

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 2024/010**

Datum der Freigabe: 24.01.2024

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	09.01.2024
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Elke von Hoff		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	12.02.2024	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	21.02.2024	öffentlich

### Abzeichnungslauf

### Betreff

5. Änderung des B-Planes Nr. 74 "Schleiterrassen" für das WA 10-Gebiet; hier: Aufstellung und Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

### Sach- und Rechtslage:

Im Sommer 2023 trat der Eigentümer des Gebietes WA 10, das im zentralen, bisher noch unbebauten Bereich der "Schleiterrassen" liegt, mit einem Änderungswunsch an die Bauverwaltung heran.

Ursprünglich war in diesem Gebiet eine großzügige Ein- bis Zweifamilienhausbebauung geplant. Daher waren die bebaubaren Baufelder ebenfalls sehr großzügig festgelegt. Mit der 3. B-Plan-Änderung wurde die Festsetzung jedoch dahingehend geändert, dass hier im Sinne der Nachverdichtung auch eine Mehrfamilienhausbebauung mit bis zu 10 Wohnungen pro Gebäude ermöglicht wurde.

Allerdings blieb die Festsetzung bestehen, dass je Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen sind und die Flächen der Stellplätze komplett auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind.

Vor dem Hintergrund, dass diese Festsetzungen bei den südlich gelegenen Baufeldern für den Geschosswohnungsbau nicht gelten und auch in unserer Stellplatzsatzung geringere Stellplatzzahlen gefordert werden, sollte daher auch in diesem Baufeld eine Verringerung der festgesetzten Stellplatzanzahl erfolgen. Auch sollte die, gemäß § 19 Baunutzungsverordnung üblicherweise zulässige Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Stellplätze um bis zu 50 % ermöglicht werden.

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sollte sich dort zukünftig an unserer Stellplatzsatzung orientieren, so dass je nach Wohnungsgröße zwischen 1 und 2 Stellplätze erforderlich sind. Zusätzlich sind pro Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten 1,5 Stellplätze für Besucher in diesem WA 10-Gebiet zu errichten.

Die Festsetzung der max. Grundfläche für Nebenanlagen, wie z.B. Fahrradschuppen etc. liegt derzeit noch bei max. 12 m<sup>2</sup>, wie für die ursprünglich geplante Einzelhausbebauung. Daher soll diese bei Wohngebäuden mit mehr als 8 Wohneinheiten auf max. 50 m<sup>2</sup> angehoben werden, in Anlehnung an die Festsetzungen für den Geschosswohnungsbau im südlichen Bereich der Schleiterrassen.

Diese 5. B-Plan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Kosten werden durch den Investor übernommen und vertraglich geregelt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

JA  NEIN

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren werden durch den Investor übernommen.

**Umweltauswirkungen:**

JA  NEIN

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Stadtvertretung beschließt:

1. Zu dem bestehenden B-Plan Nr. 74 der Stadt Kappeln für das Gebiet WA 10 in den „Schleiterrassen“ wird die 5. textliche Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Mit dieser B-Plan-Änderung wird folgendes Planungsziel angestrebt: - Anpassung der zu errichtenden Stellplätze an die städtische Stellplatzsatzung und Erhöhung der Grundfläche für Nebenanlagen bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 8 Wohneinheiten
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 5. textlichen Änderung des B-Planes Nr. 74 für das Gebiet WA 10 in den „Schleiterrassen“ und die Begründung dazu werden in den vorliegenden Fassungen vom 22.01.2024 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/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

**Anlagen:**

Entwurf des Textes (22.01.2024)

Entwurf der Begründung (22.01.2024)