

BEGRÜNDUNG

ZUR 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65

DER STADT KAPPELN

"PORT OLPENITZ"

betreffend das Gebiet beidseitig der Straße 'Achtersteven' zwischen der Marina und der Straße 'Südring'

ENTWURF

VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BauGB)
- VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG (§ 4a (3) BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 (1) BauGB)

AUFGESTELLT:

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auswirkung der Planung	1
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65, die zur Änderung anstehen	3
3. Geänderte Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65	3
4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB	4
5. Umweltprüfung	4
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	5

BEGRÜNDUNG

**zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65
"Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg
Betreffend das Gebiet beidseitig der Straße 'Achtersteven' zwischen der Marina und der
Straße 'Südring'**

1. Anlass und Auswirkung der Planung

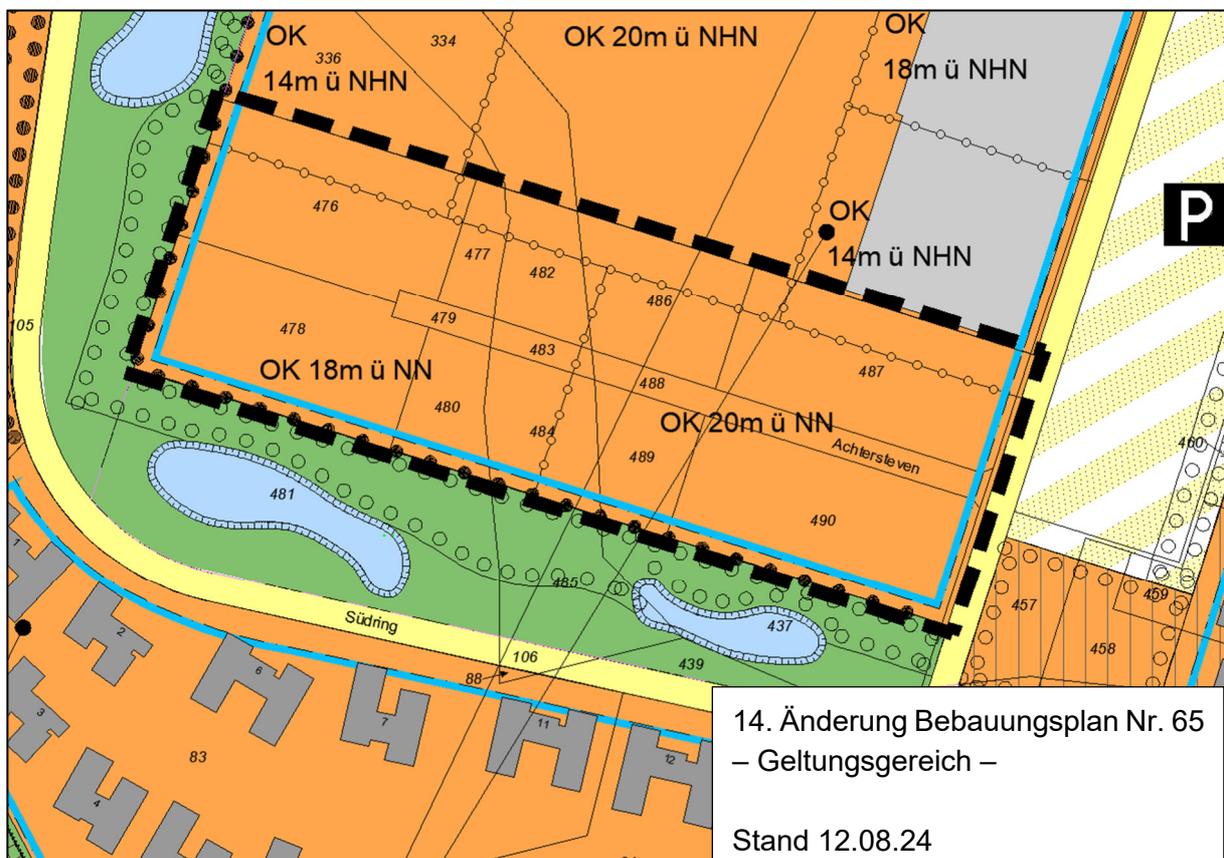
Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurden 15 Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen bisher 13 wirksam geworden sind.

Die Begründungen in den Fassungen vom 31.12.2009 und der 1. bis 13. Und 15. Änderung behalten vollinhaltlich Gültigkeit, soweit nachfolgend nicht hiervon abgewichen wird.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Das Plangebiet befindet sich auf der Südwestseite des Hafenbeckens, nördlich der Straße „Südring“, beidseits der Straße „Achtersteven“ im OstseeResorts Olpenitz. In der 5. Änderung des B-Planes wird der Planbereich als Sonstiges Sondergebiet SO 2.9 „Sportboothafen“ festgesetzt. Er umfasst die Flurstücke 476, 477, 478, 479, 480, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 489, 490 der Flur 3 Gemarkung Olpenitz und hat eine Größe von ca. 1,23 ha.



Ausschnitt aus dem B-Plan 65 'Port Olpenitz' der Stadt Kappeln - Lage des Plangebietes

(ohne Maßstab)

Die Eigentümer der Sondergebietsflächen zwischen der Marina im Norden und der Straße "Südring" im Süden haben die Änderung des B-Planes Nr. 65 "Port Olpenitz" für ihre Grundstücke an der Straße "Achtersteven" beantragt. Der Bereich war ursprünglich als Erweiterungsfläche für die Marina angedacht und ist daher als SO 2.9 -Sportboothafenfläche- festgesetzt.

Hier sind derzeit folgende Nutzungen zulässig:

1. Hafenmeisterei, einschl. Büro- und Geschäftsräume im Zusammenhang mit den Hafendienstleistungen
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und PKWs
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einschl. sanitärer Anlagen
4. Service-/Werftdienstleistungen, Dockhalle, Kran- und Slipanlagen für Sportboote
5. Bootstankstelle
6. Gastronomie

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Zur Versorgung des Hafens dienende Läden und Shops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m²
2. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Inzwischen wurde deutlich, dass die Marina die Erweiterungsflächen nicht benötigt, sodass sie anderweitig veräußert wurden.

Die Stadt Kappeln möchte nun in Zusammenarbeit mit den jetzigen Eigentümern auf den Flächen, die durch die Straße "Achtersteven" erschlossen sind, eine den Sportboothafen inhaltlich und thematisch ergänzende gewerbliche Bebauung realisieren, mit der u.a. auch der Mangel an Dienstleistungsangeboten im Ferienresort verbessert werden soll. Es sollen dort z.B. auch Praxen, Sportangebote und sonstige (touristische) Dienstleistungen ermöglicht werden. Außerdem sollen auch weiterhin ausnahmsweise Läden oder Shops mit jeweils einer max. Verkaufsfläche von max. 150 m² angesiedelt werden können. Die Lage der Läden und Shops soll hierbei zukünftig auf den Erdgeschossbereich fixiert und die Anzahl ebenfalls begrenzt werden, um dem Promenadenbereich am Hafenbecken nicht übermäßig Konkurrenz zu machen. Läden und Shops waren im Plangebiet auch bisher schon als Ausnahme zulässig. Nun soll die Nutzung jedoch durch die Beschränkung der Lage ausschließlich auf das Erdgeschoss begrenzt werden.

Durch die Ansiedlung von kleineren Geschäften, gastronomischen Betrieben und Dienstleistungsbetrieben im südlichen Bereich geht die Stadt Kappeln davon aus, dass sowohl die Versorgung als auch die Infrastruktur im Ferienresort deutlich verbessert und der Zulauf in die Innenstadt auf ein verträgliches Maß verringert werden kann.

Möglich wären z.B. folgende Nutzungen: Fitnessstudio, Wellness, Massagen, Physiotherapie, Kinderbetreuung, Poststation, Friseur, Nagelstudio, Wäscherei, Näherei, Segelmacher und Segelzubehör, Büros für Verwaltung des Resorts und Ferienhausagenturen sowie Seminarräume, kleine Läden, Gastronomie, Rooftopbar/Club, Biergarten und ein Wochenmarkt.

Die bisher ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sollen als Ausnahme weiterhin zulässig bleiben. Um einer Fehlentwicklung für das Gebiet entgegenzuwirken, soll jedoch geregelt werden, dass diese Wohnungen einem Gewerbebetrieb

zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Hintergrund dieser Festsetzung ist der Wunsch der Stadt Kappeln, nur untergeordnete Betriebsleiterwohnungen zuzulassen und die Anzahl über die Ausnahmeregelung auf jeweils maximal zwei Wohnungen nördlich und südlich der Straße „Achtersteven“ zu begrenzen.

Somit soll nicht der komplette Katalog an zulässigen Nutzungen geändert werden, wodurch ein völlig neu ausgerichtetes Sondergebiet entstünde, sondern der bestehende Nutzungskatalog soll in einzelnen Bereichen angepasst und ergänzt werden.

Insbesondere die bereits zulässigen Nutzungen Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und PKWs, Service-/Werftdienstleistungen und Gastronomiebetriebe sowie die festgesetzten Ausnahmen bleiben erhalten.

2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65, die zur Änderung anstehen

Der Änderungsbereich ist derzeit vollständig als Sonstiges Sondergebiet SO 2.9 'Sportboothafen', mit einer GRZ von 0,8 und Gebäudehöhen von max. 18 m über NN im Westen und max. 20 m über NN im Osten festgesetzt. Zudem sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die bestehenden Festsetzungen werden lediglich um die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und einen erweiterten Nutzungskatalog ergänzt (vgl. Kap. 1).

3. Geänderte Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65

Aus o.g. Gründen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 ergänzt werden.

Um den inhaltlichen und räumlichen Bezug zum Sportboothafen weiterhin aufrecht zu erhalten, wird ein Sonstiges Sondergebiet SO 2.9.1 ‚Sportboothafen und Dienstleistungen‘ festgesetzt. Im Text (Teil B) werden für den Planbereich folgende Festsetzungen ergänzt:

SO 2.9.1 SO Sportboothafen und Dienstleistungen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die auf den Sportboothafen und den Tourismus im Bereich 'OstseeResort Olpenitz' ausgerichtet sind.

zulässig sind:

1. Service-/Werftdienstleistungen,
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und PKWs,
3. Gastronomie,
4. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
5. nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. im Erdgeschoss: zur Versorgung des 'OstseeResorts Olpenitz' dienende Läden und Shops mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m².

2. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In Anlehnung und zum Schutz der angrenzend bereits vorhandenen Ferienhausbebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 3 begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass bei einer Gebäudehöhe von ca. 14,5 m bzw. 16,5 m über Gelände das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf. Ziel der Festsetzung ist damit sicherzustellen, dass sich die zukünftige Bebauung in die Umgebung des OstseeResort Olpenitz einfügt.

4. Durchführung des Änderungsverfahrens gemäß § 13a BauGB

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 24.01.2024 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß des geänderten Aufstellungsbeschlusses vom 19.06.2024 nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Nachverdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m². Über die vor kurzem rechtskräftig gewordene 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde die Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben in einem sehr kleinen Bereich am Hafenbecken geregelt. Die Grundfläche der beiden Plangebiete liegt addiert ebenfalls deutlich unter 20.000 m².
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die vorgenannten Voraussetzungen liegen für diese Änderung des Bebauungsplanes vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5. Umweltprüfung

Da die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 der Stadt Kappeln als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Bei der Bauleitplanung sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Errichtung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Zusammenhang mit dem Sportboothafen und dem OstseeResort Olpenitz geschaffen werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Versiegelungen und keine stärker emittierenden Nutzungen ermöglicht. Zudem wird Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3 begrenzt. Insgesamt werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Durch die Geringfügigkeit der Änderungen mit den o.g. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen verbundenen Zulässigkeit von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie der Festlegung von 3 Vollgeschossen bei gleichbleibender Gebäudehöhe kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Die Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes Ostsee sowie des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein zum Bebauungsplan 65 sowie zur 1. bis 13. Änderung dieses Bebauungsplanes gelten vollumfänglich weiter und sind zu beachten.

Die Vorhabenträger beabsichtigen in Abstimmung mit der Stadt Kappeln durch die angrenzende Grünfläche 'Parkanlage' eine fußläufige Wegeverbindung von der Straße 'Achterstevan' an die Straße 'Südring' herzustellen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Stoll)
Der Bürgermeister