zulässig sind, durch die Stadtvertretung Kappeln beschlossen.

Am 18.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 beschlossen, in dem u.a. diese Obergrenzenregelung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als ein Planungsziel festgelegt wurde.

Inzwischen wurden alle anderen Planungsziele aus dieser 2. B-Plan-Änderung in eine 3. Änderung des B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ überführt, so dass mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 74 ausschließlich noch die Festsetzung der Reglementierung der gemäß § 4 (3) Nrn. 1 bis 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen verfolgt wird.

Aus Sicht der Stadt Kappeln ist diese Veränderungssperre erforderlich, um den Stadtteil Ellenberg und seine Bewohner vor einem Übermaß an touristischer Nutzung zu schützen und eine rechtssichere Festsetzung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen treffen zu können.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .....2021 gebilligt.

24376 Kappeln, den .....2021

(Heiko Traulsen)  
Bürgermeister

Stand: 20.05.2021