

Kappeln, den 08.09.2021

Stadt Kappeln
Bauausschuss
Reeperbahn
24376 Kappeln

Betr.: Bauausschusssitzung am 13.09.2021
hier: Beschlussvorlage-Nr. 2021 / 178

Sehr geehrter Herr Braack,
sehr geehrte Mitglieder des Bauausschusses,

per Zufall haben wir von der Beschlussvorlage 2021/178 erfahren, die von der Mitarbeiterin des Bauamtes, Frau Elke von Hoff, erstellt worden ist und über die der Bauausschuss im Rahmen seiner Sitzung am 13.09.2021 entscheiden soll.

Aus der Beschlussvorlage geht hervor, dass eine Bauvoranfrage eingegangen sei, die zum Inhalt den Neubau eines Doppelhauses auf dem Grundstück Waldblick 2 hat.

Weiter wird in dieser unter dem Feld „Sach- und Rechtslage“ ausgeführt, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude, d.h. Wohnhaus sowie Doppelgarage abgebrochen werden sollen und stattdessen dort ein Doppelhaus, voraussichtlich in 2-geschossiger Bauweise, entstehen soll.

Nach Auffassung des Bauamtes, fügt sich der geplante Neubau nach Art und Maß in die umgebende Bebauung ein und ist gemäß § 34 BauGB zulässig. Als Begründung wird u.a. angeführt, dass im nördlich angrenzenden B-Plan Gebiet Nr. 88 (Vorm Amalienfeld + Hinterm Bauernteich) eine zweigeschossige Bauweise möglich und teilweise auch realisiert wurde.

Abschließend heißt es in dem an Ihr Gremium gerichteten Beschlussvorschlag, dem Sie zustimmen sollen:

„Das Einvernehmen zum Neubau eines 2-geschossigen Doppelhauses auf dem Grundstück Waldblick 2 wird erteilt.“

Der Beschlussvorlage ist die Bauvoranfrage mit Lageplan etc. beigelegt.

Nach Sichtung der Bauvoranfrage müssen wir bedauerlicherweise feststellen, dass diese entgegen den Ausführungen in der Beschlussvorlage sehr konkrete und detaillierte Fakten, d.h. Vorstellungen des Antragstellers, beinhaltet, die da u.a. sind:

- Gesamtgröße des Grundstückes 1088 qm, welches geteilt wird in:
 - Grundstücksgröße für DHH 1 ca. 400 qm
 - Grundstücksgröße für DHH 2 ca. 600 qm
- Abmessungen DHH 1 = ca. 11 Meter breit und 11 Meter tief
- Abmessungen DHH 2 = ca. 11 Meter breit und 11 Meter tief
- gem. Bildfoto – zweigeschossige Doppelhaushälften
- Flache Bedachung der Doppelhaushälften
- gem. Bildfoto (Frontansicht) innerhalb der DHH je eine Garage
- zusätzlich Kellerfläche je DHH
- zusätzlich je DHH ein Stellplatz

Unter Berücksichtigung dieser Fakten, die dem Feld „Sach- u. Rechtslage“ der Beschlussvorlage so leider nicht zu entnehmen sind, ergibt sich

- eine Gesamtlänge des neu zu erstellenden Wohngebäudes von ca. 22 Metern
 - eine Breite des neu zu erstellenden Wohngebäudes von ca. 11 Metern
 - eine Grundfläche von 121 qm für DHH1 / ca. 400 qm Grundstück / GRZ ??
 - eine Grundfläche von 121 qm für DHH 2 / ca. 600 qm Grundstück / GRZ ??
 - da zweigeschossig gebaut werden soll, ergibt sich somit eine Gesamtwohnfläche von ca. 242 m² pro DHH, somit insgesamt ca. 484 m² für das neu zu erstellende Wohnhaus, abzüglich der im Haus innenliegenden Garagenflächen und zuzüglich der geplanten Kellerflächen.
 - Bauweise als Flachdach, anstelle der im Waldblick / Schulstraße / Vorm Amalienfeld / Hintern Bauernteich / Ustkaweg festgeschriebenen Dachformen
 - Inwieweit sich auf der Rückseite (Süd-West-Ausrichtung) des Gebäudes noch Balkone befinden bzw. geplant sind, ist dem Bildfoto des Antragstellers nicht zu entnehmen. Eine derartige Planung würde aus unserer Sicht die überbaute Fläche möglicherweise weiter vergrößern.
-

Die vom Bauamt vertretene Auffassung, dass sich das auf dem Grundstück Waldblick 2 neu zu erstellende Doppelhaus nach Art und Maß in die umgebende Bebauung einfügt, macht uns ehrlich gesagt „sprachlos“ und können wir bei Kenntnis der vorgenannten Fakten nicht teilen.

Aus unserer Sicht fügt sich der geplante Neubau nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, dass es in der unmittelbaren Umgebung des Baugrundstückes (Waldblick) kein Referenzobjekt gibt, dass hinsichtlich sämtlicher Maßfaktoren mit dem Bauvorhaben vergleichbar ist.

Insofern wird aus unserer Sicht „äußerst massiv“ in die bestehende Struktur der Bestandsbebauung im Waldblick eingegriffen.

Wir sehen uns daher veranlasst, bereits zu diesem Zeitpunkt vollumfänglich Einspruch gegen das im Rahmen der Bauvoranfrage geplante Vorhaben zu erheben.

Das Vorhaben nimmt keine Rücksicht auf die unmittelbare Umgebung, d.h. unmittelbare Nachbarschaft, und lässt in der Folge kein harmonisches Gesamtbild für die Zukunft im Waldblick, auch unter dem Gesichtspunkt des stark abschüssigen Geländeverlaufes, erwarten.

Zum Verständnis dürfen wir Ihnen berichten, dass der Stadtteil Mehlby früher eine eigenständige Gemeinde mit eigener Dorfschule, eigenem „Dorfscherriff“ (Polizist Ancker) und Feuerwehrgerätehaus war, in der sich Handwerker, Kaufleute und weitere Gewerbebetriebe ansiedelten.

So gab es u.a. Kaufmannsläden, Tischlereien, Malerbetrieb, mehrere Bauunternehmen, Friseur, Metall-/Heizungsbau, Elektrogeschäft, Landmaschinenhandel, Mühlenbauer, Fahrradgeschäft, Milchladen, Mühle, mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung und vieles mehr.

Allein in der Schulstraße waren außer der Dorfschule (Volksschule Mehlby) mehrere Reetdachkaten (teilweise resultierend aus dem Entstehen des Gut Roest) sowie drei landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung angesiedelt, an die „angelehnt“ ein dörfliches Wohngebiet, zu dem auch der Waldblick als Kleinsiedlungsgebiet mit Nutzgärten gehört, im Sinne des § 5 und § 5a der BauNVO entstand und sich später mit einem Mischgebiet fortsetzte, um nach Wegfall der landwirtschaftlichen Betriebe formal in ein Allgemeines Wohngebiet zu münden.

Auch wenn es sich jetzt im Bereich der Schulstraße und des Waldblicks um ein allgemeines Wohngebiet handelt, so sind die Strukturen des dörflichen Wohngebietes nach wie vor erkennbar.

Insofern grenzt sich die aus einem „dörflichen Wohngebiet“ im Bereich der Schulstraße und des Waldblickes über Jahrzehnte entstandene Baustruktur **deutlich ab** von der modernen Baustruktur der „näheren Umgebung“, d.h. des erst seit kurzer Zeit rückwärtig gelegenen B-Plangebietes „Vorm Amalienfeld/Hinterm

Bauernteich" und der dortigen gem. Satzung festgelegten Vorgaben (z.B. zwei Vollgeschosse / geneigte Dächer von 28° bis 48° usw.).

Auch wenn wir als Nachbarn des Antragstellers von diesem über dessen Absicht nicht in Kenntnis gesetzt wurden, signalisieren wir Gesprächsbereitschaft und schlagen zur Lösung als Alternative vor, den geplanten Neubau anstelle der beabsichtigten zweigeschossigen und mit einem Flachdach versehenen Bauweise, diesen in einer eingeschossigen Bauweise mit aufgesetztem Kniestock (Drempel) und Satteldach auszuführen und zudem vor dem Hintergrund des im Waldblick stark abschüssigen Geländeverlaufes die Doppelhaushälften „terrassenförmig“ anzulegen, damit diese mit dem Gelände- u. Straßenverlauf im Waldblick harmonisieren.

Durch diese von uns vorgeschlagene Bauweise wird erreicht, dass sich der Neubau des Doppelhauses mit der geplanten Gesamtlänge von ca. 22 Metern im Bereich des Waldblicks in die dortige **unmittelbare** Umgebung/Nachbarschaft „einfügt“ und ein „harmonisches Gesamtbild“ mit Vorbildfunktion entsteht.

Wir bitten den Bauausschuss, bei der Bewertung und Entscheidung über den Beschlussvorschlag 2021/178 unsere o.a. Ausführungen zu berücksichtigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß