

Begründung zur Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Kappeln“

1. Festlegung des Sanierungsgebiets
2. Vorliegen städtebaulicher Missstände
3. Gründe für die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens
4. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen für den ZOB
5. Sanierungsziele
6. Öffentliches Interesse
7. Dauer der Gesamtmaßnahme

1. Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgt mit der am 16.02.2022 beschlossenen und am xx.xx.2022 in Kraft getretenen Sanierungssatzung der Stadt Kappeln für das Gebiet „Altstadt Kappeln“. Die nördliche Abgrenzung ergibt sich durch die Begrenzung der Straßen Lusthof, Wassermühlenstraße und Schmiedestraße, während der südliche Teilbereich bis hinter den ZOB führt. Die Bebauung auf der Westseite der Uferpromenade an der Schlei bildet die östliche Grenze des Gebiets.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen die Altstadt mit den als Fußgängerzone ausgewiesenen Haupteinkaufsstraßen Schmiede-, Post-, Mühlen- und Querstraße. Neben den diversen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungsgewerben finden sich hier mit der Kirche St. Nikolai, der historischen Mühle Amanda und der Stadtbücherei die bedeutendsten identitätsstiftenden Einrichtungen der Stadt.

Die Gebietskulisse des Sanierungsgebiets wurde gegenüber der Abgrenzung des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen stark verkleinert. Nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets sind das Bahnhofsumfeld südlich der B 203, die nördliche Hafenpromenade und das Gelände der Klaus-Harms-Gemeinschaftsschule im nordwestlichen Teilbereich sowie die nordöstlich an den Dehnhof und den Kehrwieder grenzenden Flurstücke und Gebäude. Mit dem Zentralen Omnibusbahnhof an der B 203 wird jedoch auch ein Bereich in das Sanierungsgebiet einbezogen, der nicht Teil des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB gewesen ist. Die gemäß § 141 Abs. 2 BauGB erforderlichen Unterlagen zur Beurteilung der Notwendigkeit der Sanierung konnten für diesen Bereich anderweitig erbracht werden (vgl. Anlage 05 des VU- und ISEK-Berichts).

2. Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Altstadt/Bahnhofsumfeld Kappeln“ weisen nach, dass im Bereich des Sanierungsgebiets „Altstadt Kappeln“ städtebauliche Miss-

stände gemäß § 136 BauGB vorliegen. Diese können in Funktions- und Substanzschwächen differenziert werden:

Funktionsschwächen: Sind Mängel, die die Funktionen eines Gebiets beeinträchtigen, z.B. hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion, seiner Infrastruktur, der qualifizierten Ausstattung mit Grün- und Freiflächen oder des Verkehrs.

- Derzeit sind 8 % des gesamten Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet ganz oder teilweise ungenutzt. Dies ist insbesondere an der Mühlenstraße abzulesen. Durch die vorhandenen Leerstände und die stellenweise defizitäre Gebäudesubstanz besteht die Gefahr eines sich weiter fortsetzenden Trading-down-Effekts für diesen Bereich.
- Es fehlt ein etabliertes Leitsystem, das vom Hafen in und durch die Altstadt führt. Die Wege sind nicht allorts intuitiv erkennbar, was vor allem in Anbetracht der touristischen Bedeutung der Stadt einen Missstand darstellt.
- Der Deekelsenplatz wird in seiner derzeitigen Erscheinung heutigen gestalterischen und funktionalen Ansprüchen nicht gerecht.
- Das vielfach in der Altstadt bzw. auch in der Fußgängerzone verlegte Kopfsteinpflaster steht einer barrierearmen Nutzung im Wege.
- Mit Blick auf Gemeinbedarfsnutzungen sind Funktionsschwächen erkennbar: der demographische Wandel und die damit verbundene Alterung der Stadtgesellschaft birgt das Risiko, dass in den nächsten Jahren zahlreiche Praxen altersbedingt schließen und Nachfolgeregelungen getroffen werden müssen.
- Die Ausstattung der Altstadt mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist mangelhaft. Zusätzlich weisen die vorhandenen Einrichtungen erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Substanzschwächen: Sind Zustandsmängel an Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten sowie an Erschließungsanlagen. Dazu gehören auch Mängel im energetischen Standard von Gebäuden.

- Der Deekelsenplatz ist nicht zum Stadtzentrum hin geöffnet, liegt rückwärtig und ist zudem gestalterisch unattraktiv. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Pflasterung sind in die Jahre gekommen und basieren nicht auf einem einheitlichen Gestaltungskonzept. Der Platz wird außerhalb der Wochenmarkttag kaum als innerstädtischer Aufenthaltsbereich angenommen.
- Weiten Teilen der Fußgängerzone fehlt es an einem einheitlichen Erscheinungsbild. Auch hier unterschieden sich Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Pflasterung erheblich, was zu einem insgesamt unattraktiven Gesamteindruck führt.
- Gebäudebezogene Sanierungsbedarfe, die den Tatbestand des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfüllen, sind deutlich erkennbar. 91 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet

sind modernisierungsbedürftig. Erheblicher Modernisierungsbedarf besteht insbesondere am ehemaligen Müllerwohnhaus und am ehemaligen Schweinestall im Umfeld der Mühle „Amanda“, am Gebäude der Stadtbücherei sowie bei einzelnen Gebäuden in der Mühlenstraße, in der Fabrikstraße und in der Schanze. Der stellenweise schlechte Gebäudezustand wirkt hierbei auch negativ auf das angrenzende Umfeld.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in Teilen des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen. Die hier bestehenden Substanz- und Funktionsschwächen nehmen ohne gegensteuernde Eingriffe weiter zu.

3. Gründe für die Wahl des umfassenden Sanierungsverfahrens

Die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme für das Gebiet „Altstadt Kappeln“ soll im sog. umfassenden Verfahren, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erfolgen. Dies ist gemäß § 155 Abs. 3 BauGB erforderlich, da mit der Vielzahl von Maßnahmen im öffentlichen Bereich (v.a. Ordnungsmaßnahmen wie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) von mehr als geringfügigen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für die privaten Grundstückseigentümer*innen auszugehen ist. Die Durchführung im sog. vereinfachten Verfahren, d.h. unter Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist zudem nicht zulässig, da die Anwendung der §§ 144ff. BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge voraussichtlich zur Zielerreichung nötig ist bzw. durch einen Ausschluss ihrer Anwendung erheblich erschwert wäre. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist erforderlich, um die Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts effektiv und zügig zu ermöglichen und somit die Erreichung der Sanierungsziele zu gewährleisten.

4. Absehen von vorbereitenden Untersuchungen für den ZOB

Im Rahmen der Erstellung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet „Altstadt/Bahnhofsumfeld Kappeln“ musste festgestellt werden, dass der direkt an das VU-Gebiet grenzende ZOB an der B 203 von erheblichen funktionalen und gestalterischen Schwächen gekennzeichnet ist, die im Rahmen der vorgesehenen Gesamtmaßnahme „Altstadt Kappeln“ mit zu beantworten sind. Im Rahmen einer Abwägung zu den hierfür zur Verfügung stehenden Mitteln konnte festgestellt werden, dass eine förmliche Erweiterung des VU-Gebiets per Beschluss der Gemeinde zur Mitbehandlung dieses Bereichs im ISEK nicht notwendig ist, da die hierfür gem. § 141 Abs. 2 BauGB erforderlichen hinreichenden Beurteilungsunterlagen auch anderweitig erbracht werden konnten. Zu welchen Themen die zu ge-

winnenden hinreichenden Beurteilungsunterlagen Auskunft geben sollen, wird in § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert:

- über die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele und
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Satz 2 des Absatzes stellt zudem fest, dass die vorbereitenden Untersuchungen sich „auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken [sollen], die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden“.

Die zur Beantwortung der in § 141 Abs. 1 BauGB benannten Bedarfe zur Gewinnung von Informationen und zur Beteiligung von Sanierungsbetroffenen wurden im Rahmen eines Zusatzauftrags der Firma complan Kommunalberatung GmbH beantwortet. Im Ergebnis wurden die Handlungsbedarfe am ZOB und die vorgesehenen Maßnahmen einerseits nachrichtlich im VU- und ISEK-Bericht mitbehandelt. Andererseits wurde eine kompakte verwaltungstechnische Dokumentation der Mitbetrachtung des Bereichs inkl. aller Verfahrensschritte erstellt, die dem VU- und ISEK-Bericht als Anlage 05 beiliegt.

5. Sanierungsziele

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände (vgl. Punkt 2) ist das Vorliegen einer städtebaulichen Zielsetzung notwendig. Das im VU- und ISEK-Bericht dargestellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) erfüllt diese Funktion und wurde am 16.02.2022 von der Kappeler Stadtvertretung beschlossen. Die städtebaulichen Handlungsbedarfe wurden auf Grundlage der Bestandsanalyse der VU ermittelt und im ISEK Planungsgrundlagen zu ihrer Behebung aufgestellt. Damit liegt sowohl ein städtebaulicher Handlungsrahmen als auch ein konkretes Maßnahmenprogramm vor, mit dem die festgestellten substanziellen und funktionalen Schwächen behoben werden können.

Unter dem Leitbild Kappeln im Einklang – Balance halten zwischen Alltagsleben und Tourismus“ werden die beiden Handlungsschwerpunkte *Alltagsangebote für Stadt und Region* und *Stadtraum für alle* mit den folgenden Entwicklungs- und Sanierungszielen untersetzt:

- Weiterentwicklung und Qualifizierung der kulturellen Infrastruktur in der Altstadt
- Revitalisierung und Aufwertung des Mühlenumfelds
- Revitalisierung der Einkaufslage

- Stärkung der Altstadt als Wohnort
- Zukunftsfähige Sicherstellung der medizinischen Versorgung
- Qualifizierung der technischen Infrastruktur
- Qualifizierung privater und kommunaler Bausubstanz
- Erneuerung und Modernisierung der Stadtbücherei
- Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Fußgängerzone
- Qualifizierung und gestalterische Aufwertung des Deekelsenplatzes
- Barrierefreie Gestaltung der Altstadt
- Verbesserung der Wegebeziehungen und Auffindbarkeiten wichtiger Altstadt-nutzungen
- Neugestaltung des ZOB und seiner Anschlüsse an die Altstadt

Das ISEK umfasst zudem einen der Systematik der Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) entsprechenden Maßnahmenkatalog sowie eine verfahrensrechtliche Abwägung.

6. Öffentliches Interesse

In der Stadtverwaltung sind auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden und die im ISEK aufgeführten Maßnahmen wurden teils im Dialog mit den Bürger*innen der Stadt Kappeln entwickelt. Im November und Dezember 2018 erfolgte die schriftliche Beteiligung der potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstiger Träger*innen öffentlicher Belange (TÖB). Zum Jahreswechsel 2021/22 erfolgte eine weitere schriftliche Beteiligung der TöB zu zwischenzeitlich erfolgten Änderungen am Berichtsentwurf (insb. zur Mitbehandlung des ZOB und zu geänderten Zielstellungen für die Stadtbücherei). Grundlegende Anregungen wurden nicht vorgetragen, sodass das Beteiligungsverfahren im Ergebnis insgesamt als Zustimmung zu den Ansätzen und Zielen der Sanierung gewertet werden kann.

Der Einstieg in den Prozess einer zukunftsfähigen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Sanierungsgebiets hat für die Stadt Kappeln überragende Bedeutung. Die vorgesehene Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität des Stadtbereichs dient der Stadt und ihrer Gesellschaft im Ganzen, kommt jedoch insbesondere den Sanierungsbetroffenen zugute. Hierfür sprechen sowohl das Ausmaß der festgestellten städtebaulichen Missstände als auch die Zielsetzungen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Das integrierte Maßnahmenkonzept ist einerseits auf die Aufwertung und Funktionsverbesserung der öffentlichen Räume und andererseits auf die Sicherung und Stärkung der Alltagsangebote in der Altstadt von Kappeln gerichtet.

7. Dauer der Gesamtmaßnahme

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig die Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen. Diese Frist soll auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt werden, da nach Würdigung von Art und Umfang der vorliegenden Missstände und der durchzuführenden Maßnahmen diese Zeitspanne auch unter Berücksichtigung des Gebotes der zügigen Durchführung nötig sein wird.