

BEGRÜNDUNG

ÜBER DIE 15. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65

DER STADT KAPPELN

"PORT OLPENITZ"

zur Errichtung einer Gastronomie
nordöstlich des Verkehrskreisels

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:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
INFO@LA-SPRINGER.DE

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Auswirkung der Planung	1
2. Bestehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65, die zur Änderung anstehen	2
3. Geänderte Festsetzungen der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes	2
4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB....	3
5. Umweltprüfung.....	3
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	3

Anlagen:

- Lageplan der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Port Olpenitz“ der Stadt Kappeln, Stand 04.03.2024

BEGRÜNDUNG

zur 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Port Olpenitz" der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg zur Errichtung einer Gastronomie nordöstlich des Verkehrskreisels

1. Anlass und Auswirkung der Planung

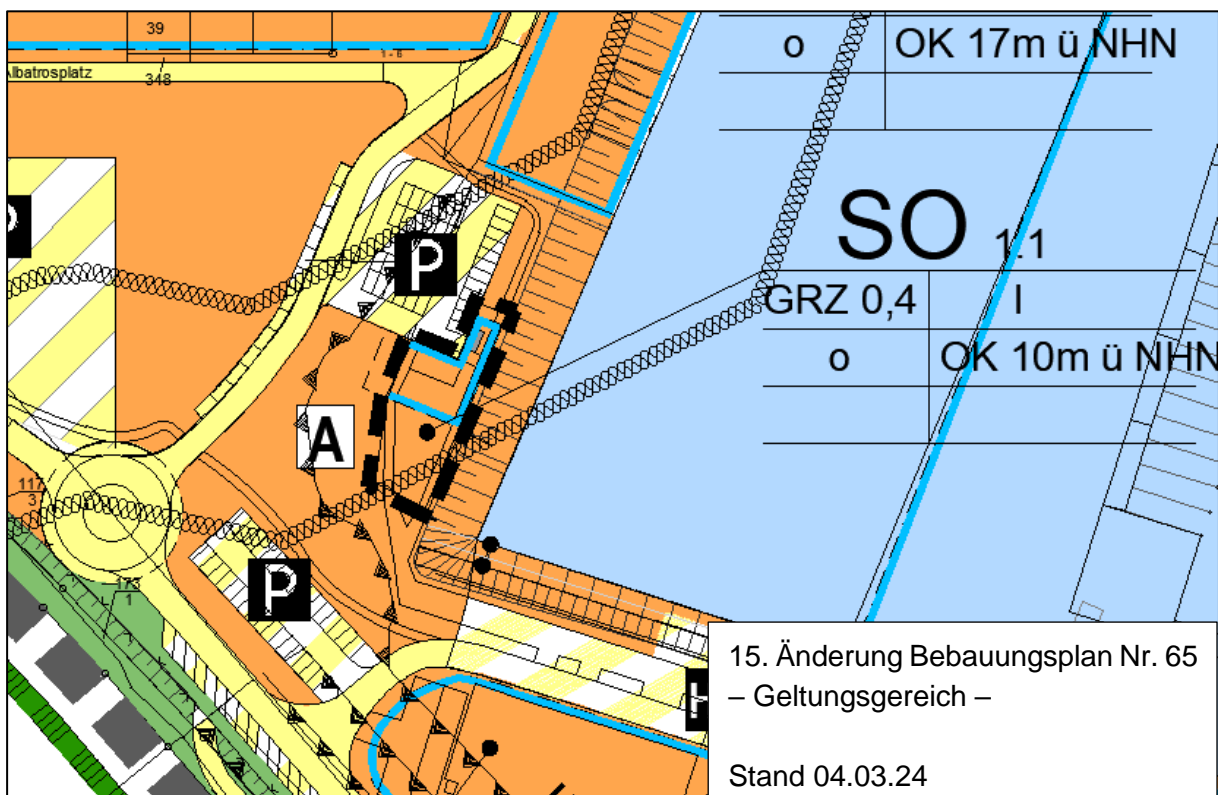
Der Bebauungsplan Nr. 65 'Port Olpenitz' ist am 31.12.2009 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich wurden 14 Änderungen ins Verfahren gesetzt, von denen bisher 12 wirksam geworden sind.

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

Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 betrifft folgende Bereiche und Inhalte:

Das Plangebiet befindet sich auf der Südwestseite des Hafenbeckens, angrenzend an den Kreisverkehr im Einfahrtsbereich des OstseeResorts Olpenitz. In der 9. Änderung des B-Planes wird der Bereich innerhalb des SO1.1 als Teilbereich A gekennzeichnet. Er umfasst einen Teil aus Flurstück 533 der Flur 3 Gemarkung Olpenitz und hat eine Größe von ca. 615 m².



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

(ohne Maßstab)

Ein Investor hatte eine B-Plan-Änderung für den Bereich beantragt, da hier auf der Fläche an der südwestlichen Ecke des Hafenbeckens ein Gebäude mit Gastronomie, kleinen Gewerbeeinheiten, Ferienwohnungen und Ferienhausverwaltung als Ergänzung des Angebotes in der südöstlich angrenzenden Sondergebietsfläche SO 2.1.1 entstehen soll.

Bis zur Realisierung dieser Planung war eine temporäre Nutzung der Fläche durch Foodtrucks bzw. -container gewünscht. Diese vorübergehende Nutzung wäre jedoch nur für maximal zwei Jahre möglich.

Da derzeit noch kein detailliertes Planungskonzept für das geplante dreigeschossige Gastronomiegebäude durch den Investor vorgelegt werden kann, sollen hier nun zunächst durch eine einfache textliche Änderung des Bebauungsplanes die zulässigen Nutzungen innerhalb des bestehenden Baufeldes durch Gastronomiebetriebe sowie die Nutzung der angrenzenden Grundstücksfläche für Außensitzbereiche dieser Betriebe ergänzt werden.

Die ursprünglich angedachte Änderung der Sondergebietsfläche sowie die Vergrößerung des Baufeldes und die Erhöhung von ein auf drei Vollgeschosse soll zu einem späteren Zeitpunkt als vorhabenbezogene B-Plan-Änderung mit genauer Festlegung der künftigen Gebäudekubatur, der Nutzungsarten und eines Fertigstellungsdatums erfolgen.

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

Der Änderungsbereich ist derzeit vollständig als Sondergebiet SO 1.1 'Ferienhausgebiet'; mit einer GRZ von 0,4 bei max. einem Vollgeschoss und einer Gebäudehöhe von max. 10 m über NHN festgesetzt.

Die bestehenden Festsetzungen werden nicht geändert, sondern lediglich um zwei weitere Festsetzungen ergänzt.

3. Geänderte Festsetzungen der 15. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

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

Im Text (Teil B) wird folgende zulässige Nutzung für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich des Sondergebietes SO 1.1 unter Punkt 1 ergänzt:

3. Gastronomiebetriebe

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung für den im Lageplan gekennzeichneten Bereich um folgenden Punkt ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung, § 9 (1) 1 BauGB:

Außensitzbereiche gastronomischer Betriebe sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

Der Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 ist der Satzung als Anlage beigefügt.

In der Planzeichnung (Teil A) erfolgen keine Änderungen.

4. Durchführung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 BauGB

Durch die beabsichtigten Änderungen der Festsetzungen im Text werden die Grundzüge der Planung gemäß § 13 (1) BauGB nicht berührt.

Zudem werden gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet.

Außerdem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 1 BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Zudem bestehen gemäß § 13 (1) Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Unter diesen o.g. Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

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

5. Umweltprüfung

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Durch die Geringfügigkeit der mit den o.g. Ergänzungen der textlichen Festsetzungen verbundenen Zulässigkeit von Gastronomiebetrieben 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 Lübeck 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 im angrenzenden Bereich befindlichen Versorgungsanlagen der Schleswig-Holstein Netz AG (SH-Netz) müssen berücksichtigt werden.

Um Schäden an diesen Anlagen auszuschließen, ist bei der Durchführung der beabsichtigten Arbeiten das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ zu beachten. Das Merkblatt erhalten Sie nach einer Anfrage zu einer Leitungsauskunft oder über die Website

www.sh-netz.com. Auskunft über die verlegten Leitungen sind ab jetzt online im Planauskunftportal über die Website www.sh-netz.com erhältlich.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Stadtvertretung Kappeln vom gebilligt.

Kappeln, den

.....

(Stoll)

Der Bürgermeister