

## NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Stadt Kappeln		
Gremium:	Bauausschuss		
Sitzung am:	06.02.2024		
Sitzungsort:	Kappeln		
Sitzungsbeginn:	18:45	Sitzungsende:	20:05

**Die Sitzung setzte sich aus öffentlichen Tagesordnungspunkten zusammen.**

Das Ergebnis der Beratung ergibt sich aus den Anlagen, die Bestandteil dieser Niederschrift sind.

**Genehmigt und wie folgt unterschrieben:**

Vorsitzender:

Schriftführer:

## TEILNEHMERVERZEICHNIS

Körperschaft:	<b>Stadt Kappeln</b>
Gremium:	<b>Bauausschuss</b>
Sitzung am:	<b>06.02.2024</b>

### **Anwesend sind:**

#### **Sitzungsteilnehmer**

Frau Barbara Bock  
Herr Lars Braack  
Frau Ricarda Eckert  
Herr Florian Funk  
Herr Tom Gaster  
Herr Dirk Langenstein  
Herr Frank Georg Nickel  
Herr Karsten Poppner  
Herr Dr. Kevin Sander  
Herr Ralph Sieber

Vertreter für Luca Böttcher

#### **zusätzlich anwesend**

Frau Renate Felske  
Herr Stefan Fughe  
Herr Thomas Grohmann  
Herr Axel Langkowski  
Herr Marcus Petersen  
Frau Bente Reimer  
Frau Stefanie Weide  
Herr Bauer  
Herr Noack  
Herr Peuker  
Herr Wegermann  
Herr Wilke

zu Top 8  
zu Top 8  
zu Top 8  
zu Top 8  
zu Top 8

#### **Verwaltung**

Herr Jörg Exner  
Frau Ann-Cathrin Harms  
Frau Jana Schulz  
Herr Joachim Stoll  
Frau Elke von Hoff

#### **Presse**

Frau Rebecca Nordmann

#### **Zuhörer**

Bürger  
63 Bürger

### **Entschuldigt fehlen:**

#### **Sitzungsteilnehmer**

Herr Luca Böttcher  
Herr Bo Magnus Fosket

## VERZEICHNIS DER TAGESORDNUNGSPUNKTE

Körperschaft:	<b>Stadt Kappeln</b>
Gremium:	<b>Bauausschuss</b>
Sitzung am:	<b>06.02.2024</b>

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Änderungsanträge
3. Beschluss über die nichtöffentliche Beratung von einzelnen Tagesordnungspunkten
4. Mitteilung aus der Bauverwaltung
5. Mitteilungen des Vorsitzenden
6. Einwohnerfragestunde
7. Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung
8. B-Plan Nr. 95 "Mehlby-Erweiterung"; Hier: Vorstellung des Vorentwurfes durch das Planungsbüro (Keine Beschlussfassung erforderlich)
9. Zur Kenntnis
10. Verschiedenes

Körperschaft:	<b>Stadt Kappeln</b>
Gremium:	<b>Bauausschuss</b>
Sitzung am:	<b>06.02.2024</b>

### **Tagesordnungspunkt 1.**

#### **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

### **Tagesordnungspunkt 2.**

#### **Änderungsanträge**

Es liegen keine Änderungsanträge vor.

### **Tagesordnungspunkt 3.**

#### **Beschluss über die nichtöffentliche Beratung von einzelnen Tagesordnungspunkten**

Entfällt, da keine nichtöffentlichen Tagesordnungspunkte geplant.

### **Tagesordnungspunkt 4.**

#### **Mitteilung aus der Bauverwaltung**

Es werden keine Mitteilungen vorgebracht, sondern auf die nächste Bauausschusssitzung am 12.02.2024 verwiesen.

### **Tagesordnungspunkt 5.**

#### **Mitteilungen des Vorsitzenden**

Es werden keine Mitteilungen vorgebracht, sondern auf die nächste Bauausschusssitzung am 12.02.2024 verwiesen.

## **Tagesordnungspunkt 6.**

### **Einwohnerfragestunde**

Entfällt. Es wird auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum B-Plan Nr. 95 im Anschluss an diese Sitzung hingewiesen.

## **Tagesordnungspunkt 7.**

### **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung**

Es werden keine Einwendungen vorgebracht.

## **Tagesordnungspunkt 8.**

### **B-Plan Nr. 95 "Mehlby-Erweiterung"; Hier: Vorstellung des Vorentwurfes durch das Planungsbüro (Keine Beschlussfassung erforderlich)**

Zunächst stellen sich die Investoren Herr Wegermann und Herr Bauer von der WeBau Kappeln GmbH vor.

Herr Braack trägt den bisherigen chronologischen Verfahrensablauf zum B-Plan Nr. 95 vor.

Herr Wilke vom Planungsbüro B2K stellt anhand einer PowerPoint Präsentation den Vorentwurf/-konzept zum B-Plan Nr. 95 vor.

Auf die Frage zur Anlage und späteren Pflege des Lärmschutzwalls antwortet Herr Wilke, dass hierfür die zukünftigen Grundstückseigentümer zuständig sein werden.

Herr Dr. Sander bemerkt, dass in der Planung eine deutlich höhere GRZ (Grundflächenzahl) vorgesehen ist, mit einer deutlich höheren und größeren Bebauung als z.B. bei "Vorm Amalienfeld/Hinterm Bauernteich". Er sieht dies kritisch und befürchtet ein "Schleiterrassen 2.0".

Ebenfalls fragt er, ob überhaupt der Bedarf eines so großen Baufeldes besteht und das hier grundsätzlich erst die Wohnraumbedarfsanalyse und auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept abgewartet werden sollte, bevor die Planung fortgeführt wird. Auch befürchtet er, dass die geschätzten 1.400 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen eine deutliche Belastung für die Zufahrtsstraßen darstellen wird, dies sieht er ebenfalls sehr kritisch.

Herr Wilke beantwortet die Fragen: Wohnraum wird grundsätzlich benötigt und soll bezahlbar sein. Er weist darauf hin, dass die Stadt Kappeln 2018 den F-Plan neu aufgestellt und beschlossen hat, in dem dieses Gebiet bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen wurde. Der genaue Wohnraumbedarf kann jetzt noch nicht benannt werden und verweist auf die anstehende Wohnraumbedarfsanalyse, die in die Entwurfsplanung einfließen wird.

Frau Bock fragt, ob eine "naturnahe" Entwässerung überhaupt realisierbar sei, aufgrund der zunehmenden Niederschläge. Ebenso regt sie an, dass der zunehmende Verkehr und die

damit verbundene Belastung für die Anwohner der Zufahrtsstraßen für Ärger sorgen könnte. Ferner fragt sie nach der Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Herr Wilke erklärt, dass es sich bei einer "naturnahen" Entwässerungsanlage um eine technische Anlage handelt, die sich jedoch optisch in die Natur einfügt und sich wie ein Teich darstellen wird.

Er erklärt, dass bei der Verkehrslage alle technischen Vorschriften eingehalten werden, bemerkt jedoch auch, dass das Gebiet "Mehlbydiek" jetzt schon an der Grenze der Leistungsfähigkeit sei.

Es sollen insgesamt 180-250 Wohneinheiten entstehen.

Frau Eckert bemerkt, dass sich Kappeln mit neuen Baugebieten weiterentwickelt und fragt, ob der öffentliche Nahverkehr mit bedacht wurde und ob es hier Planungen gäbe.

Herr Wilke erläutert, dass der B-Plan keine Auswirkungen auf den öffentlichen Nahverkehr hat. Dafür werden die entsprechenden TÖB's beteiligt.

Herr Grohmann erläutert, dass bezüglich des öffentlichen Nahverkehrs das Programm "Smile24" in der Planung sei, wo z.B. Kleinbusse als Zubringer fungieren sollen.

Herr Gaster fragt, wo die Anwohner der Tinyhäuser parken können und wie sich die Grundstückspreise in den verschiedenen Teilgebieten entwickeln werden.

Herr Wilke erläutert, dass die Anwohner der Tinyhäuser zentral parken werden, um das dortige Gebiet "autofrei" zu halten. Am Wendehammer vor besagtem Gebiet wird dafür ein Sammelparkplatz entstehen.

Herr Wegermann erklärt, dass zu den Grundstückspreisen noch keine Auskunft gemacht werden kann. Erst wenn alle angefallenen Kosten ermittelt sind, könne eine Prognose gemacht werden. Es wird jedoch unterschiedliche Grundstücksqualitäten und -preise geben.

Herr Dr. Sander regt an, dass die Verkehrsproblematik durch die Stadt Kappeln geregelt werden muss und fragt zudem, ob weiterhin geförderter Wohnungsbau geplant ist.

Herr Wilke erläutert, dass für den B-Plan eine Quote für den geförderten Wohnungsbau festgelegt werden kann, damit bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden muss.

Die vorgestellte PowerPoint Präsentation wird diesem Protokoll angehängt.

## **Tagesordnungspunkt 9.**

### **Zur Kenntnis**

Keine Kenntnisnahmen.

**Tagesordnungspunkt 10.**

**Verschiedenes**

Herr Braack verweist auf die nächste Bauausschusssitzung am 12.02.2024, welche im Sitzungssaal des Rathauses stattfinden wird.

Ende der Sitzung: 20:05 Uhr

**Schließung der Sitzung um 20:05 Uhr.**