

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2022/013

Datum der Freigabe: 24.01.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	12.01.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	07.02.2022	öffentlich

### Abzeichnungslauf

### Betreff

Bauvoranfrage zum Neubau von Doppel- bzw. Reihenhäusern auf dem Grundstück der ehemaligen "Alten Schiffsgalerie", Flensburger Str. 17

### Sach- und Rechtslage:

Für das Grundstück der ehemaligen „Alten Schiffsgalerie“, Flensburger Str. 17 ist eine Bauvoranfrage eingegangen zum Neubau von 6 Doppelhäusern mit je 2 Wohnungen und 3 Reihenhäusern mit je 3 Wohnungen.

Insgesamt würden hier 18 Wohneinheiten entstehen.

Die Gebäude sollen jeweils 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Satteldachgeschoss erhalten, mit einer Gebäudehöhe von ca. 11,60 m über Gelände, das jedoch insgesamt tiefer liegt als die Nordstraße.

Zur Nordstraße ist eine begrünte Lärmschutzwand bis zu einer Höhe von 12 m angedacht.

Die Fläche ist im nördlichen, ehemals bebauten Bereich und ca. bis zur Hälfte der Grünfläche als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Der an den Bauhof grenzende Bereich ist als Natur-Maßnahmenfläche (Retentionsfläche) im Bereich der hier verlaufenden Kirsebek dargestellt.

Für das Grundstück wurde bereits 2015 ein B-Plan Nr. 82 aufgestellt, da hier eine altersgerechte Wohnanlage angedacht war.

Diese Planung wurde nicht realisiert, so dass 2019 ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, um auf der Fläche nicht störende und nachhaltig ausgerichtete Betriebe sowie Wohnraum anzusiedeln.

Es wurden verschiedene Gutachten erstellt und ein Vorentwurf durch das beauftragte Planungsbüro erarbeitet. Da jedoch von dem Eigentümer oder seinem Planer keine genaueren Planungskonzepte vorgelegt wurden, ist es nicht zu einem B-Plan-Entwurf gekommen, so dass der Eigentümer den Kostenübernahmevertrag für die Bauleitplanung mit der Stadt im September 2021 gekündigt hat.

Die geplante Wohnbebauung ist zur Sicherung der Realisierung und der gestalterischen Einfügung in die Umgebung in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzulegen. Die Kosten für diesen B-Plan sind durch den Eigentümer oder den Investor zu übernehmen.

Die Stadt Kappeln kann jedoch bereits ihr Einvernehmen zu der vorliegenden Bauvoranfrage für die geplante Wohnbebauung in Form von Doppel- bzw. Reihenhäusern erteilen, allerdings mit der Auflage, dass für den Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA                       NEIN

**Umweltauswirkungen:**

JA                                       NEIN  
Versiegelung einer teilweise bisher brach liegenden Grünfläche.

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zu der geplanten Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern auf dem Grundstück Flensburger Straße 17 wird mit der Auflage erteilt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen ist. Die Kosten für diesen B-Plan sind entweder durch den Eigentümer oder den Investor zu übernehmen.

**Anlagen:**

Bauvoranfrage-FlensburgerStr-17  
F-Plan-Auszug