

## Beschlussvorlage

**Vorlage Nr.: 2022/130**

Datum der Freigabe: 14.07.2022

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	05.07.2022
Bearb.:	Elke von Hoff	Wiedervorl.	
Berichterst.	Elke von Hoff		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	15.08.2022	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	24.08.2022	öffentlich

### **Abzeichnungslauf**

#### **Betreff**

Aufstellung eines B-Planes Nr. 95 für die "Erweiterung des Wohngebietes in Mehlyby-Nord"

#### **Sach- und Rechtslage:**

Am 09.08.2021 haben die zukünftigen Investoren und das von ihnen beauftragte Planungsbüro ihre Planungsidee für die nördliche Erweiterung des Wohnbaugebietes Mehlyby im Bauausschuss vorgestellt.

Diese beinhaltete neben der im F-Plan der Stadt Kappeln bereits ausgewiesenen Wohnbauerweiterungsfläche nördlich des B-Plan-Gebietes Nr. 88 „Vorm Amalienfeld/Hinterm Bauernteich“, auch eine Erweiterung als Wohnbau- und Mischgebietsfläche in nördliche Richtung bis kurz hinter den Kreisverkehr Flensburger Straße/Mehlybydiek.

Die Verwaltung wurde beauftragt zunächst eine vorgezogene Planungsanzeige über den Kreis Schleswig-Flensburg an das Land zu schicken.

Sowohl die Stellungnahme des Kreises als auch die landesplanerische Stellungnahme hatten zum Ergebnis, dass die Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Die Stadt Kappeln wurde daher aufgefordert zunächst eine Innenentwicklungsbetrachtung durchzuführen, bevor weitere Außenbereichsflächen entwickelt werden können.

Für diese Innenentwicklungsbetrachtung wird zum einen planerische Unterstützung benötigt und zum anderen ist mit einem Zeitrahmen von mind. ein bis zwei Jahren zu rechnen, bis belastbare Ergebnisse vorliegen.

Daher haben sich die Investoren nunmehr dafür entschieden, zunächst lediglich den südlichen, im F-Plan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereich der ursprünglichen Planung zu realisieren und mit einem Bebauungsplan zu überziehen.

Sollte das Ergebnis der Innenentwicklungsbetrachtung dann ergeben, dass auch eine nördliche Erweiterung möglich, städtebaulich sinnvoll und landesplanerisch vertretbar ist, kann hierfür ein weiterer Bebauungsplan, dann mit der erforderlichen F-Plan-Änderung folgen.

Zwischenzeitlich haben bereits Vor-Abstimmungsgespräche mit den Fachbehörden des Kreises und dem Wasser- und Bodenverband stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass das Bauleitplanverfahren für einen B-Plan Nr. 95 zur „Erweiterung des Wohngebietes Mehlyby-Nord“ mit dem Aufstellungsbeschluss in Gang gesetzt werden kann.

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren inkl. aller notwendigen Gutachten werden durch die Investoren übernommen. Hierzu wird ein entsprechender Kostenübernahmevertrag geschlossen.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA                                       NEIN

Es wird ein Kostenübernahmevertrag mit den Investoren geschlossen.

**Umweltauswirkungen:**

JA  NEIN

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht ermittelt und der erforderliche Ausgleich/Kompensation wird im B-Plan festgesetzt.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / Die Stadtvertretung beschließt:

1. Es wird ein Bebauungsplan Nr. 95 zur „Erweiterung des Wohngebietes Mehlfly-Nord“ aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Schaffung von Wohnraum zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Errichtung eines baulich-gemischten Wohnquartiers
- Verkehrliche Anbindung an den infrastrukturellen Bestand
- Naturräumliche Einbindung und ortsnahe Flächenausgleich
- Berücksichtigung klimapolitischer Zielsetzungen
- Schaffung naturnaher Entwässerung

Der Geltungsbereich beinhaltet für die Wohnbaufläche die Flurstücke 390 + 552 der Flur 1, Gemarkung Mehlfly und für die Ausgleichsfläche die Flurstücke 75 und 72 teilweise der Flur 6, Gemarkung Mehlfly (siehe korrigierter Übersichtsplan vom 08.08.2022) und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Flurstück 62, der Flur 6, Gemarkung Mehlfly  
Im Osten: durch die Flensburger Straße und die Grundstücke  
Flensburger Str. 71, 73, 75, 77, 77a  
Im Süden: durch den B-Plan Nr. 88 mit den Straßen *Vorm Amalienfeld*  
und *Hinterm Bauernteich*  
Im Westen: durch das Wald-Flurstück 608 der Flur 1, Gemarkung  
Mehlfly und das Flurstück 72, der Flur 6, Gemarkung Mehlfly  
westlich des Mühlenbachs

2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB.
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs und der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Unterrichtung der Gemeinden soll das Büro B2K in Kiel beauftragt werden.
4. Es ist ein Kostenübernahmevertrag für die Planungskosten mit den Investoren abzuschließen.
5. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll schriftlich erfolgen.
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll als Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Stadtvertreterinnen/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

**Anlage:**

Übersichtsplan (korrigiert 08.08.2022)