

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 34 "Innenstadtbereich"
der Stadt Kappeln

Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 "Innenstadtbereich" der Stadt (einfacher Bebauungsplan) erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches.

Das Erfordernis, die Bodennutzung über einen Bebauungsplan zu steuern, ist in der Innenstadt Kappelns von großer Dringlichkeit.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zentralörtlich gelegenes Baugebiet mit entsprechenden Versorgungsfunktionen, deren Beurteilung von Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB erfolgt.

Andere Beurteilungsgrundlagen gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es hat sich gezeigt, daß die alleinige Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB nicht in der Lage ist, unerwünschte und für die örtliche Entwicklung schädliche Vorhaben abzulehnen.

Es ist vielmehr zu befürchten, daß auf bestimmte Nutzungsgruppen ausgerichtete Attraktionen die Bodenwerte und innerörtliche Funktion des Stadtkernes schrittweise verändern werden, so daß der Stadtkern seine ihm zugedachten Aufgaben nicht mehr im vollen Umfang wahrnehmen kann.

Ziel ist es daher, die Sicherung klassischer zentralörtlicher Funktionen und den Ausschluß unerwünschter Nutzungen mit Hilfe eines einfachen Bebauungsplanes zu regeln. Hierzu gehören nicht nur die -allgemein zulässigen- Vergnügungsstätten sondern einbezogen werden auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Vergnügungsstätten nach § 6 (3) Baunutzungsverordnung werden über die Regelung der -ausnahmsweisen Zulässigkeit- abgedeckt.

Der Auswahl eines geeigneten Rechtsinstruments zur Darstellung städtebaulicher Ziele liegt die Beurteilung zugrunde, daß der einfache Bebauungsplan den gestellten Aufgaben gerecht wird.

Ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB würde eine Vielzahl zusätzlicher Maßnahmen vorbereiten, insbesondere Maßnahmen hochbaulicher und stadtgestalterischer Art. Für die Durchführung derartiger Maßnahmen besteht jedoch zur Zeit kein Erfordernis, zumal für diesen Bereich bereits eine Ortsgestaltungssatzung besteht.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 34 "Innenstadtbereich" der Stadt Kappeln wird bestimmt durch die restriktive Zielsetzung für bestimmte innerstädtische Baugebiete Nutzungen mit negativen Effekten auszuschließen. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist identisch mit der räumlichen Verteilung von Schwerpunkt- und Versorgungsanlagen des Zentralortes.

Im Geltungsbereich befinden sich teils Wohnungen, teils Einzelhandelsbetriebe unterteilt in verschiedenen Berufssparten. Das Plangebiet wird in etwa durch die Straßen B 203, Gerichtstraße, Wassermühlenstraße, Lusthof und den Hafen begrenzt.

Dieser einfache Bebauungsplan handelt die vorgesehenen und bereits angeführten Aspekte ab. Dabei liegt der argumentative Schwerpunkt auf dem Aspekt der städtebaulichen Rechtfertigung dieser Inhalte.

Vergnügungsstätten ziehen ortsuntypische und möglicherweise störende Bevölkerungsteile in das Plangebiet und mindern die Attraktivität der traditionellen Ortskernfunktion. Hierzu kommt, daß Inhaber von Vergnügungsstätten in der Regel in der Lage sind, Höchstmieten zu bezahlen und somit künstlich das Miet- und Pachtniveau der einzelnen Gebäude in der Umgebung verändern. Effekte sind darin zu sehen, daß traditionelle Ortskernfunktionen (Wohnen, private Dienste, Einzelhandel, Handwerk) diese preisbedingten Folgen nicht tragen können und auf andere Standorte ausweichen. Bereits vorhandene Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) beeinflussen schon heute die traditionellen innerstädtischen Strukturen, die allerdings Bestandsschutz genießen.

Die Einrichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen würden eine erhebliche Zersiedelung dieses kleinstädtischen Charakters hervorrufen. Ferner würden diese Ansiedlungen im Widerspruch zu dem städtischen Rahmenplan stehen. Der Ausschluß dieser Betriebe gemäß § 1 (5) Baunutzungsverordnung ist somit gleichzeitig eine Sicherstellung der städtebaulichen Zielsetzung des Innenstadtbereiches.

Ferner ist zu vermuten, daß die der hier zur Ausschließung vorgesehenen Betriebe Störeffekte zu Lasten des Innenstadtbereiches hervorrufen, die ebenfalls schrittweise die Eignung des genannten Innenstadtkernes in Frage stellen. Von besonderer Bedeutung ist weiterhin die zentralörtliche Funktion mit Teilfunktion zum Mittelzentrum der Stadt Kappeln. Hier ist die Stadt verpflichtet, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes in dem Plangebiet sicherzustellen. Lediglich der dem Hafen zugeordnete Bereich ab Fährberg in Richtung Norden rechtfertigt im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Einrichtungen die Ansiedlung derartiger Betriebe.

Die Begründung wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 26.08.1992 gebilligt.

Kappeln, den 28. September 1992

(Rust)
Bürgermeister

