

## Protokoll

**Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum B-Plan Nr. 95 für die „Erweiterung Mehlfeld-Nord“ der Stadt Kappeln**

**Datum: 06.02.2024 – Beginn: 20:15 Uhr bis 21:40 Uhr**

**Ort: Mensa der Gemeinschaftsschule Kappeln, Hindenburgstr. 2**

**Teilnehmer: siehe anliegende Teilnehmerlisten 1 + 2 und Anwesenheitsliste des vorangegangenen Bauausschusses vom 06.02.2024**

---

Die Vorstellung des Vorentwurfs/-konzeptes für den B-Plan Nr. 95 zur „Erweiterung Mehlfeld-Nord“ erfolgte durch den Planer Herr Wilke in der vorangegangenen Bauausschusssitzung bis 20:05 Uhr.

Nach einer Pause begann dann die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung um 20:15 Uhr.

Da nach der BA-Sitzung keine neuen Zuhörer erschienen waren, fragt Frau von Hoff zunächst ob es gewünscht ist, dass der Planer, Herr Wilke die Präsentation noch einmal vorstellt. Keiner der Anwesenden wünscht eine erneute Vorstellung, da alle diese bereits während der vorangegangenen BA-Sitzung gehört haben.

Somit können nun alle ihre Fragen und Anmerkungen und Hinweise zu der Vorplanung vorbringen.

Herr L. verweist auf die noch nicht vorliegende Wohnraumbedarfsanalyse. Er hat dazu ein Beispiel aus Heiligenhafen dabei.

Außerdem bringt er vor, dass der neue Wohnraum für die einheimische Bevölkerung aus der Region entstehen sollte.

Er hätte sich auch gerne mehrere Vorschlagsvarianten für die Überplanung des gesamten Gebietes gewünscht.

Herr Wilke beantwortet die Fragen.

Herr Br. verweist darauf, dass bei der ersten Vorstellung durch die WeBau keine Rede von Fremdinvestoren war.

Außerdem spricht er sich dafür aus, dass möglichst keine Zweitwohnsitze entstehen sollen und dass die Grundstückspreise für die einheimische Bevölkerung bezahlbar sein müssen.

Auch die Verkehrsproblematik, die durch den zusätzlichen KFZ-Verkehr entstehen wird, sieht er sehr kritisch.

Ferner schlägt er vor, dass aus der Siedlung einen Fußweg zum Waldorf-Kindergarten eingeplant werden sollte, z.B. entlang des Knicks, der nördlich des B-Plan-Gebietes Nr. 88 besteht.

Herr Wegermann antwortet, dass es auch andere Investoren geben wird, aber keine „Heuschreckenfirmen“. Ein großer Teil der Baugrundstücke soll jedoch durch die WeBau direkt vermarktet werden.

Herr Wilke antwortet, dass die Flensburger Straße lt. Verkehrsgutachten den zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann. Es wurde darin auch festgestellt, dass z.B. eine Ampelanlage im Kreuzungsbereich Mehlfeld/B199 eine Verbesserung bringen würde. Dies ist jedoch nicht Bestandteil dieses B-Planes Nr. 95, sondern liegt in der Verantwortung der Stadt Kappeln.

Er nimmt den Hinweis für einen Fußweg zum Kindergarten auf, erklärt aber auch dazu, dass in der zentralen Grünanlage ebenfalls ein Spielplatz geplant ist.

Herr Bauer bezieht sich auf das bisherige Planungskonzept und zeigt auf, dass z.B. auch altengerechtes Wohnen eine Nutzungsalternative sein könnte, sofern die Stadt das wünscht.

Herr Wegermann erklärt, dass die angedachte höhere GRZ (Grundflächenzahl) sowohl für die Preise als auch ökologisch vorteilhaft sei.

Herr Wilke teilt mit, dass die Möglichkeit besteht im B-Plan Quoten für Erst- bzw. Zweitwohnsitze zu fixieren.

Herr L. spricht sich dafür aus, dass vor Fertigstellung des B-Planes zunächst alle beschlossenen Konzepte, u.a. die Wohnraumbedarfsanalyse und auch das integrierte Stadtentwicklungskonzept mit allen Bausteinen vorliegen sollten.

Außerdem schlägt er vor, dass die Stadt Kappeln künftig selbst Wohnbauflächen entwickeln und vermarkten sollte.

Frau B. erscheinen die geplanten GRZ-Angaben ebenfalls zu hoch.

Herr Sch. erklärt ebenfalls, dass die geplanten GRZ-Angaben zu hoch seien. Auch die Oberflächenentwässerung sieht er sehr problematisch aufgrund der bisherigen Erfahrungen in dem Gebiet. Ebenso befürchtet er eine weitere Zunahme der örtlichen Verkehrsprobleme.

Herr Wilke erklärt die Gründe, warum der Gesetzgeber die mögliche GRZ in allgemeinen Wohngebieten derart gelockert hat.

Zur geplanten Oberflächenentwässerung verweist er auf die frühzeitige und intensive Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange und auf die Berechnungen des Ingenieurbüros.

Frau M. fragt wer zukünftig für die Pflege des nördlich am B-Plan-Gebiet Nr. 88 gelegenen Knicks zuständig sein wird.

Herr Wilke antwortet, dass nach Rücksprache mit der UNB des Kreises hier eine Umwandlung des Knicks in einen Gehölzstreifen geplant und möglich ist. Der genaue Umgang mit dem Knick wird jedoch erst im Laufe der Entwurfsphase festgelegt.

Herr Exner erklärt dazu noch, dass die Stadt in keinem Fall zulassen wird, dass es sich um einen privaten Knick handeln wird, aufgrund der Erfahrungen in anderen Wohngebieten.

Herr Exner stellt folgende Fragen an den Planer:

1. Können fossile Brennstoffe in dem Gebiet ausgeschlossen werden?
2. Gibt es die Möglichkeit zur Festsetzung von PV-Anlagen?
3. Können einheimische Grundstücksinteressenten bevorzugt werden (Einheimischenmodell)?

Zur geplanten GRZ erläutert er, dass ein sparsamer Verbrauch von Grund und Boden ein ausgemachtes Ziel der Landesplanung ist, daher entspricht eine höhere Versiegelung auf weniger Fläche eben dieser übergeordneten Zielsetzung.

Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

1. Herr Wilke: Ein Ausschluss von fossilen Brennstoffen ist geplant.
2. Herr Wilke: PV-Anlagen sollen zumindest prozentual festgesetzt werden.
3. Herr Wegermann befürwortet ein sogenanntes „Einheimischenmodell“.

Herr Be. fragt ob auch Stellplätze für Carsharing geplant sind.

Außerdem sei die Oberflächenentwässerung in den Mühlenbach bereits jetzt schon zu viel und führt u.a. in Sandbek schon häufig zu Überschwemmungen.

Herr Wilke antwortet, dass Carsharing-Plätze zwar geplant sind, aber nicht im B-Plan festgesetzt werden, sondern vertraglich geregelt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser darf und wird nicht mehr als das bisher durch die Landwirtschaft anfallende Oberflächenwasser in den Mühlenbach geleitet. Dafür sind die Zwischenlagerbecken und die gedrosselte Ableitung geplant.

Herr F. fragt, ob im B-Plan auch die Wohnungsgrößen festgesetzt werden können und ob für das Gebiet ein Wärmekonzept, evtl. auch mit eigenem BHKW erstellt/geplant wird.

Herr Wilke antwortet, dass Wohnungsgrößen nicht im B-Plan sondern höchstens im Erschließungsvertrag festgesetzt werden können.

Zum Wärmekonzept kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage getroffen werden.

Herr P. fragt ob die Durchführung der Erschließung (Bauphase) über die Straße Hinterm Bauernteich erfolgt und ob die Notdurchfahrt auch während der Hochbauphase geöffnet wird.

Herr Wilke und Herr Wegermann antworten, dass ca. 90 % der Erschließungsarbeiten über die Flensburger Straße erfolgen werden. Außerdem sollen die Poller der Notdurchfahrt bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten eingebaut werden, so dass kein Hochbauverkehr über die Straße Hinterm Bauernteich fahren kann.

E. N. fragt ob noch weitere Sammel-Stellplatzanlagen in dem Gebiet geplant sind.

Es ist nur für den Bereich der Tinyhäuser eine Sammel-Stellplatzanlage geplant. Die Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Kappeln auf den jeweiligen Baugrundstücken zu errichten. Im Bereich der zukünftigen Straßen wird es Besucher-Parkbuchten geben.

Herr N. hat Bedenken, dass die Lärmschutzwand im Süden zu kurz sein könnte.

Außerdem spricht er sich dafür aus, dass in dem Neubaugebiet kein Haus höher sein sollte als die bestehenden Häuser der Umgebung.

Herr Wilke verweist zur Länge und Höhe der Lärmschutzwand auf das Lärmgutachten, das bei der späteren öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes mit ausliegen wird.

Herr Wegermann bietet Herrn N. an, bezüglich der Gebäudehöhen Perspektiven der künftigen Bebauung zu erstellen.

Herr Br. möchte wissen, was bei zukünftigen Lärmbeschwerden geschieht.

Herr Wilke verweist wiederum auf das Lärmgutachten, das im Verfahren ausliegen wird und auch durch die TÖBs und Behörden geprüft wird.

Herr L. fragt nach dem Verkehrsgutachten.

Herr Wilke erklärt, dass auch das Verkehrsgutachten bei der späteren öffentlichen Auslegung des B-Plan-Entwurfes mit ausliegen wird.

Kappeln, den 08.02.2024

.....  
(Elke von Hoff) Bauverwaltung Kappeln

Anlage: PP-Präsentation