

Kappeln, 26.05.2024

An die Bürgervorsteherin Frau Bente Reimer,
an den Vorsitzenden des Bauausschusses Herrn Braack und des Hauptausschusses Herrn Grohmann

Nachrichtlich: Herrn Bürgermeister Joachim Stoll, Bauamtsleiter Herr Jörg Exner

Als Tischvorlage für die Bauausschusssitzung am 27.05.2024 zum TOP 11

Betr.: Alternativer Beschlussvorschlag für das „Leben und Wohnen“ in Kappeln

Baugebiet Mehlby-Nord

Am 15.05.2024 wurde in der Stadtvertreterversammlung in Kappeln die Wohnraumbedarfsanalyse für Kappeln vorgestellt. Diese offenbart die Schwachstellen, der lange vorherrschenden Wohnraumpolitik in Kappeln. Es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Gerade im Bereich der Wohnungen > 50 m² gibt es einen enormen Fehlbestand, der sich weiter negativ entwickeln wird, wenn hier keine konkreten Maßnahmen entwickelt werden. Trotz sinkender Arbeitslosigkeit hält sich das Lohnniveau im niedrigen bis mittleren Segment. Durch das fehlende Angebot an bezahlbarem Wohnraum kommt es zu Abwanderungsbewegungen in die umliegenden Gemeinden. Wir wollen als Wohn-, Gewerbe- und Tourismusstandort attraktiv bleiben. Dazu benötigen wir bezahlbaren Wohnraum. Als konkretes Projekt haben wir in Kappeln die Möglichkeit, das Baugebiet Mehlby-Nord diesen Herausforderungen anzupassen.

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen und SPD

1. Das B-Plan Verfahren für das Baugebiet Mehlby-Nord soll unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen aus der Wohnraumbedarfsanalyse gemeinsam mit den Vorhabenträgern zügig fortgeführt und umgesetzt werden, damit im ersten Abschnitt der Geschosswohnungsbau schnellstmöglich realisiert werden kann. Ziel sollte es sein, die höchstmögliche Anzahl an gefördertem und damit auch bezahlbarem Wohnraum zu erhalten.
2. Wir beantragen die Anzahl der Geschosswohnungen im Baugebiet Mehlby-Nord dem Bedarf von kleinen Wohnungen anzupassen.
3. Im Austausch mit dem Investor wird dieser über städtebauliche Verträge verpflichtet, kleine Wohnungen im Mietsegment zu bauen, um den wachsenden Markt bedienen zu können.
4. Um Mietern auch in kleinen Wohneinheiten Lebensqualität bieten zu können, soll auch ein Gemeinschaftsraum bei der Planung berücksichtigt werden. Als Treffpunkt für Mieter, ebenso als Möglichkeit, Feste feiern zu können, wie z. B. Geburtstage mit der Familie. Da in kleinen Wohneinheiten die Möglichkeit eingeschränkt sind, steigert dies die Attraktivität der Wohnobjekte.
5. Die Verwaltung wird gebeten, Verhandlungen mit den Investoren zum Kauf von Teilbereichen des Baugebietes Mehlby-Nord zu führen, um dann auf städtischen Grundstücken über Erbpacht jungen Kappeler Familien den Bau von Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser zu ermöglichen. Die Baukosten könnte mit dem Instrument des Erbpachts um ca. 1/3 gesenkt werden. Des Weiteren hat die Stadt Kappeln hier über die Einführung eines Punktesystems ein Steuerungselement zur Vergabe der Grundstücke in der Hand.

6. Die Verwaltung wird gebeten, ein Innenbereichsgutachten in Auftrag zu geben. Mit diesem Gutachten hat die Stadt zukünftig ein Werkzeug bei der Nutzung bereits erschlossener Flächen und Gebäude, um die vorhandene Infrastruktur effizient zu nutzen. Mit Blick auf eine flächensparsame Stadtentwicklung ermöglichen die ermittelten Informationen über Flächenpotenziale und deren Verfügbarkeit einen engen Abgleich im Rahmen der Flächennutzungsplanung.
7. Mittelfristig sollte die Stadt potenzielle Flächen für zukünftigen Wohnungsbau ermitteln und erwerben, um eigenständig über Bau und Verkauf von neuen Grundstücken oder Wohnungen zu entscheiden. Sinnvoll wäre eine vorangehende Erstellung von städtebaulichen Leitlinien. Zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung sollte es sein, die Anzahl der benötigten Wohneinheiten aus der Wohnraumbedarfsanalyse verträglich im Stadtgebiet zu organisieren.

Detaillierte Erläuterungen zum Antrag folgen mündlich in den Sitzungen bei der Beratung zum TOP.

Mit freundlichen Grüßen

Ralph Sieber
Fraktionsvorsitzender Bündnis 90/Die Grünen

Lars Braack
SPD-Fraktionsvorsitzender