

BA z.K.

am 17.08.2020

6. August 2020

①

An den Bauausschuss der Stadt Kappeln
z.H. Herrn Braack

Sehr geehrter Herr Braack,

bei den Vorgesprächen zum Baugebiet 'Vorm Amalienfeld' in Mehlfeld wurde sich hauptsächlich mit der zusätzlichen Verkehrsbelastung und der Wasserabführung beschäftigt. Beim Erschließungs- und Bauverkehr gab es in der Schulstraße des öfteren Stausituationen, die jedoch in der Bauphase wohl hinzunehmen sind, solange keine Schäden entstehen. Das Oberflächenwasser hat in Starkregenphasen das Staubecken bisher noch nicht zum Überlaufen gebracht - die noch kommende baubedingte Flächenversiegelung bleibt abzuwarten.

Die Straßengestaltung macht bisher einen ansprechenden Eindruck, und wenn die großen Doppelhäuser mit ihren zwei Vollgeschossen nicht dominierend an höchster Geländestelle dazwischenstünden und ein Doppelhaus nicht direkt südseitig einem Bungalow die Sonne nehmen würde, könnte man die bisherige Bebauung recht kritiklos hinnehmen, ist ja auch nicht mehr zu ändern. Diese hohen Häuser hätten jedoch besser in der Senke, angrenzend an das Gelände des St.Nikolaiheimes, platziert werden können. Auch dazu wäre bei der B-Planaufstellung die Vorgabe möglich gewesen, ebenso keine schwarzgrauen Klinker bei den großen Bauten, schwarze Dachpfannen wurden dort auch ausgeschlossen.

Jetzt noch mal zurück zur Anbahnungsphase für das Baugebiet: Es wurde seitens der Politik und Verwaltung wiederholt betont, dass Kappeln dort dringend in der jetzigen Niedrigzinsphase preiswerten Wohnraum für junge Familien bzw. Bauwillige benötige, die hier sesshaft werden wollen. Bisher sind jedoch zumindest zwei dieser großen Doppelhäuser von Bauherren errichtet worden, die diese Wohnungen nach der Fertigstellung weiter veräußern wollen, die Doppelhäuser werden bereits im Netz angeboten. Ist das das Modell für noch erschwingliches Wohneigentum, etwa für Familien von Handwerks- und Einzelhandelsmitarbeitern, Servicekräften ... ?

Ganz bestimmt nicht, denn die Käufer zahlen mit dem Kaufpreis noch eine nicht ganz kleine Gewinnmarge an den Bauherren, dann noch 6,5% Grunderwerbsteuer und noch Makler- und Notarkosten auf die gesamte Erwerbssumme statt nur auf den Grundstückspreis.

Hier taucht doch die Frage auf, nach welchen Kriterien die Grundstücke vergeben wurden, für die ja angeblich über zweihundert Anfragen vorlagen? Wäre es nicht sinnvoll gewesen, diese nur direkt an Interessenten zu vergeben, die dort auch später als Eigentümer ihren ersten Wohnsitz haben wollen, wie es vor einigen Jahren beim letzten Baugebiet in Maasholm geschehen ist? Diese Vergabevorgabe, die den ersten Wohnsitz zur Auflage macht, kann man der Landgesellschaft doch über die Gestaltung des B-Planes machen, zumal bei so vielen Interessenten!

Aus den beschriebenen Gedanken leite ich zwei Anträge an den Bauausschuss für den zweiten Bauabschnitt des Bebauungsplanes 88 ab:

- 1.) Der Ausschuss möge darüber befinden, dass die Grundstücke des zweiten Bauabschnittes von der Landgesellschaft nur an Personen vergeben werden, die sich verpflichten, dort ihren ersten Wohnsitz zu errichten.
- 2.) Der Ausschuss möge darüber befinden, dass keine weiteren Doppelhauskolosse mit zwei Vollgeschossen bei der Bebauung der dreizehn restlichen Grundstücke entstehen, die man nur errichtet, um gleich weiter veräußert, teilvermietet oder ganz vermietet zu werden.

Vielen Dank vorab für die zusätzliche Arbeit des Bauausschusses, aber ich halte diese für wichtig, im Interesse Bauwilliger mit ortsüblichem Einkommen, die hier in Kappeln noch bezahlbares Wohneigentum suchen.

Mit einem Gruß und der Bitte um eine Antwort