

Stadt Kappeln – Altstadt / Bahnhofsumfeld

Vorbereitende Untersuchungen und
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept





Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume,
Integration und Gleichstellung

Die Erark

nden Untersuchu

städtebaulichen Entwicklungskonzeptes werden durch das Städtebauförderprogramm *Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke* gefördert.

Auftraggeberin: Stadt Kappeln
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

Ansprechpartner: Ulrich Bendlin
Bauverwaltung
fon 04642 183 33
ulrich.bendlin@stadt-kappeln.de

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111

Büro Lübeck
Dankwartsgrube 72-74
23552 Lübeck
info@complangmbh.de

Ansprechpartner: André Tomczak
andre.tomczak@complangmbh.de
Gesine Rauhut
gesine.rauhut@complangmbh.de

Stand: Entwurfsstand 08
21. Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel.....	5
2	Vorgehensweise	7
3	Grundlagen.....	11
3.1	<i>Stadträumliche Lage und Einbindung</i>	11
3.2	<i>Vorhandene Planungen und Konzepte</i>	12
3.3	<i>Historische Entwicklung</i>	24
3.4	<i>Demographie</i>	29
4	Bestandsanalyse.....	33
4.1	<i>Einbindung des Untersuchungsgebiets</i>	33
4.2	<i>Gebäudebestand</i>	35
4.3	<i>Wohnen</i>	50
4.4	<i>Öffentlicher Raum</i>	54
4.5	<i>Mobilität und Verkehr</i>	69
4.6	<i>Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie</i>	77
4.7	<i>Soziale und kulturelle Infrastruktur</i>	83
4.8	<i>Tourismus</i>	92
4.9	<i>Technische Infrastruktur</i>	95
4.10	<i>Klima- und Umweltschutz</i>	97
5	Zusammenfassende Bewertung	100
5.1	<i>Qualitäten und Potenziale</i>	100
5.2	<i>Mängel und Defizite</i>	103
6	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	107
6.1	<i>Leitbild</i>	107
6.2	<i>Handlungsschwerpunkte</i>	109
6.3	<i>Entwicklungs- und Sanierungsziele</i>	113
7	Umsetzungskonzept	118
7.1	<i>Maßnahmenübersicht</i>	118
7.2	<i>Maßnahmen der Städtebauförderung</i>	120
7.3	<i>Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung</i>	128
7.4	<i>Kostenübersicht</i>	131
7.5	<i>Finanzierungsübersicht</i>	134
7.6	<i>Kosten- und Finanzierungsübersicht</i>	135

7.7	Monitoring.....	135
8	Verfahrensrechtliche Abwägung	137
8.1	Vorliegen städtebaulicher Missstände	137
8.2	Städtebauliche Zielsetzung.....	140
8.3	Durchführbarkeit	141
8.4	Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen	142
8.5	Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern*innen öffentlicher Belange (TÖB)	145
8.6	Gesamtabwägung	146
8.7	Vorschlag zur räumlichen und zeitlichen Begrenzung.....	149
8.8	Ergebnis.....	150
9	Abbildungsverzeichnis	151
10	Anhang.....	156
10.1	Ergebnisse der Postkartenbefragung	156
10.2	Ergebnisse der Befragung der Eigentümer*innen.....	157
10.3	Dokumentation der Beteiligung von Behörden und TÖB.....	171
10.4	Konzeptstudie für die Nachnutzung des Schweinestalls.....	172
10.5	Dokumentation der Erweiterung des Betrachtungsraums um den ZOB	187
10.6	Pläne und Karten im Format A3	188

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft nicht bei complan Kommunalberatung liegen, wurden als solche gekennzeichnet. Alle übrigen Bilder, Grafiken und Pläne ohne Quellenangabe wurden durch complan Kommunalberatung aufgenommen bzw. erarbeitet.

Im Interesse einer geschlechterneutralen Sprache und in Kongruenz mit im Jahr 2019 erarbeiteten Vorgaben der Stadt Kappeln zu geschlechtergerechtem Sprachgebrauch verzichtet dieser Bericht wo möglich auf die Verwendung des generischen Maskulinums. Er verwendet stattdessen neutrale Formulierungen oder wo nötig die Schreibweise des *gender-gap* mit Sternchen*, die neben der weiblichen Bezeichnung auch auf nicht-binäre Geschlechter- und Genderkategorien verweist. Gleichwohl werden einige feststehende Begriffe wie *Fußgängerzone* oder *Gutachterausschuss* jedoch in der gewohnten Schreibform verwendet.

1 | Anlass und Ziel

Die Stadt Kappeln liegt im Osten des Kreises Schleswig-Flensburg unweit der Ostsee an der Schlei und ist staatlich anerkannter Erholungsort. Mit über 9.000 Einwohner*innen ist die Stadt zentrales Versorgungszentrum einer beliebten Urlaubsregion und übernimmt so wichtige Aufgaben für umliegende Gemeinden. Der attraktive Hafen und die beliebte Altstadt sind Alltagsorte der Bewohner*innen und Urlaubsziele für Gäste der Stadt.

Die Altstadt von Kappeln konnte bereits von 1973 bis 2001 mithilfe des Städtebauförderprogramms *Sanierung und Entwicklung* in einem langjährigen Prozess aufgewertet und saniert werden. Die gegenwärtigen Herausforderungen bestehen nun in der Sicherung der *Daseinsvorsorge* für die Stadt und ihre Region – also der Grundversorgung mit den für ein menschliches Dasein für notwendig erachteten Gütern und Dienstleistungen. Sie ergeben sich v.a. aus dem demographischen Wandel, stehen u.a. aber auch im Kontext der touristischen Entwicklung der Stadt Kappeln. Als Beispiel ist hier das im Ortsteil Olpenitz entstehende *Ostseeresort Olpenitz* zu nennen. In der Ferienanlage sollen künftig bis zu 5.000 Erholungssuchende Unterkunft finden, womit die Zahl der Tagesgäste insbesondere in der Kappeler Altstadt in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Auch zukünftig soll die Innenstadt Kappeln zielgruppenspezifisch wichtige Funktionen für die Bewohner*innen der Stadt und ihres Umlands erfüllen. Deshalb wurde die Stadt Kappeln im Jahr 2016 in das Programm *Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke* der Städtebauförderung von Bund und Ländern aufgenommen. Als übergeordnete Voraussetzung wurde hierfür zunächst das *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* erarbeitet. In einem nächsten Schritt bilden die *vorbereitenden Untersuchungen* (VU) nach § 141 BauGB mit einem *integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept* (ISEK) die Grundlage zur zielorientierten Umsetzung und Einbindung weiterer Akteur*innen. Das Untersuchungsgebiet der VU umfasst neben der Altstadt den Bereich der Mühle und das Umfeld des Museumsbahnhofs im Südhafen. Zudem wurde im Verfahren in Abstimmung mit dem MILIG zusätzlich der Bereich des ZOB in die Betrachtung einbezogen.

Im Rahmen der VU werden zunächst die vorhandenen sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Missstände in diesem Bereich identifiziert und analysiert, bevor mit dem ISEK ein praktisches Handlungskonzept zur Beseitigung der so identifizierten Missstände entworfen wird.

Neben der Sicherung der regionalen Versorgungsfunktion ist wesentliches Ziel der künftigen Entwicklung, die Altstadt mit der Fußgängerzone und dem zentralen Deekelsenplatz nachhaltig funktional und gestalterisch aufzuwerten.

2 | Vorgehensweise

Auftakt der vorliegenden VU war die Einleitung der Untersuchungen per Satzungsbeschluss der Stadtvertretung Kappeln am 14.12.2017. Die Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebiets folgten am 11.01.2018. Mit der Erarbeitung und Durchführung der VU wurde im März 2018 das Unternehmen *complan Kommunalberatung (cK)* beauftragt.

Im Mai und Juni 2018 erfolgten die **Bestandsaufnahme** und der Auftakt der **Beteiligung** im Rahmen einer zweiwöchigen Vor-Ort-Präsenz der Projektbearbeitenden von cK in Kappeln.

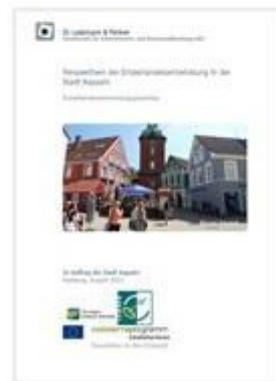
In diesem Zeitraum wurden alle Gebäude systematisch und umfassend erfasst, fotografiert und auf Basis einer äußeren Inaugenscheinnahme bewertet. Hierbei wurde auch der öffentliche Raum – bestehend aus Plätzen und Straßenzügen – intensiv betrachtet und Einschätzungen zu Qualitäten und Fehlentwicklungen getroffen. Ergänzend zu den eigenen Erhebungen wurden bereits bestehende Planungen, Konzepte, Dokumente und Informationen ausgewertet, die im Zusammenhang mit der Stadt Kappeln bzw. dem Untersuchungsgebiet stehen bzw. für dieses Vorgaben machen.

Hierfür wurden auch die **Eigentümer*innen** aller Gebäude im UG zunächst über **Fragebögen** in den Prozess eingebunden, mithilfe derer einerseits wichtige Informationen über die einzelnen Gebäude und ihren Zustand, andererseits aber auch allgemeine Einschätzungen zum Gebiet ermittelt und zusammengetragen werden konnten. Die Ergebnisse der Befragung konnten so in der Analyse berücksichtigt werden, ihre Auswertung findet sich im Anhang dieses Berichts. Neben der Befragung der Eigentümer*innen ermöglichte eine sog. **Beteiligungspostkarte**, die an unterschiedlichen Stellen der Altstadt verteilt und ausgelegt wurde, allen Bürger*innen und Gästen der Stadt und ihrer Region, ihre Wünsche, Sorgen und Anregungen mitzuteilen. Neben geschlossenen Fragen zur Nutzung der Altstadt und zu Bereichen, die für besonders verbesserungswürdig gehalten werden, gab es Platz für eigene Ergänzungen, Beobachtungen und Ideen. Die Ergebnisse der Postkartenbefragung sind ebenfalls im Anhang zusammengefasst.

Am 7. Juni 2018 wurde zudem – parallel zum laufenden Wochenmarktbetrieb – ein öffentlicher **Informationsstand** am Deekelsenplatz aufgebaut. Dieser diente zum einen der Information über den gestarteten Erarbeitungsprozess und bot zum anderen Möglichkeiten, sich zu bestehenden Fragestellungen zu äußern und sowohl mit Vertreter*innen der Stadt Kappeln als auch des von ihr beauftragten Büros *complan Kommunalberatung* ins Gespräch zu kommen und konkrete Wünsche, Sorgen und Ideen zu formulieren.



Bestandsaufnahme vor Ort



Auswertung Konzepte etc.



Eigentümerbefragung etc.



Öffentliche Veranstaltungen etc.

Abb. 1: Bausteine der VU



Abb. 2: Erste Bürgerbeteiligung auf dem Deekelseplatz (Juni 2018)

Eine gesonderte Informations- und Beteiligungsveranstaltung fand am 6. Dezember 2018 – erneut parallel zum Wochenmarkt – in den leerstehenden Räumlichkeiten der *Stadtpassage* am Deekelsenplatz statt. Hier erhielten die Teilnehmenden neben einem Einblick in den aktuellen Sachstand von VU und ISEK auch die Möglichkeit, erste Maßnahmenideen zu diskutieren, zu bewerten und weitere Vorschläge einzubringen.



Abb. 3: Information und Beteiligung in der Stadtpassage am Deekelsenplatz (Dezember 2018)

Zudem wurden die **Träger*innen öffentlicher Belange (TÖB)** bereits zu Beginn der Erarbeitung frühzeitig beteiligt. Hierfür wurden ausgewählte TÖB zunächst zu einem Informationstermin am 31. Mai 2018 ins Rathaus der Stadt Kappeln eingeladen. Hier wurden Anlass und Ziel der VU vorgestellt und den Teilnehmenden die Möglichkeit gegeben, sich allgemein und zu ihrerseits geplanten Vorhaben im Bereich der Altstadt oder des Bahnhofsumfelds zu äußern. Allen weiteren TÖB wurde eine schriftliche Information mit Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme zugesandt.

Zum Abschluss der VU erfolgte im Dezember 2018 eine erneute **Beteiligung der TÖB**. Im Rahmen dieser formellen, verbindlich im BauGB geforderten Beteiligung konnten die Träger*innen erneut

Stellung zum gesamten Endbericht der VU sowie zu den im Entwurf des ISEK formulierten Maßnahmen und Projekte beziehen.

Darüber hinaus wurden **leitfadengestützte Interviews**¹ mit Schlüsselpersonen durchgeführt. Ziel war hier, eine verbesserte Einschätzung und Bewertung der Situation vor Ort und die daraus abzuleitenden Erfordernisse und Entwicklungspotenziale für das UG abzuleiten. Gespräche wurden mit jeweils einer Ansprechperson vom *Wirtschaftskreis ProKappeln e.V.*, der *Wirtschaft und Touristik Kappeln GmbH*, der Lokalzeitung *Schlei-Bote*, dem *Verschönerungsverein Kappeln e.V.*, der Kirche *St. Nikolai* sowie mit jeweils zwei Mitgliedern des *Rotary Club Kappeln*, die beide aber auch in anderen Funktionen einen Beitrag zum gesellschaftlichen Leben in Kappeln leisten, geführt.

Alles in allem konnte auf Basis der eigenen Vor-Ort-Recherchen sowie durch Auswertung der vorhandenen Planungen und Konzepte sowie der vielfältigen Beteiligungsformate ein umfassender Überblick über die Situation in Kappeln gewonnen und verschiedene städtebauliche Missstände identifiziert werden.

Erweiterung des Betrachtungsraums um den ZOB

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung des ISEK wurde deutlich, dass der direkt an das Untersuchungsgebiet der VU grenzende Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an der B203 von erheblichen Modernisierungs- und Anpassungsbedarfen gekennzeichnet ist. Diese stehen mit dem Untersuchungsgebiet der VU in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang, wurden bereits im *Daseinskonzept Daseinsfürsorge 2016* deutlich benannt und wirken einer positiven Entwicklung der Kappeler Altstadt deutlich entgegen (vgl. Kap. 4.5 zu Mobilität und Verkehr). Um ein integriertes Vorgehen zu gewährleisten, wurde im Zuge einer Abstimmung zum ersten Entwurf dieses Berichts mit der Auftraggeberin und dem MILIG, Referat Städtebauförderung, die Idee entwickelt, die Handlungsbedarfe im Bereich des ZOB im Rahmen der kommenden städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die Altstadt mit zu behandeln.

Im Rahmen der Prüfung der hierfür zur Verfügung stehenden Möglichkeiten konnte ermittelt werden, dass nach § 141 Abs. 2 BauGB hierfür keine förmliche Erweiterung des VU-Gebiets per Satzungsbeschluss notwendig ist, da die *notwendigen Beurteilungsunterlagen* für die Erforderlichkeit der Sanierung entsprechend § 141 Abs. 1 BauGB bereits vorliegen bzw. anderweitig erbracht werden können. Die Eigentümer*innen der im Bereich liegenden Grundstücke wurden im Mai 2021 schriftlich über die vorgesehene Mitbetrachtung des ZOB im Rahmen der VU und des ISEK informiert und mit

¹ Die Leitfäden wurden im Vorhinein von *complan Kommunalberatung* entwickelt

einem Fragebogen zum Zustand und zur Nutzung ihres Eigentums befragt. In der Folge erfolgte eine telefonische Beantwortung von Rückfragen und eine Ermittlung künftiger Nutzungsabsichten durch das Büro complan (s. hierzu Kap. 8 und Anlage).

3 | Grundlagen

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung

Die Stadt Kappeln liegt im Nordosten des Bundeslandes Schleswig-Holstein und gehört zum Landkreis Schleswig-Flensburg. Die Stadt liegt direkt an der Schlei, einer beliebten Urlaubsregion in Schleswig-Holstein, und in kurzer Entfernung zur Ostsee. Die nächst größeren Städte sind in etwa 45 Kilometer nordwestlicher Entfernung die kreisfreie Stadt Flensburg und in etwa 33 bzw. 55 Kilometer südöstlicher Richtung die Stadt Eckernförde bzw. die Landeshauptstadt Kiel. Die Hansestadt Hamburg liegt rund 150 Kilometern südlich von Kappeln.

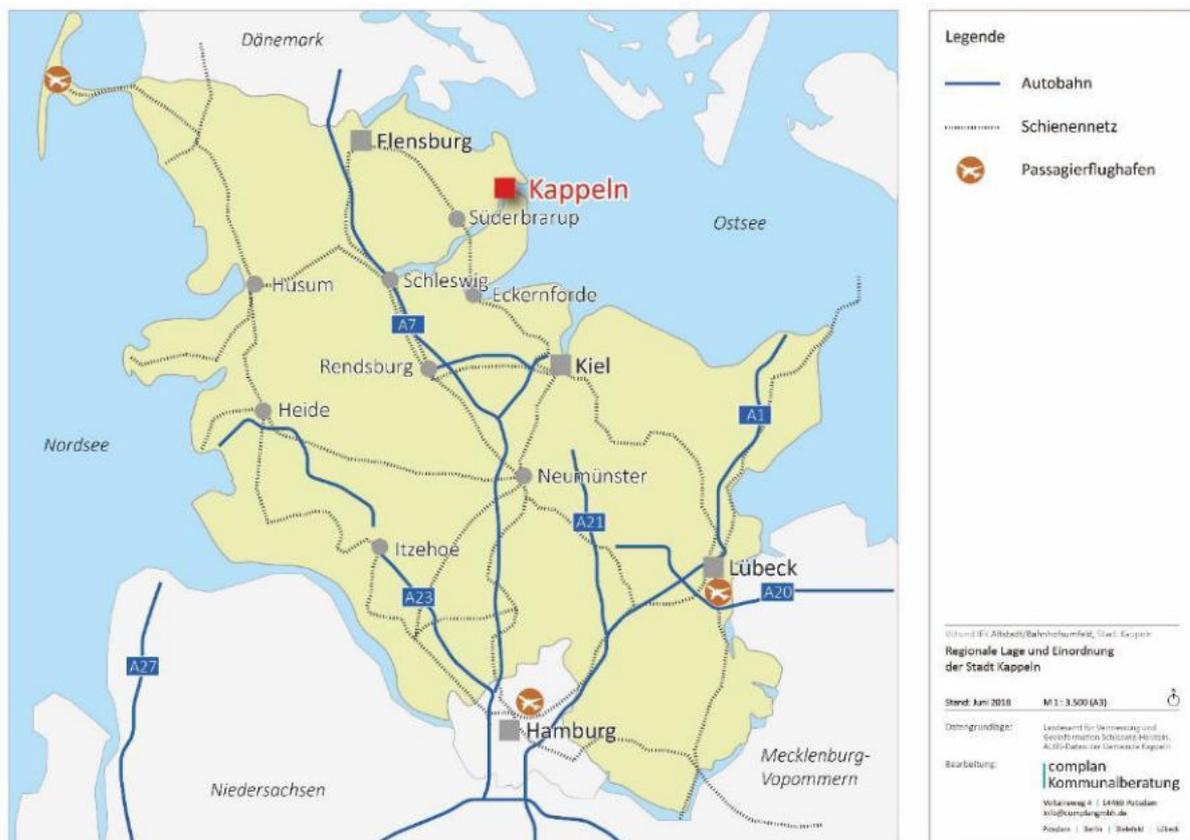


Abb. 4: Stadträumliche Lage und Einbindung der Stadt Kappeln

Die Stadt Kappeln verfügt über keinen direkten Anschluss an das Schienenverkehrsnetz – die *Angelner Dampfeisenbahn* ist eine lediglich sporadisch verkehrende Museumseisenbahn. Die nächsten Bahnhöfe befinden sich in den Städten Süderbrarup (rund 12 km), Sörup (rund 25 km) und Eckernförde (rund 30 km).

Allerdings befindet sich in Kappeln ein Zentraler Omnibus-Bahnhof (ZOB), der die Stadt mit den umliegenden Kommunen, den Städten Flensburg, Schleswig und Eckernförde und darüber hinaus überregional verbindet. Über die Buslinien 1604, 1623, 1624, 1627, 3010, 3020 und 3021, die u.a. nach Flensburg, Süderbrarup, Schleswig

und Eckernförde führen, ist die Stadt an das öffentliche Personenverkehrsnetz angebunden. Der Schnellbus 1605 führt zudem nach Flensburg.

Zudem besteht eine Anbindung an den Ostseeküstenradweg bzw. den deutschen Abschnitt der EuroVelo-Route EV10. Diese Route führt als Radfernweg rund um die Ostsee und verbindet Deutschland so mit acht anderen Ländern. Die Stadt Kappeln ist zudem über die etwa 7 km östlich der Stadt mündende Schlei mit der offenen Ostsee verbunden und so für Wassertourist*innen aus dem gesamten Ostseeraum erreichbar.

Straßenseitig ist die Stadt Kappeln über die Bundesstraßen 199, 201 und 203 erreichbar. Die B 201 führt in westlicher Richtung nach Schleswig, die B 203 in südlicher Richtung nach Eckernförde. Über beide Bundesstraßen ist es im weiteren Verlauf möglich, zur Autobahn A7 zu gelangen. Darüber hinaus verbindet die Bundesstraße 199 in nördlicher Richtung Kappeln mit Flensburg.

Zur Stadt Kappeln gehören die sieben Ortsteile Mehlby, Dothmark, Sandbek, Stutebüll, Ellenberg, Olpenitz und Kopperby. Das Gemeindegebiet der Stadt umfasst eine Fläche von rund 43 ha.

3.2 Vorhandene Planungen und Konzepte

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) ist verbindliche Vorgabe für alle nachgeordneten Planungsträger. Er gibt die räumliche Entwicklung des Landes vor und bildet die Grundlage zur Fortschreibung der Regionalpläne. Der LEP Schleswig-Holstein soll fortgeschrieben werden und neue Perspektiven bis zum Jahr 2030 aufzeigen. Der derzeit gültige LEP Schleswig-Holstein wurde im Jahr 2010 verabschiedet.

Im LEP 2010 ist die Stadt Kappeln als *Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums* ausgewiesen und dem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung zugeordnet. Die Stadt liegt am Rand der Kiel-Region und abseits der Landesentwicklungsachsen. Durch die Lage im Naturpark Schlei und der Ausweisung der Schlei als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und als Biotopverbundachse unterliegt die Entwicklung naturschutzrechtlichen Restriktionen. Die Bundesstraßen 199, 201 und 203 sind als wichtige regionale Verkehrswege benannt.

Allgemeine Ziele des LEPs, die die Entwicklung in der Stadt Kappeln und folglich auch im Untersuchungsgebiet betreffen, sind:

- ≡ Konzentration von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur, damit Verkehre verringert werden können, und die gleichzeitige Freihaltung anderer Flächen
- ≡ Stützung zentraler Orte als Entwicklungspole

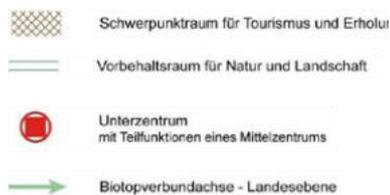
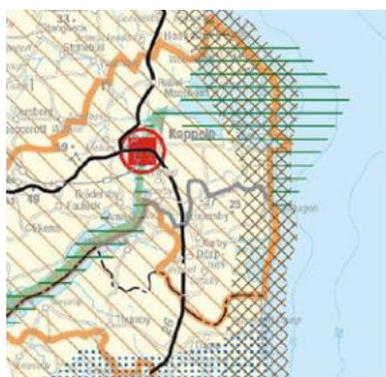


Abb. 5: Ausschnitt der Stadt Kappeln im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010

- ≡ Stärkung der ländlichen Räume als eigenständige, gleichwertige und zukunftsfähige Lebensräume
- ≡ Entwicklung ländlicher Räume in intensiver und übergreifender Zusammenarbeit aller Politikbereiche und integrierten Handlungsstrategien
- ≡ Unterstützung des Strukturwandels, Bewältigung der Folgen des demographischen Wandels, langfristige Sicherung der Daseinsvorsorge
- ≡ Schaffung von Arbeitsplätzen und Erwerbsmöglichkeiten, insbesondere auch für Frauen und junge Menschen
- ≡ Sicherung von Wohnqualität und des Wohnumfelds und Bindung junger Familien an die ländlichen Räume
- ≡ Stärkung der Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte, die Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben
- ≡ Ökologisch orientierte Innenentwicklung mit verstärkter Nutzungsmischung

Regionalplan

Auf der nächsttieferen Planungsebene konkretisiert das Land Schleswig-Holstein seine planerischen Vorstellungen in aktuell fünf verschiedenen Regionalplänen, die aus dem LEP abgeleitet werden. Der für die Stadt Kappeln derzeit gültige Regionalplan wurde 2002 aufgestellt und umfasst den Planungsraum V (Schleswig-Holstein Nord) des LEP. Eine Neuaufstellung ist für die nächsten Jahre geplant. Dabei werden die Städte und Landkreise jedoch anstelle der bislang fünf Planungsräume auf künftig drei aufgeteilt, wodurch sich deren Zuschnitt ändern wird.

Die Aussagen des Regionalplans decken sich weitestgehend mit denen des LEP. Die Stadt Kappeln ist entsprechend auch hier als *Untierzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums* dargestellt und wird als Schwerpunkt für Arbeitsplätze genannt. Ergänzend zu den Aussagen des LEPs ist der Hafen der Stadt Kappeln als regional bedeutsamer Hafen ausgewiesen.

Für die Stadt Kappeln trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

- ≡ Die Stadt Kappeln ergänzt mit ihrem überdurchschnittlichen zentralörtlichen Angebot das Netz der Mittelzentren für den abgelegenen Teilraum von Angeln sowie für Teilbereiche von Schwansen
- ≡ Der Neubau der Schleibrücke ermöglicht Impulse für städtebaulich attraktive Neuordnungen im Stadtkern und im Hafengebiet in Verbindung mit Wohnungs- und Städtebauförderung
- ≡ Der Hafen hat für Fischerei, Landhandel, Tourismus und Ausflugsverkehr große Bedeutung
- ≡ Die Entwicklung des ehemaligen militärischen Standortes in Ellenberg mit städtebaulich guter Einbindung und naturverträglicher Ufernutzung (v.a. Wohnen und Tourismus) hat Priorität
- ≡ Die Lage gestattet weitere Anstrengungen für den Ausbau des Tourismus und der Naherholungsmöglichkeiten, insbesondere des Wassersports
- ≡ Konversion nicht mehr genutzter militärischer Liegenschaften auf der Grundlage übergreifend abzustimmender Entwicklungs- und Nutzungskonzepte

Folgende Ziele des Regionalplans sind dabei für die Stadt Kappeln und das Untersuchungsgebiet im Besonderen relevant:

- ≡ Verdichtung und Verbesserung der Radwege in den Stadt- und Umlandbereichen
- ≡ Verbesserung der Umstiegsmöglichkeiten vom Fahrrad auf den ÖPNV für Berufs- und Fremdenverkehr
- ≡ Entwicklung neuer Konzepte für Schifffahrts- und Ausflugsverkehre im Ostseebereich
- ≡ Ausbau der Kommunikationsnetze / Linieninfrastrukturen
- ≡ Sicherstellung sicherer, umweltverträglicher und preisgünstiger Energieversorgung auch durch kommunale Betriebe
- ≡ Weiterentwicklung der Bildungsstandorte
- ≡ Stärkere regionale Vernetzung des kulturellen Angebotes bei Theater- und Konzertaufführungen, Ausstellungen und ähnlichen Veranstaltungen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit Stand vom 04.04.2018 steuert die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kappeln. Im FNP ist der überwiegende Teil des Untersuchungsgebiets als *gemischte Baufläche* dargestellt, kleine Teilbereiche als *Gemeinbedarfsflächen*. Die Abgrenzung der gemischten Bauflächen deckt sich im Wesentlichen mit der Abgrenzung des UG. Weiterhin werden folgende relevanten Flächen dargestellt:

- ≡ Die Uferbereiche der Schlei als *sonstige Sondergebiete* und als *Sondergebiet, das der Erholung dient*
- ≡ Parallel zur Uferkante ein Gewässer- und Erholungsschutzstreifen und eine Abgrenzung von Flächen für Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelungen des Wasserabflusses (Küstenhochwasserlinie HW200)
- ≡ Vermerk des nördlichen Teils des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet (mittlerweile aufgehoben)
- ≡ Altstadt und Bahnhofsumfeld als gemischte Baufläche



Abb. 6 Ausschnitt Flächennutzungsplan
(Altstadt und Bahnhofsumfeld als gemischte
Baufläche (braun))
Flächennutzungsplan der Stadt Kappeln. 2018

Bebauungspläne und Satzungen

Bebauungspläne für die Altstadt

Der **Bebauungsplan Nr. 34 Innenstadt** umfasst den größten Teil des Untersuchungsgebiets nördlich der Hospitalstraße. Drei Teilbereiche sind jedoch aus seinem Geltungsbereich genommen: der Bereich südlich des Deekelsenplatzes inkl. der Jöns-Hof-Passage, der Bereich der ehemaligen Post sowie das Grundstück in der Mühlenstraße 51. Der Plan wurde am 28.09.1992 beschlossen und in den Jahren 1993 und 2010 geändert. Die Innenstadt ist als *Mischgebiet* ausgewiesen. Der Bebauungsplan regelt den Erhalt der vorhandenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur und dient der *Sicherung der klassischen, zentralörtlichen Funktionen* durch den Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten.

Der vorhabenbezogene **Bebauungsplan Nr. 77 Poststraße 14 – 16** regelt die Bebauung zweier Parzellen in der Altstadt als Kerngebiet.

Bebauungspläne für den Bereich Bahnhofsumfeld

Der vorhabenbezogene **Bebauungsplan Nr. 73 Südspeicher** regelt die Neuordnung des Bereichs um den denkmalgeschützten Südspeicher der ehemaligen *Getreide AG* zwischen Bahnhofs- und Nestléweg. Die gesamte Fläche des Geltungsbereichs wird als *sonstiges Sondergebiet* für Ferienwohnungen und Hotel mit Vollgastroonomie festgesetzt. Der Plan stellt den Südspeicher weitestgehend frei und ermöglicht den Bau des *SPEICHER QUARTIERS* mit vier freistehenden Appartementshäusern mit je drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Er regelt weiterhin Baugrenzen, Geh- und Lei-

tungsrechte und Belange des Immissionsschutzes und setzt zeitliche Fristen zur Umsetzung. Der Plan wurde am 19.03.2017 beschlossen. Das Neubauvorhaben *SPEICHER QUARTIER* wird unter „Weitere Planungen und Konzepte“ näher vorgestellt.

Der **Bebauungsplan Nr. 69 Veranstaltungshalle im Bahnhofsweg** regelt den Bau einer Veranstaltungsstätte der Stadt Kappeln sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, den Erhalt von zwei Bäumen, die Ausbildung einer privaten Grünanlage und von Stellplätzen sowie die Aufstellung einer Lärmschutzwand. Der Plan wurde am 05.05.2010 beschlossen und 2012 geändert.

Der **Bebauungsplan Nr. 25 Altes Krankenhaus** liegt an der Kreuzung Hospitalstraße / Arnisser Straße rund um den Kay-Nebel-Weg und etwa zur Hälfte im Untersuchungsgebiet. Er wurde am 16.09.1987 beschlossen und regelt den Neubau von Reihenhäusern.

Ortsgestaltungssatzung

Die Stadt Kappeln verfügt über eine Ortsgestaltungssatzung für die Gestaltung baulicher Anlagen, welche zuletzt am 14.03.2018 mit einer Nachtragssatzung konkretisiert wurde. Der Satzungsbereich entspricht in etwa dem nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes (Altstadt und Mühlenumfeld).

Die Satzung formuliert, dass Modernisierung, Um- und Neubau von Gebäuden in einer für das Ortsbild verträglichen Weise umgesetzt werden sollen. Dies betrifft die Größe, Proportion und Gliederung der Baukörper sowie die Wahl von Oberflächenmaterialien, Farben, Dachformen und Dacheindeckung. Weiterhin sind historische Baufluchten einzuhalten und eine Unterteilung der Fassade vorzunehmen, wenn diese das historische Parzellenmaß übersteigt.

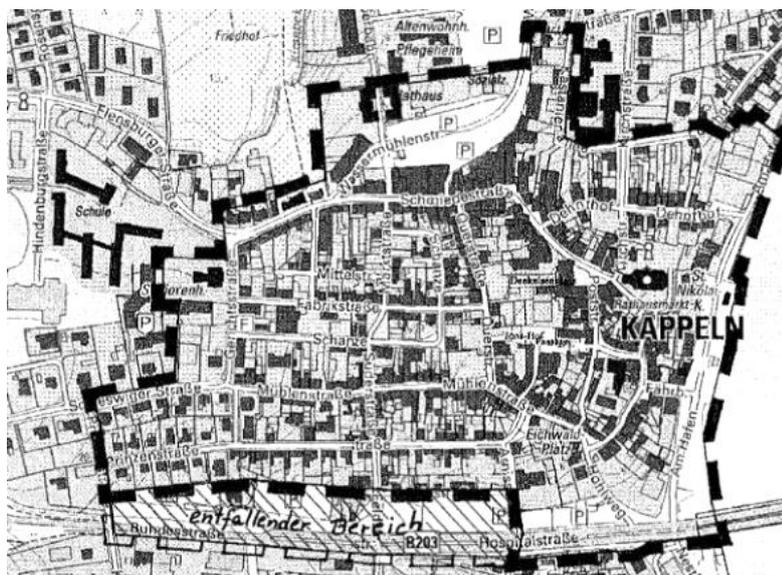


Abb. 7: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung. *Ortsgestaltungssatzung der Stadt Kappeln. Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 14.03.2018*

Zulässige Dachformen sind Sattel- und Mansarddächer sowie für Eckgebäude Walmdächer. Zur Dacheindeckung dürfen nur nicht-glänzende Tonziegel und Betonpfannen in den Farben Ziegelrot bis Rotbraun verwendet werden. Weiterhin werden die Zulässigkeit von Dachaufbauten und Gauben, die Fassadengestaltung, die Ausbildung von Wandöffnungen, Türen und Schaufensterzonen sowie die Gestaltung von Antennen und Einfriedungen geregelt und die zu verwendenden Baumaterialien eingegrenzt.

Werbesatzung

Die Stadt Kappeln hat im Jahr 2005 eine Werbesatzung erarbeitet, welche 2006 und 2013 mit Nachträgen ergänzt wurde. Der räumliche Geltungsbereich deckt sich mit dem der Ortsgestaltungssatzung (s.o.).

Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung und Instandhaltung von Werbeanlagen einschließlich ihres äußeren Erscheinungsbildes, ihrer Farbgebung und ihrer Beleuchtung. Gefordert wird eine Einfügung in die Fassade sowie das Straßen- und Ortsbild. Es werden Vorgaben zu linearen und flächigen Werbeanlagen sowie Ausleger getroffen und Anbringungsorte und Flächen geregelt. Weitere Regelungen betreffen Markisen, Beleuchtungen, Schaukästen und Aufsteller.

Regionaler Nahverkehrsplan (RNVP)

Im Jahr 2017 erstellten die Kreise Nordfriesland und Schleswig-Flensburg sowie die Stadt Flensburg erstmals einen gemeinsamen regionalen Nahverkehrsplan. Dieses integrierte Vorgehen wurde gewählt, um sowohl den Herausforderungen der flächenorientierten Kreise als auch denen der innerstädtischen Verkehrsbedienung Flensburgs zu begegnen. Der RNVP wurde für den Zeitraum 2017 bis 2021 erstellt.

Im Nahverkehrsplan wird die Stadt Kappeln dem Teilnetz Ost zugeordnet und ist aufgrund folgender Aspekte als ÖPNV-relevantes Ziel genannt:

- ≡ Schulen und andere Bildungseinrichtungen
- ≡ Industrie und Gewerbe
- ≡ Tourismusstandort
- ≡ Nah- und Gesundheitsversorgung
- ≡ Behörden und administrative Standorte

In die Stadt Kappeln pendelten im Jahr 2014 täglich 2.121 Menschen im Berufsverkehr ein. Der Großteil der Auspendelnden hat die Städte Flensburg, Schleswig oder Eckenförde als Ziel (die genaue Zahl der Auspendelnden liefert der RNVP nicht). Daneben gibt es etwas mehr als 1.000 Binnenpendelnde.

Die Linie 1605 (Schnellbus) Flensburg – Gelting – Kappeln gehört zu den am stärksten nachgefragten Verbindungen ihrer Region. Die Nachfrage soll sich hier perspektivisch weiter erhöhen (+ 3,2 %, 2014 bis 2025). Parallel dazu wird der Busstrecke Kappeln – Süderbrarup – Schleswig ein Rückgang der Fahrgäste prognostiziert (- 12 %, 2014 bis 2025).

Der RNVP sieht derzeit keinen Ausbaubedarf für den Korridor Schleswig-Kappeln-Eckenförde, für die Zukunft wird jedoch Bedarf für seine Weiterentwicklung gesehen.

Weitere Planungen und Konzepte

Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Kappeln und Nahbereich, 2018

Nachdem die Stadt Kappeln in das Städtebauförderprogramm *Kleinere Städte und Gemeinden* aufgenommen wurde, war zunächst die Erarbeitung eines übergeordneten Konzeptes erforderlich. Hierfür wurde 2018 das *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* erstellt.

Betrachtungsraum ist die Stadt Kappeln mit dem dazugehörigen Nahbereich. Untersucht wurden die unterschiedlichen Handlungsfelder der Daseinsvorsorge wie u.a. Einzelhandel, Bildung, Freizeit, medizinische Versorgung oder Mobilität und Erreichbarkeit. Im Rahmen der Analyse konnten Herausforderungen und Potenziale identifiziert werden. Das Zukunftskonzept formuliert Leitbilder und Ziele und gibt abschließend Handlungsempfehlungen.

Die Inhalte des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge sind zentrale Grundlage der VU und finden durchgängig Berücksichtigung bezüglich der öffentlichen Daseinsvorsorgeinfrastruktur.

Einzelhandelsentwicklungsgutachten, 2013

Mit dem Ziel, die Wahrnehmung ihrer Versorgungsfunktion sicherzustellen und die Attraktivität des Einzelhandels für Einwohner*innen und Gäste der Region zu wahren, ließ die Stadt Kappeln im Jahr 2013 ein Einzelhandelsentwicklungsgutachten erstellen. Dieses soll den politischen Entscheidungsträger*innen und Gremien sowie der Verwaltung, Unternehmen und potenziellen Investor*innen als Orientierungshilfe und Entscheidungsgrundlage in allen Fragen des Einzelhandels dienen. Das Gutachten betrachtet das gesamte Gemeindegebiet und behandelt u.a. folgende Aspekte:

- ≡ Standortimage (Einschätzung der Stärken und Schwächen)
- ≡ Ermittlung der Angebots- und Nachfragesituation
- ≡ Struktur des Einzelhandels und Ermittlung von Angebotslücken
- ≡ Sortimentsempfehlungen für einzelne Standortbereiche
- ≡ Fundierte Zielaussagen und Handlungsempfehlungen zur Förderung der Qualität des Einzelhandels.

Die Marktsituation der Stadt Kappeln und ihres Einzugsbereichs wird hier umfangreich analysiert. Dem nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets wird als *zentraler Versorgungsbereich* besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Das Gutachten gibt für die Altstadt folgende Handlungsempfehlungen:

- ≡ Unterstützung von ansiedlungswilligen Unternehmen durch die Stadt
- ≡ Zwischennutzung und Dekoration leerstehender Ladenlokale
- ≡ Verstärkte Nutzung der touristischen Potenziale (Gastronomie, zielgruppenorientierte Werbung)
- ≡ Ausbau des Stadtmarketings

Regionales Tourismuskonzept Ostseefjord (2010-2015), 2009 und 2017

Das Konzept wurde im November 2009 vom Aufsichtsrat und Marketingbeirat der *Ostseefjord Schlei GmbH* (OFS) beschlossen und deckt den Zeitraum von 2010 bis 2015 ab. Das regionale Tourismuskonzept übernimmt die Kernaussagen der bereits vorhandenen Tourismuskonzepte und wurde zuletzt im Jahr 2017 im Rahmen einer Zertifizierung zur nachhaltigen Reisedestination aktualisiert.

Zentrale Aufgabe der *Ostseefjord Schlei GmbH* ist die touristische Vermarktung der gesamten Schlei-Ostsee-Region. Darüber hinaus betreibt die OFS die Touristinformationen in Schleswig, Süderbrarup und Kappeln. Ziel der OFS ist es, die Wertschöpfung aus dem Tourismus in der Schlei-Region zu erhöhen und positive Effekte des Tourismus für alle Einwohner*innen der Region zu generieren. Derzeit trägt der Tourismus mit einem Umsatz von rund 400 Millionen Euro fast 10 % des regionalen Volkseinkommens bei.

Die Arbeit der OFS bezieht sich auf die Kernwerte der Region (Geborgenheit, Sicherheit, Ruhe, natürlicher Genuss) und fokussiert auf die Begriffe *Idylle* und *heile Welt*. Zentrale Angebotsthemen für das regionale Marketing sind: Naturerlebnis, Kultur & Stadt, Radfahren, Wandern, Gärten, Strand & Baden sowie Wassersport. Die Zielgruppendefinition der Destination *Ostseefjord Schlei* orientiert sich auf die Gruppe der *best ager* (50plus). Wichtige Zielgruppen stellen aber auch die sog. *anspruchsvollen Genießer*innen* und die *Genießerfamilien* dar. Wichtigste Quellmärkte für die Vermarktung sind die Bundesländer NRW, Niedersachsen, Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein.

Konzept Stadtgestaltung Kappeln, 2012

Im Jahr 2012 wurde im Auftrag der Stadt Kappeln ein Konzept zur Gestaltung der Altstadt erarbeitet. Dieses analysiert die städtebauliche Grundstruktur und typisiert Raumstrukturen, Oberflächen, Möblierung und Beleuchtung sowie Sondernutzungen im gesamten Altstadtbereich. Im Konzept wurden unterschiedliche Bereiche (u.a. Deekelsenplatz, Altstadtzugänge und Straßen) nach stadtgestalterischen Aspekten bewertet und Handlungsempfehlungen formuliert. Die Aussagen des Konzepts *Stadtgestaltung Kappeln* finden im Rahmen der Analyse Berücksichtigung.

Neubauprojekt SPEICHER QUARTIER

Am Standort des ehemaligen Speichers im Bahnhofsumfeld zwischen Bahnhofsweg und Nestlé-Weg entsteht auf rund 3.000 m² ein neuer Hotelkomplex, *SPEICHER QUARTIER* genannt. Der denkmalgeschützte Speicher soll neben einem Hotel auch noch eine gastronomische Einrichtung beherbergen. Rechts und links des Speichergebäudes entstanden Gebäude mit insgesamt 40 Ferienwohnungen. Eine klassische Wohnbebauung ist an dieser Stelle aufgrund der Immissionen der naheliegenden *Cremilk GmbH* nicht möglich.



Abb. 8: Ansichten und Lageplan des SPEICHER QUARTIERS.
KRAUSE SCHRECK partnerschaft mbB, 2018.



Abb. 9: Ostseeresort Olpenitz: die schwimmenden Häuser sind bereits alle verkauft

Entwicklungsprojekt: Ostseeresort Olpenitz

Auf dem Gelände des ehemaligen Marienstützpunktes in Olpenitz – einem etwa acht km von der Altstadt entfernt gelegenen Ortsteil der Stadt Kappeln – entsteht bis 2025 der Ferienpark *Ostseeresort Olpenitz*.

Das Gelände wird seit 2012 von der *HELMA Ferienimmobilien GmbH* entwickelt, nachdem die bisherige Projektentwicklerin im Vorjahr insolvent gegangen war. Auf dem Areal entstehen rund 4.400 Betten und zwei kleine Yachthäfen mit zusammen etwa 400 Liegeplätzen. Dies entspricht mehr als 1.000 Unterkünften für rund 5.000 Gäste.² Das Vorhaben gilt als das derzeit größte Tourismusprojekt in Deutschland.

Schon heute ist ein Teil der Ferienwohnungen verkauft bzw. wird genutzt. Die Quadratmeterpreise der zum Verkauf stehenden Wohneinheiten liegen zwischen 2.500 und 3.000 €. So werden die Objekte aktuell zu Preisen zwischen 240.000 und 1,5 Millionen € angeboten.³

Auf dem Gelände entsteht zusätzlich ein Lebensmittelmarkt mit Backshop und Bistro.⁴ Gleichwohl werden die Nutzenden des Ostseeresorts Olpenitz –immerhin bis zu 5.000 – zukünftig Interesse daran haben, während ihres Aufenthalts die Altstadt von Kappeln zu besuchen. Das Resort befindet sich etwa 18 Autofahrminuten vom Kappeler Stadtzentrum entfernt (s. Abb. 11). Die Entwicklung in Olpenitz macht sich bereits heute durch eine steigende Zahl von Besucher*innen in der Altstadt von Kappeln bemerkbar. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren verstärken. Zu bedenken ist auch, dass (preisgünstiger) Wohnraum für die aktuell und auch zukünftig im Ostseeresort Beschäftigten erforderlich sein wird.

Den mit der Fertigstellung des Ostseeresort Olpenitz verbundenen Faktoren muss so in verschiedenen Bereichen (z.B. Wohnraum, touristische Infrastruktur, Verkehrslenkung usw.) durch geeignete Infrastrukturmaßnahmen begegnet werden. Die touristische Entwicklung im Resort und die Auswirkungen auf die Stadt müssen somit bei zukünftigen Entwicklungskonzepten Berücksichtigung finden. Mehr zum Thema Tourismus liefert Kapitel 4.8.

Bauprojekt Schlei-Terrassen

Auf dem Grundstück der ehemaligen Marinewaffenschule entsteht mit den *Schlei-Terrassen* seit Anfang 2019 ein neues, gemischtes Quartier. Das rund 26 ha große Areal befindet sich, vom Untersuchungsgebiet der VU aus betrachtet, auf der gegenüberliegenden

² Hamburger Abendblatt: <https://www.abendblatt.de/region/article214759571/Marinestuetzpunkt-wird-zum-Ostseeresort-Olpenitz.html>. Zugriff am: 06.09.2018.

³ NDR: <https://www.ndr.de/nachrichten/schleswig-holstein/Ostsee-Resort-Bis-zu-5500-Euro-pro-Quadratmeter,olpenitz208.html>. Zugriff am: 06.09.2018

⁴ Stadtmarketing Kappeln: Stadtreiseführer Kappeln Saison 2018. S. 39.

Seite der Schlei im Ortsteil Ellenberg. Das Gelände wird terrassenartig entwickelt, sodass von fast allen Grundstücken ein Blick auf die Schlei gegeben sein wird. Die Grundstücke werden zwischen 500 und 2.500 m² groß sein. Ergänzend sollen großzügige Parkanlagen und Alleen mit Sichtachsen zum Wasser entstehen.



Abb. 10: Perspektive Schleiterrassen
<https://nordeutsche-grundvermoegen.de/projekte/schlei-terrassen/>, Zugriff: 17.09.2018

Zusammenschau der aktuellen Vorhaben und Bauprojekte



Abb. 11: Übersicht über die aktuellen Vorhaben und Bauprojekte in der Stadt Kappeln

3.3 Historische Entwicklung

Überblick

Die Entstehung der Stadt Kappeln steht in engem Zusammenhang mit einer 1357 erstmals erwähnten Nikolaikapelle, einer kleinen Seefahrerkapelle, die für die Stadt Kappeln (Kapelle) namensgebend war. Wie die heutige Nikolaikirche markierte diese Kapelle den höchsten Punkt des zur Schlei hin sanft und zur übrigen Umgebung hin deutlich abfallenden Höhenrückens. Unterhalb von ihm befanden sich auch eine schmale Furt und eine Fährstelle über die Schlei.

Die ursprüngliche Kapelle wurde später zur Kirche erweitert und dem heiligen Christophorus geweiht, welcher neben den ehemals wirtschaftlich wichtigen Heringen im Stadtwappen zu sehen ist. 1789 - 1793 wurde diese Kirche durch einen Backsteinbau Johann Adam Richters ersetzt, der mit seinem charakteristischen Turmaufsatz zu den bedeutendsten spätbarocken Kirchenbauten in Norddeutschland zählt.

Im Mittelalter gehörte Kappeln zur Grundherrschaft des Bischofs, später des Domkapitels von Schleswig. Im Jahr 1533 wurde die Siedlung durch Henneke Rumohr auf Roest erworben, dessen Ländereien die Siedlung umgaben. Mehrfache Versuche der Gutsherren von Roest, die Kappeler in persönliche Abhängigkeit zu zwingen, führten im Jahr 1667 zum Auszug eines Großteils der Bevölkerung nach Arnis. 1797 kaufte Landgraf Carl von Hessen den Flecken frei und hob zwei Jahre später die Leibeigenschaft auf. Bis in die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts erlebte Kappeln durch die Handelschiffahrt eine erste wirtschaftliche Blüte; Fischfang und Heringsräucherei blieben daneben die wichtigsten Wirtschaftszweige. Die Heringszäune in der Schlei sind bereits seit dem 15. Jahrhundert bezeugt.

Erst im Jahr 1870 wurde Kappeln zur Stadt ernannt. Zu dieser Zeit entwickelte die Stadt sich zum Hauptumschlagplatz für landwirtschaftliche Produkte aus Angeln und Schwansen. Fischfang und -Räucherei wurden gesteigert, zudem siedelten sich Handels-, Handwerks- und Industriebetriebe an.



Abb. 12: Kappeln 1893, am rechten Bildrand ist Olpenitz zu erkennen
Landkartenarchiv: www.landkartenarchiv.de. Zugriff am: 19.09.2018.

Heute ist die Stadt Kappeln zum einen durch die im Jahr 2019 bereits zum 41. Mal durchgeführten *Heringstage* überregional bekannt, bei denen der Ertrag des historischen Heringszauns von Prominenten geschätzt wird. Zum anderen ist die Stadt als Hauptdrehort der ZDF-Serie *Der Landarzt* bekannt geworden, welche von 1986 bis 2012 produziert wurde. Kappeln und umgebende Orte stellen hier den fiktiven Ort *Deekelsen* dar. Als Referenz wurde der zentrale Platz der Altstadt Kappelns *Deekelsenplatz* genannt.

Siedlungsgeschichte des Altstadtbereichs

Im Stadtplan ist die Siedlungsgeschichte Kappelns deutlich ablesbar geblieben: der älteste Siedlungskern um den Kirchhof der Nikolaikirche unterscheidet sich durch seine kleinteilige, unregelmäßige Struktur deutlich von den weiter westlich gelegenen planmäßigen Erweiterungen des frühen und mittleren 19. Jahrhunderts. Gemeinsam bilden diese Bereiche den wesentlichen Teil des Untersuchungsgebiets nördlich der Bundesstraße.

Der älteste Siedlungsbereich befindet sich auf einem kleinen, fast ebenen Plateau rund um die Nikolaikirche. Er ist durch einen unregelmäßigen Stadtgrundriss und eine eher kleinteilige Bebauung geprägt und lässt den mittelalterlichen Ursprung der Stadt Kappeln als eher bescheidene Fischer- und Seefahrersiedlung bis heute erkennen. Der mehrfach gekrümmte Straßenzug aus Schmiede- und Poststraße öffnet sich immer wieder zu charakteristischen, dreieckigen Platzbildungen. Ihre wichtigste ist der Rathausmarkt, der mit seinem rahmenden, trichterförmigen Durchblick einen sichtbaren Bezug zum Turm der Nikolaikirche herstellt.

Vom Stadtkern führen Treppen und drei Wege zum Hafen und zum Schleiübergang: Dehnhof, Fährberg und Hohlweg. Der letztere ist der südlichste und war in früherer Zeit der einzig befahrbare Zugang zur Altstadt. Von hier zweigen die Post- und die Mühlenstraße ab, welche zur Mühle auf dem höchsten Geländepunkt im Westen

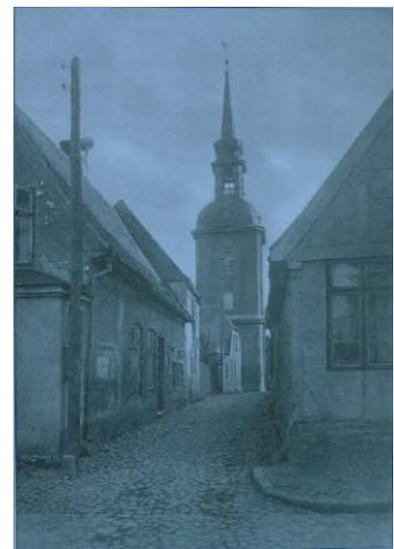


Abb. 13: Blick vom Dehnhof in Richtung St.-Nikolai-Kirche (frühes 20. Jh.) in: Peter Lukas: *Veränderungen Kappeln – Fotografie: gestern und heute. o.J.*

der Altstadt führt. Nach dem Verlust der alten Mühle bei einem Brand wurde hier 1888 die stadtbildprägende, neunstöckige Hol­ländermühle *Amanda* errichtet, welche sowohl zum Mahlen als auch dem Betrieb des benachbarten Sägewerks diente, höchste Mühle Schleswig-Holsteins ist und bis 1964 in Betrieb blieb. Das Objekt dient heute als Touristinformation, als standesamtlicher Trauort sowie als Museum.

Mühlenstraße und Schmiedestraße entwickeln sich westlich der Altstadt als parallele Ausfallstraßen nach Angeln. Die sie verbindende Querstraße war bis in das 19. Jahrhundert die westliche Grenze des Siedlungsgebiets. Um 1800 wurde die geradlinige, parallel zur Mühlenstraße verlaufende Prinzenstraße als Ortserweiterung angelegt. Die Straße ist nach Prinz Carl zu Hessen benannt, dem Herrn von Gut Roest und damaligen Besitzer des Fleckens Kappeln. Er stellte hier über zwei Hektar Bauland für 32 neue Häuser zur Verfügung, um Kappeln's Wachstum zu unterstützen. Nördlich davon, auf der Pastoratskoppel bzw. Schanze zwischen Schmiede-, Quer und Gerichtsstraße wurde seit der Mitte des 19. Jahrhunderts eine weitere planmäßige Stadterweiterung angelegt – mit rechtwinklig gekreuzten Straßen, dem kleinen Neumarkt und einer Guss­eisenfabrik in der Fabrikstraße.

Der ältere und jüngere Siedlungsbereich unterscheiden sich nicht nur in der städtebaulichen Struktur, sondern auch in der Bebauung selbst: in den älteren Bereichen herrschten aufgrund der räumlichen Enge recht schmale, eingeschossige Fachwerkbauten mit *Utlucht* - einer Art Erker - vor. Bei Um- und Neubauten im 19. Jahrhundert wurde die Parzellenstruktur beibehalten, jedoch häufig auf die *Utlucht* verzichtet und ein weiteres Geschoß und ein Mansarddach für zusätzlichen Nutzraum aufgesetzt. Im Bereich der Stadterweiterungen hingegen finden sich deutlich breitere, eingeschossige Ziegelbauten mit fünfsachsiger, verputzter Front und giebelständigem Krüppelwalmdach. Bei ihnen sind die stichbogigen Fenster und die Mitteltür von Gesimsen überzogen. In den 1970er-Jahren wurde der Altstadtkern im Rahmen der Städtebauförderung saniert. In diesem Zuge entstand auch der zentral im Gebiet liegende Deekelsenplatz.

Hafen, Schleibrücke und Bahnhofsumfeld

Die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie seit dem späteren 19. Jahrhundert prägt den Ort bis heute: Der Hafen wurde mit Bahn- und Industrieanlagen ausgebaut, Speicher wurden errichtet und für die Fischräuchereien entstanden hohe Schornsteine. 1885 wurde Kappeln Endpunkt der *Flensburger Kreisbahn*, die die Hafenstadt mit dem nördlichen Angeln und Flensburg verband. Bald folgten weitere Kreisbahnen, die Kappeln auch mit Schleswig und Eckernförde vernetzten – jede mit jeweils eigenem Bahnhof. 1972 wurde der fahrplanmäßige Verkehr auf der letzten verbliebenen Strecke nach Süderbrarup eingestellt. Auf dieser 1904 erbauten Trasse verkehrt seit 1979 die *Angelner Dampfeisenbahn* – Deutschlands nördlichste Museumsbahn.

1866 wurde die Fähre über die Schlei durch eine Pontonbrücke ersetzt, welche wiederum 1927 einer Drehbrücke wich. Diese blieb bis zum Bau der neuen, vierspurigen Klappbrücke im Jahr 2002 in Benutzung. 2002 wurde die neue Klappbrücke über die Schlei in Betrieb genommen, nachdem die Drehbrücke von 1927 immer wieder durch Schiffskollisionen beschädigt worden war. Die neue Brücke liegt etwas südlicher als die vorherigen, womit sich auch die Verkehrsführung änderte: die Bundesstraße führt nun direkt auf die Brücke zu, vorher musste sie auf die Straße Am Hafen verschwenkt werden (vgl. Abb. 14).

1938 wurde an der Straße am Hafen, nahe dem Dehnhof ein hoher Getreidespeicher der *Getreide-AG* errichtet. Durch seine Klinkerverkleidung und eine Beschränkung in Höhe und Größe konnte der städtebauliche Eingriff in Nachbarschaft zur Kirche geringgehalten werden. Nach der Aufgabe der Nutzung und einer Diskussion um einen Abriss wurde der Speicher 2004 in die Landesdenkmalliste aufgenommen. Es folgte eine aufwändige Sanierung: das Haus wird heute als Hotel und Restaurant nachgenutzt und bietet Infrastruktur für den Seglerhafen.

Nebenan bestimmen drei 15 Meter hoch aufragenden Backstein-Schornsteine mit der Aufschrift A-A-L seit rund einhundert Jahren das Stadtbild Kappeln mit (s. Abb. 16). Sie sind das Markenzeichen der seit 1911 am Dehnhof ansässigen *Fischräucherei Föh*.



Abb. 14: Ansicht von Nord- und Südhafen, 1951 <http://www.kappeln-eschmidt.de/> Zugriff am: 18.09.2018



Abb. 15: die neue Klappbrücke von 2002



Abb. 16: Die Backsteinschornsteine der Fischräucherei Föh



Abb. 17: Bronzeskulptur *sitzender Fischer*



Abb. 18: Museumsbahn im Südhafen



Abb. 19: ein historischer Segler auf dem Weg
zum Museumshafen

Die Geschichte Kappels als Fischereihafen wird seit 2003 auf der Schleipromenade durch die Bronzeskulptur eines sitzenden Fischers, der seinen Fang sortiert, symbolisiert (s. Abb. 17).

Im Südhafen bzw. im Umfeld des Bahnhofs lagen das Betriebsgelände und der Bahnhof der *Schleswiger Kreisbahn*. Hier entstand um 1900 ein Speichergebäude der 1898 gegründeten Getreidefirma Peter Kruse, welche 1922 zur *Getreide AG* wurde. Später wurden beidseitig Lagerhallen an das Backsteingebäude gefügt. Diese wurden 2017/18 abgerissen, um den denkmalgeschützten Speicher freizustellen. Dieser soll nun – mit ergänzenden Apartmenthäusern anstelle der Lagerhäuser – in ein Hotel umgebaut werden.

Im Bahnhofsumfeld wird die maritime Geschichte Kappels seit 1981 in einem Museumshafen sicht- und erlebbar gemacht: Eine Vielzahl historischer Fracht- und Fischerei-Fahrzeuge ist hier beheimatet – ihr Spektrum reicht vom alten Heringsboot bis zum Lachskutter, vom hundert Jahre alten See-Ewer bis zur historischen Ostsee-Yacht.

1919 wurde südlich des damaligen Bahnhofs der Kreisbahn mit dem Bau eines Milchtrocknungswerks für den Hamburger Bedarf begonnen. 1927 übernahm die Nestlé das Werk der Firma *Milchwerke Angeln* als Pächterin. Erst 1941 erwarb die Nestlé den Komplex. Hier wurde zunächst die recht erfolgreiche *IDEAL-Dosenmilch* produziert, später Milchpulver, die Säuglingsnahrung *Pelargon* und *NE-SCAFÉ*. 1993 entschied die Konzernleitung, den Kappeler Standort aufzugeben. Nach Protesten der Belegschaft wurde dieser jedoch von der Firma *Cremilk* durch eine Übernahme gesichert.

3.4 Demographie

Bevölkerungsstand und Bevölkerungsentwicklung

Stadt Kappeln

Die Stadt Kappeln zählte Ende 2017 insgesamt 9.138 Einwohner*innen. Seit dem Jahr 2011 ist die Bevölkerungszahl in Kappeln leicht gesunken (von 9.418 Einwohner*innen). Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 280 Personen oder etwa drei Prozent.

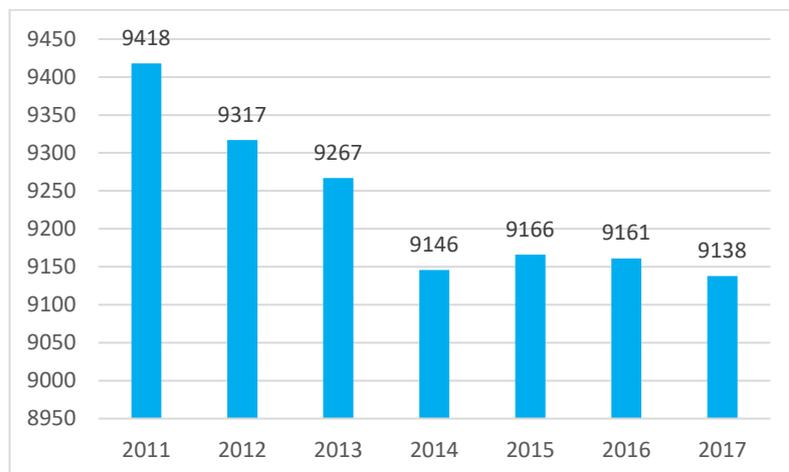


Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Kappeln (2011 - 2017).
Einwohnermeldeamt der Stadt Kappeln. 2018.

Die Bevölkerungsentwicklung wird dabei besonders durch den Sterbeüberschuss in der Stadt Kappeln bestimmt. Abb. 21 zeigt, dass seit dem Jahr 2000 in jedem Jahr weniger Menschen geboren als gestorben sind. Am stärksten fiel dies 2014 ins Gewicht (-101).

Dies führt auch dazu, dass die Zahl der Einwohner*innen in Kappeln in den letzten Jahren stetig geschrumpft ist – und das obwohl vereinzelt mehr Zu- als Fortzüge zu verzeichnen waren. Während im Jahr 2000 im Saldo 141 mehr Menschen aus Kappeln weg- als zuzogen, zeigte sich 2006 mit einem Plus von 106 Personen eine gegenläufige Entwicklung. Seit 2013 wird hier ein positiver Wert erzielt (vgl. Abb. 22).

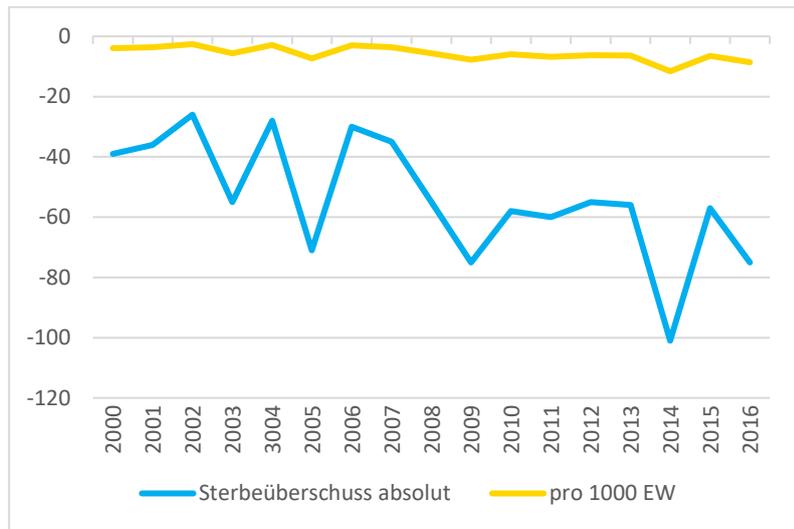


Abb. 21: Sterbeüberschuss in der Gesamtstadt Kappeln (2000-2016)
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2017.

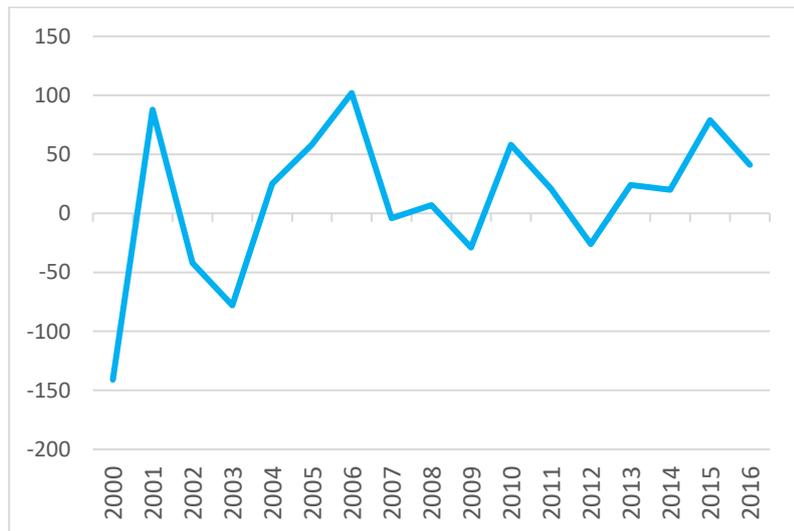


Abb. 22: Wanderungssaldo (2000-2016)
Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, 2017.

Unter dem Strich können die positiven Wanderungsgewinne das Geburtendefizit (vgl. Abb. 21) in Kappeln jedoch nicht ausgleichen, was in der Summe zu einem Bevölkerungsrückgang führt.

Untersuchungsgebiet Altstadt / Bahnhofsumfeld

Seit dem Jahr 2013 ist die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet von 1.045 auf 1.008 Einwohner*innen zurückgegangen. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 37 Personen oder rund 4 %.

Angesichts der geringen Wohngebäude- und Wohnungsleerstände im Untersuchungsgebiet sowie des generell vorliegenden Wanderungsüberschusses in der Gesamtstadt ist zudem davon auszugehen, dass der leichte Rückgang der Einwohner*innen mit kleiner werdenden Haushalten bzw. einer gestiegenen Wohnfläche pro Kopf verbunden ist.

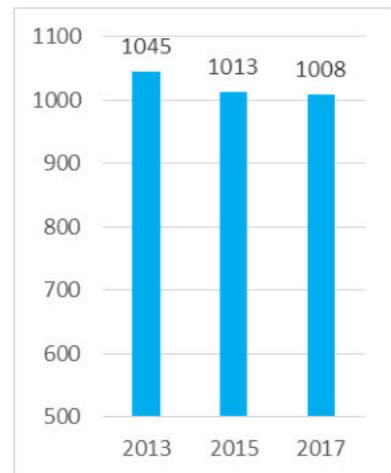


Abb. 23: : Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2013 - 2017). Einwohnermeldeamt Stadt Kappeln. 2018

Bevölkerungsprognose

Eine kommunale Vorausberechnung der Bevölkerungszahl liegt nicht vor. An dieser Stelle wird daher ein externes Prognosemodell des Landkreises Schleswig-Flensburg verwendet.

Ausgehend vom Basisjahr 2015 wird Kappeln ein Rückgang der Zahl der Einwohner*innen von rund 5 bis 7,5 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Der Kreisdurchschnitt liegt bei einem Rückgang von 4,3 %. Besonders davon betroffen sind die Altersgruppen der unter 20-Jährigen sowie der 20- bis 64-Jährigen (jeweils -15 bis -20 %). Erwartungsgemäß ansteigen wird voraussichtlich der Anteil der über 65-Jährigen (+10 bis +15 %). Gleichwohl liegt Kappeln hier unterhalb des kreisweiten Durchschnitts von +23,2 % (s. Abb. 24).

Die Prognose der Bertelsmann Stiftung, die für alle Städte und Gemeinden deutschlandweit eigene Bevölkerungsprognosen berechnet und zur Verfügung stellt, geht von einem ähnlichen Ergebnis aus. Alles in allem kann also von einem weiteren Bevölkerungsrückgang in der Stadt Kappeln ausgegangen werden.

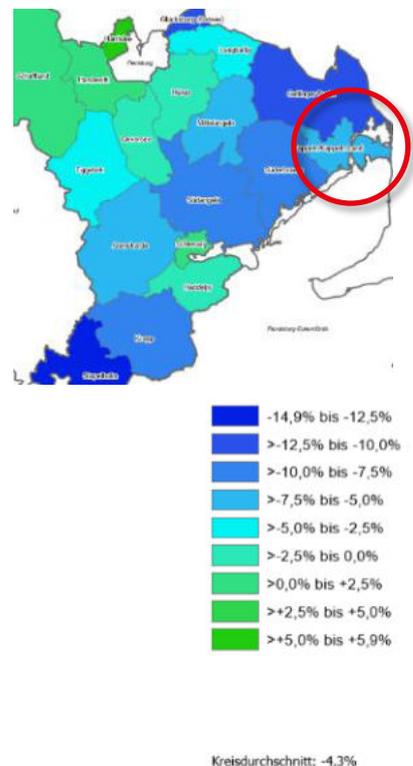


Abb. 24: Keinträumige Bevölkerungsprognose Kreis Schleswig-Flensburg. Gertz Gutsche Rübennapp: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung Kreis Schleswig-Flensburg. 2017.

Altersstruktur

Stadt Kappeln

Die Altersgruppe der Menschen im erwerbsfähigen Alter (19 bis 65 Jahre) macht erwartungsgemäß den größten Anteil der Bevölkerung in der Stadt Kappeln aus. Diese Altersgruppe ist – genauso wie die der unter 19-Jährigen – dabei aber besonders von der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung betroffen. Zwischen 2011 und 2017 sank die Gruppe der unter 19-Jährigen um rund 9,5 %, die Gruppe der 19- bis 65-Jährigen im gleichen Zeitraum um rund 6,5 %. Folglich ist der Anteil der Senior*innen – also jener Personen über 65 Jahre – zwischen 2011 und 2017 angestiegen (etwa 9 % Zunahme).

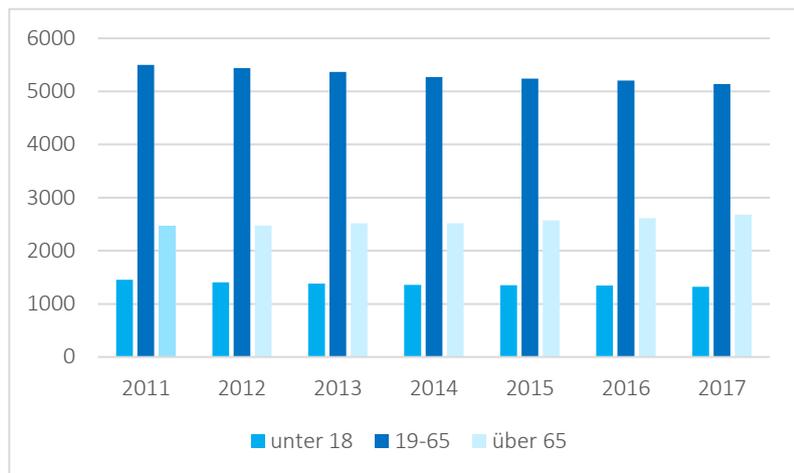


Abb. 25: Altersstruktur 2011 – 2017
Einwohnermeldeamt Stadt Kappel. 2018.

Die Bevölkerungsvorausschätzung zeigt zudem, dass der Anteil der über 65-Jährigen in den nächsten Jahren aller Voraussicht nach stark zunehmen wird.

Eine kleinräumige Analyse der Verteilung der Altersgruppen für das Untersuchungsgebiet liegt nicht vor.

4 | Bestandsanalyse

4.1 Einbindung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet (UG) umfasst die Kappeler Altstadt, das im Südhafen gelegene Bahnhofsumfeld, die auf dem Grundstück der Mühle Amanda vorhandene Bebauung sowie den östlich der Hindenburgstraße gelegenen Bildungskomplex. Es wird durch die Bundesstraße 203 (B 203) im Wesentlichen in zwei Bereiche geteilt. Das Gebiet wird im Norden durch die Straßen Lusthof, Wassermühlenstraße, Schmiedestraße und Flensburger Straße begrenzt. Im Westen liegen die Gemeinschaftsschule und das Mühlenumfeld noch innerhalb des UG, während der südliche Teilbereich bis hinter die Adolf-Pohlmann-Straße führt. Die Schlei bildet die östliche Grenze des Gebiets.

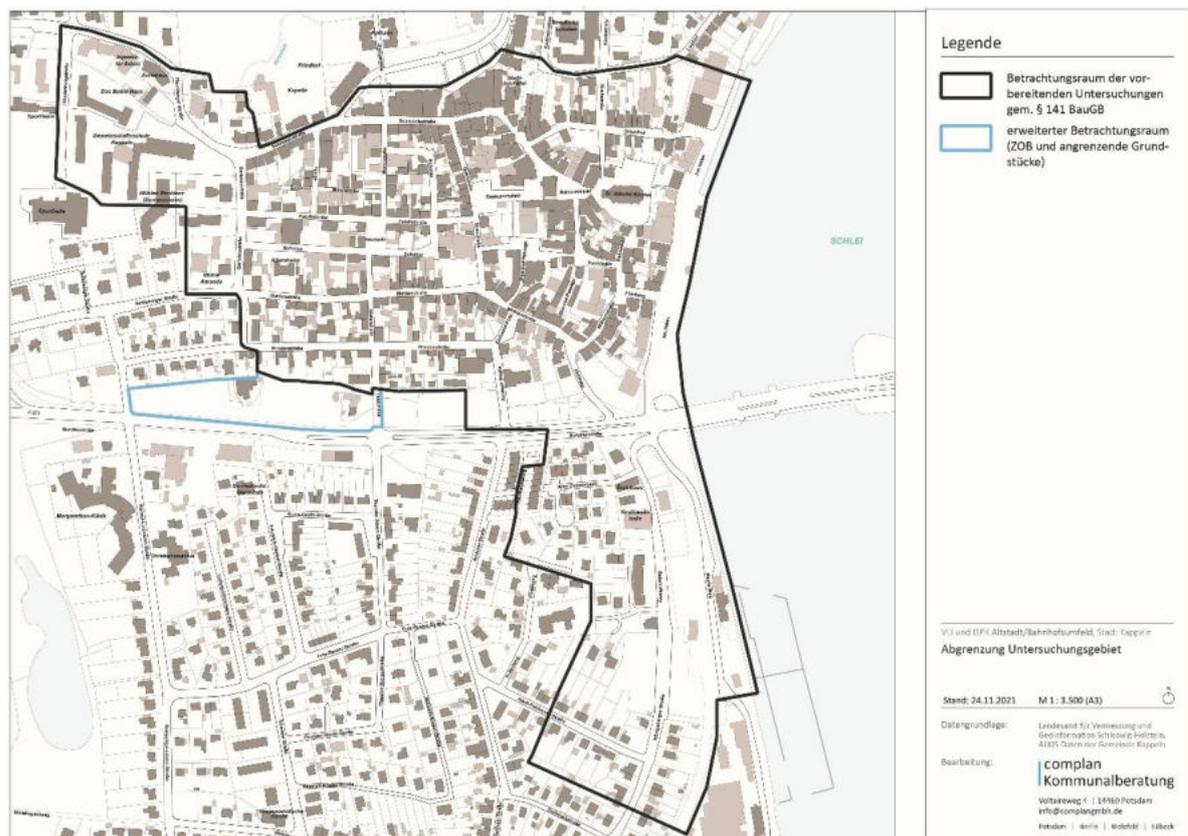


Abb. 26: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der VU nach §141 BauGB sowie des erweiterten Betrachtungsraums (ZOB und an-grenzende Grundstücke).

Die vierspurige B 203 verläuft in Ost-West-Richtung durch das Gebiet und führt weiter über die Schleibrücke. Diese 210 Meter lange, ebenfalls vierspurige Klappbrücke wurde 2002 neu errichtet und verbindet das Stadtzentrum mit dem gegenüberliegenden Ufer. Die

Bundesstraße gewährleistet eine gute Anbindung per motorisiertem Individualverkehr (MIV), wirkt jedoch auch als starke stadträumliche Barriere. Im Südwesten des Untersuchungsgebiets der VU grenzt dieses an den ZOB. Da dieser erhebliche Modernisierungs- und Anpassungsbedarfe aufweist, wurde beschlossen, den Bereich im Rahmen der Erstellung der VU mit ISEK mit zu betrachten (vgl. hierzu die Bemerkungen zur Erweiterung des Betrachtungsraums in Kap. 2 und s. Abb. 26).

Festzuhalten ist, dass die Stadt Kappeln nicht über die Schiene angebunden ist, denn der Bahnhof im Südteil des UG gehört zu einer nur sporadisch verkehrenden Museumsbahn.

Der nördliche Teilbereich des Gebiets umfasst im Wesentlichen die höher gelegene Altstadt mit den als Fußgängerzone ausgewiesenen Haupteinkaufsstraßen Schmiede-, Post-, Mühlen- und Querstraße. Von ihnen weist die Schmiedestraße die höchste Einzelhandelsdichte auf. 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. Im Nordosten befindet sich der Campus der *Gemeinschaftsschule an der Schlei* teils noch im UG.

Östlich der Altstadt begrenzt die Schlei das Gebiet. Diese mündet etwa 7,5 km weiter östlich in die Ostsee, verbindet die Stadt so mit dem gesamten Ostseeraum und verleiht ihr ein maritimes Flair. Mit den Blicken aus der Stadt auf das Wasser bzw. der sich hinter der Hafensperrmauer erhebenden Altstadt sind die Stadt und ihre Ansicht maßgeblich von ihrer Lage an der Schlei geprägt.

Entlang der Straße Am Hafen finden sich neben gastronomischen Betrieben v.a. Einzelhandelsangebote aus dem Sport- und Freizeitsegment. Von der Hafensperrmauer führen Straßen und Treppen auf kurzen – wenn auch nicht immer leicht auffindbaren – Wegen in die höher gelegene Altstadt.

Im südlichen Teilbereich befindet sich der Südhafen mit dem Bahnhof der historischen *Angelner Dampfeisenbahn* und den zugehörigen Gleisanlagen sowie Speichergebäude, ein Segelhafen und Werftbetriebe. Im westlichen Teil des Bahnhofsumfelds überwiegt (noch) das Wohnen; südlich grenzt der milchverarbeitende Betrieb *Cremilk* an.

Zusammenfassung: Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets	
Stärken	Schwächen
Besondere Lagequalität am Wasser	Kein Passagierbahnhof in der Gesamtstadt
Anbindung über die Schlei an den gesamten Ostseeraum	Anbindungsdefizite im Busverkehr
Kurze Wege vom Hafen in die Altstadt	Nicht eindeutige Altstadteingänge vom Hafen
Versorgungsfunktion der Altstadt für die Gesamtstadt und das Umland	Barrierewirkung der Bundesstraße 203 (Hospitalstraße)
(Alt-)Stadtpanorama mit Blick von der anderen Schleiseite; Sichtachsen aus der Altstadt auf die Schlei	

4.2 Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 424 Hauptgebäude, teils mit dazugehörigen Nebengebäuden – überwiegend bestehend aus Garagen, Gartenlauben und kleineren rückwärtigen Anbauten. Die Hauptgebäude wurden im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme fotografisch dokumentiert und nach verschiedenen Kriterien kategorisiert und bewertet. Dazu zählen u.a. das ungefähre Gebäudealter und der augenscheinliche Gebäudezustand sowie die Gebäudehöhe, -Typologie und -Nutzung.

Alles in allem ist der Bestand in der Altstadt insbesondere geprägt durch die kleinteiligen Strukturen, die sich am kompakten Stadtgrundriss und seinen Gassen und Straßen orientieren. Baujahr, Nutzung oder Modernisierungsbedarfe stellen sich dabei ganz unterschiedlich dar. In den nachfolgenden Kapiteln wird der Gebäudebestand des Untersuchungsgebiets dahingehend näher untersucht und bewertet. Grundlage sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie die zurückgesandten Eigentümerfragebögen.

Erdgeschossnutzungen

Im Untersuchungsgebiet dominiert das Wohnen. Dies betrifft jedes zweite Erdgeschoss. Hinzu kommt, dass Gebäude mit derzeit gewerblich genutzten Erdgeschossen in höheren Etagen überwiegend Wohnungen bereithalten. Abb. 28 gibt auf der folgenden Seite einen Überblick über die derzeitige Verteilung der Erdgeschossnutzungen im Untersuchungsgebiet Altstadt / Bahnhofsumfeld.



Abb. 27: Bahnhofsgebäude im Bahnhofsweg

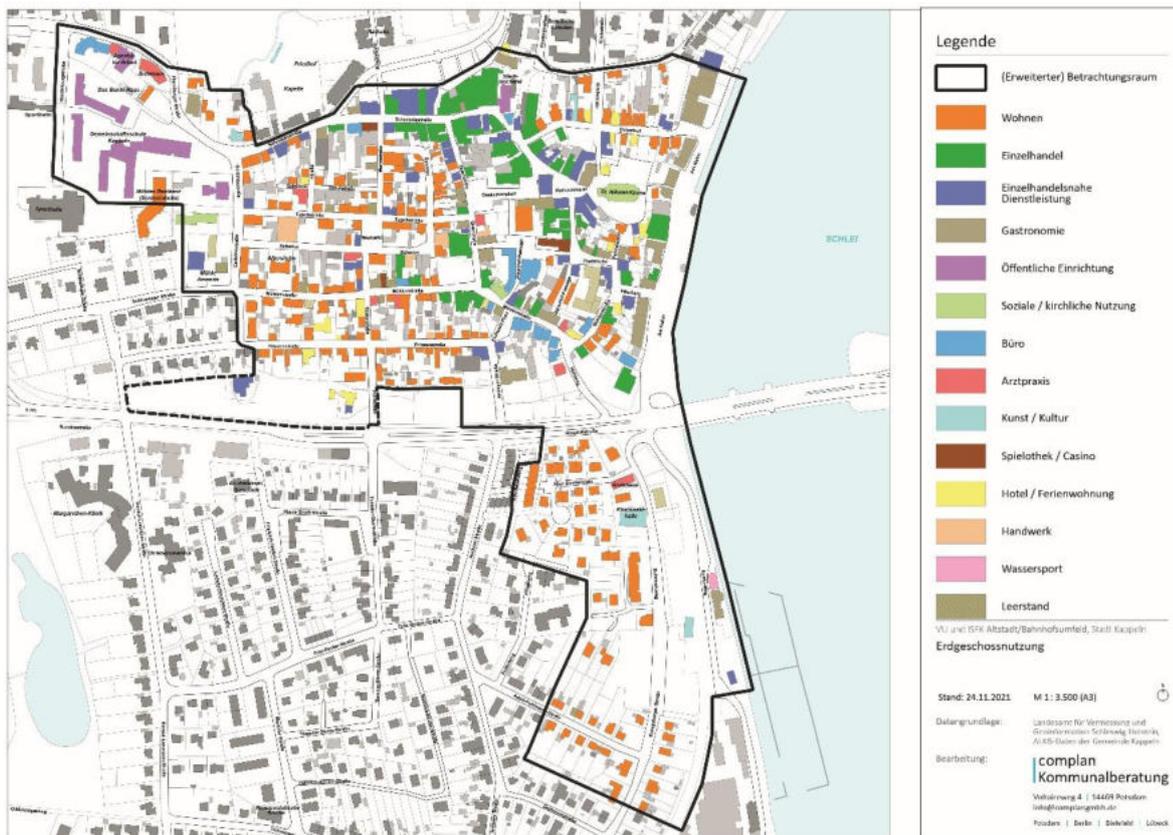


Abb. 28: Erdgeschossnutzungen im Betrachtungsraum.

Erdgeschossnutzungen im Betrachtungsraum		
Nutzung	Anzahl	Prozent
Wohnen	210	49 %
Einzelhandel / Dienstleistung	92	21 %
Gastronomie	37	9 %
Leerstand	20	5 %
Beherbergung	17	4 %
Verschiedene	9	2 %
Gesundheit	8	2 %
Handwerk	7	2 %
Büro	7	2 %
Öffentlich	6	1 %
Sozial / Kirche	5	1 %
Kunst / Kultur	4	1 %
Casino etc.	3	1 %
Parken	2	0 %
Gesamt	425	100 %

Tab. 1: Erdgeschossnutzungen im Betrachtungsraum

Auf das Wohnen folgen Einzelhandel (11 %), Dienstleistungen (10 %) und gastronomische Betriebe (9 %). Auffällig ist, dass im Bahnhofsumfeld das Wohnen dominiert. Ergänzt wird der Wohnbestand durch vereinzelte gewerblich genutzte Immobilien in direkter Wassernähe (u.a. Restaurant *Landgang*, s. Abb. 29) oder den Bahnhof der *Angelner Dampfisenbahn* (s. Abb. 27). Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zur Schlei befindet sich das Vereinsgebäude des *Arnisser Segelclubs (ASC)*. Besonders stadtbildprägend sind zudem die beiden leerstehenden ehemaligen Lagerhallen in der Königsberger Straße (sog. *Kruse-Hallen*), die kurzfristig durch den Eigentümer abgerissen werden sollen.

Im nördlichen Abschnitt des Bahnhofsumfelds – gegenüber der *Alten Maschinenhalle* – befindet sich der derzeit noch leerstehende Südspeicher der *Getreide AG*. An dieser Stelle entsteht derzeit ein Hotel (s. Abb. 30, mehr zum Vorhaben auf S. 20).

Anders stellt sich die Situation in der deutlich gemischteren Altstadt von Kappeln dar. In der Straße Am Hafen – unmittelbar am Wasser – sind insbesondere gastronomische Betriebe zu finden (s. Abb. 31), im Bereich der Fußgängerzonen dominieren Einzelhandel und einzelhandelsnahe Dienstleistungen, ergänzt durch Büronutzungen (v.a. Mühlenstraße, Jöns-Hof-Passage). Zu nennen sind hier in erster Linie die Schmiedestraße (s. Abb. 32), die durchweg von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in den Erdgeschosszonen geprägt ist, sowie die Bereiche Querstraße, Rathausmarkt, Dehnhof, Poststraße und der östliche Abschnitt der Mühlenstraße, die den zentralen Einkaufsbereich innerhalb der Altstadt komplettieren.

Im westlichen Teilbereich der Altstadt befinden sich wiederum überwiegend Wohngebäude. Auffällig ist der größere Bildungskomplex rund um die Gemeinschaftsschule Kappeln an der Flensburger Straße sowie die als Touristinformation genutzte Mühle *Amanda* an der Ecke Schleswiger Straße / Gerichtsstraße im Westen des Untersuchungsgebiets.

Hervorzuheben sind zusätzlich Hotels und Ferienwohnungen, die sich ebenfalls über den gesamten Altstadtbereich verteilen. Die Ermittlung von Ferienwohnungen erfolgte ebenfalls im Rahmen der Bestandsaufnahme bzw. der äußeren Inaugenscheinnahme der Gebäude. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Anteil der für touristische Zwecke und Übernachtungen vermieteten Wohnungen in der Realität davon abweicht bzw. im Untersuchungsgebiet noch höher liegt als die äußere Inaugenscheinnahme vermuten lässt. Eine exemplarische Stichprobe im Vermietungsportal *AirBNB* lässt weitere fünf Wohnungen erkennen, die nicht offiziell als Ferienwohnungen ausgewiesen sind.⁵



Abb. 29: Restaurant *Landgang* im Nestlé-Weg



Abb. 30: Gebäude des ehemaligen Südspeichers im Bahnhofsweg



Abb. 31: Gastronomie Am Hafen



Abb. 32: Blick in die Schmiedestraße

⁵ Stichprobentest am 31. August 2018, www.airbnb.de



Abb. 33 Leerstand Gewerbe (teilweise),
Mühlenstraße



Abb. 34: Leerstand Wohnen (vollständig),
Dehnhof



Abb. 35: Leerstand Wohnen (komplett),
Dehnhof

Exkurs: Leerstand

Derzeit werden 32 komplett oder teilweise leerstehende Gebäude gezählt, dies entspricht einem Anteil von rd. 8 % des gesamten Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet. Gewerbliche Teilleerstände betreffen – wie in Tab. 1 vermerkt – die Erdgeschosszonen des jeweiligen Gebäudes. Die Leerstandskarte (s. Abb. 36) verzeichnet überdies auch Wohnungsleerstände.

Die leerstehenden Gebäude werden in gewerbliche Leerstände und Wohnungsleerstände differenziert. Vollständiger Gewerbeleerstand findet sich u.a. im Umfeld des Bahnhofs oder bei dem ehemaligen Postgebäude in der Altstadt (insgesamt sieben gewerbliche Komplettleerstände). Demgegenüber zeigt sich teilweiser Gewerbeleerstand v.a. im Zentrum am Rathausmarkt und in der Schmiedestraße, z.B. mit den leerstehenden Ladenlokalen in der Stadtpassage. Durch die Angaben der Eigentümer*innen in den Fragebögen unterstützt, wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme neun gewerbliche Teilleerstände identifiziert.

Komplett leerstehende Wohngebäude wurden v.a. im westlichen Teilbereich der Altstadt ermittelt (vier Leerstände); selbiges gilt für teilweise leerstehende Wohngebäude, also ungenutzte Wohnungen (elf Leerstände).

Gewerbliche Leerstände wurden im Juni 2013 auch im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens sowie im April 2017 durch eine informelle Erhebung der *Wirtschaft und Touristik Kappeln GmbH* erfasst.

Das Einzelhandelsgutachten spricht im Ergebnis von 15 Leerständen⁶, wobei unklar bleibt, wo diese sich genau befinden. Es wird lediglich angedeutet, dass insbesondere die Altstadt betroffen ist. Die *Wirtschaft und Touristik GmbH Kappeln* hat im April 2017 sechs gewerbliche Leerstände⁷ in der Altstadt identifiziert, wobei die Untersuchung ausdrücklich keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Im Mai 2018 wurden in der Altstadt schließlich 17 gewerbliche Leerstände erhoben (inkl. des Schweinestalls an der Mühle *Amanda*). Hierbei muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass ein Großteil der gewerblichen Leerstände erst durch die Befragung der Eigentümer*innen im Gebiet im Rahmen der VU ermittelt werden konnte – eine Methode, die durch die *Wirtschaft und Touristik GmbH* sowie während der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens nicht angewendet wurde. Daher sind die Zahlen vergangener Jahre nur bedingt valide. Gleichwohl muss konstatiert werden, dass sich die absolute Zahl der Leerstände seit Juni 2017 allem Anschein nach erhöht hat.

⁶ Einzelhandelsentwicklungsgutachten Stadt Kappeln. 2013. S. 45.

⁷ Wirtschaft und Touristik GmbH Kappeln. Schnellerfassung – Leerstände im Stadtgebiet 24376 Kappeln. 2017.

Angesichts dieser Entwicklung kann jedoch nicht von einem strukturellen Leerstandsproblem ausgegangen werden, zumal ein Teil der derzeit leerstehenden Gebäude eine kurz- bis mittelfristige Nachnutzungsperspektive hat (z.B. durch Verkauf oder Umbau bzw. wegen Vorliegen des Leerstands aufgrund derzeitiger Renovierung). Dennoch fällt auf, dass sich leerstehende Gebäude in der Altstadt v.a. in der Mühlenstraße konzentrieren (insgesamt zehn Leerstände). Für diesen Bereich besteht demnach die Gefahr eines sich fortsetzenden Abwärtstrends der Lagequalität.

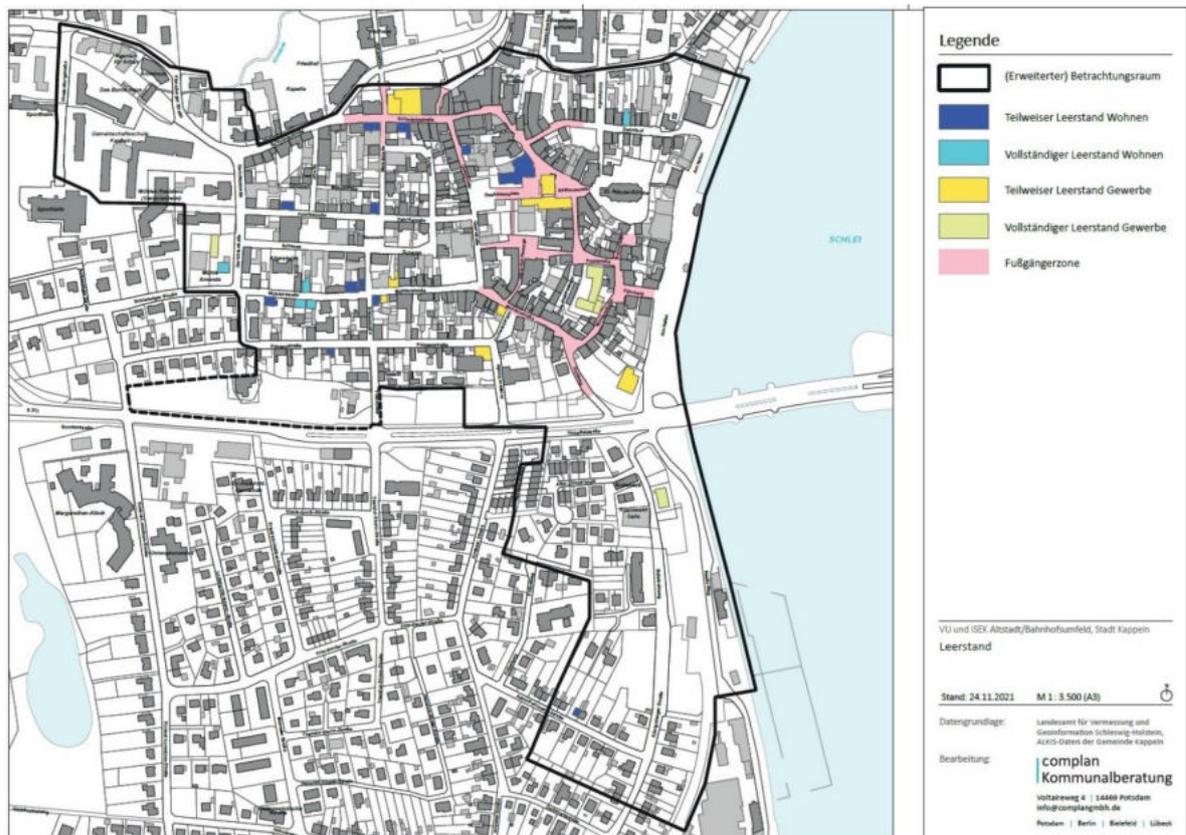


Abb. 36: Leerstände im Betrachtungsraum

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Altstadt von Kappeln vor allem durch ihre heterogene Nutzungsstruktur geprägt ist: Das Bahnhofsumfeld dient hingegen vornehmlich dem Wohnen und steht durch die Entwicklung des Hotels auf dem ehemaligen Speichergelände vor weiteren Veränderungen. Die Altstadt hingegen ist v.a. von Einzelhandel und Dienstleistungen gekennzeichnet – Gastronomie konzentriert sich Am Hafen (mehr zu Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie in Kap. 4.6). Teilweise oder komplett leerstehende Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet und kumulieren insbesondere in der Mühlenstraße.



Abb. 37: Wohn- und Geschäftshaus, Schmiedestraße



Abb. 38: Geschäftshaus, Schmiedestraße



Abb. 39: reines Wohnhaus, Dehnhof



Abb. 40: Stadtvilla, Mühlenstraße

Gebäudetypologien

Im Untersuchungsgebiet prägen v.a. Wohn- und Geschäftshäuser das Bild der Altstadt (s. Abb. 37). Dies betrifft in erster Linie die Fußgängerzone rund um Rathausmarkt, Deekelsenplatz, Post- und Mühlenstraße. Zudem wird der Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt in der Innenstadt von Kappeln mit 53 reinen Geschäftshäusern nochmals verdeutlicht (s. Abb. 38). Reine Geschäftshäuser befinden sich z.B. direkt am Hafen und sind folglich auch raumgebend für die wasserseitige Erscheinung der Altstadt.

Dabei weist der Bereich eine sehr dichte Bebauungsstruktur auf. Der Bestand der Wohngebäude besteht neben den mischgenutzten Wohn- und Geschäftshäusern in erster Linie aus vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (s. Abb. 39). Stadthäuser für eine oder mehr Familien ergänzen das Angebot und sind vorwiegend im westlichen Altstadtbereich und im Umfeld des Bahnhofs zu finden. Herrschaftliche Häuser und Stadtvillen finden sich vereinzelt in der Mühlenstraße, der Hospitalstraße oder dem Bahnhofsweg (s. Abb. 40).

Größere Baustrukturen finden sich vor allem in Form von Gewerbe- und Sonderbauten und treten z.B. in Gestalt der ehemaligen Lagerhallen am Bahnhof (Königsberger Straße), der Gemeinschaftsschule im Nordwesten oder der St. Nikolai-Kirche in Erscheinung. Tab. 2 gibt nachfolgend einen Überblick über die Verteilung der unterschiedlichen Gebäudetypologien:

Gebäudetypologien im Betrachtungsraum		
Typologie	Anzahl	Prozent
Einfamilienhaus, freistehend	112	26 %
Wohn- und Geschäftshaus	104	24%
Geschäftshaus	53	12 %
Einfamilienhaus, Stadthaus	47	11 %
Mehrfamilienhaus, Stadthaus	41	10 %
Einfamilienhaus, Doppelhaus	26	6 %
Sonderbauweise	16	4 %
Einfamilienhaus, Reihenhaus	12	3 %
Gewerbebau / Werkstatt	11	3 %
Villa	6	1 %
Gesamt	424	100 %

Tab. 2: Gebäudetypologien im Betrachtungsraum

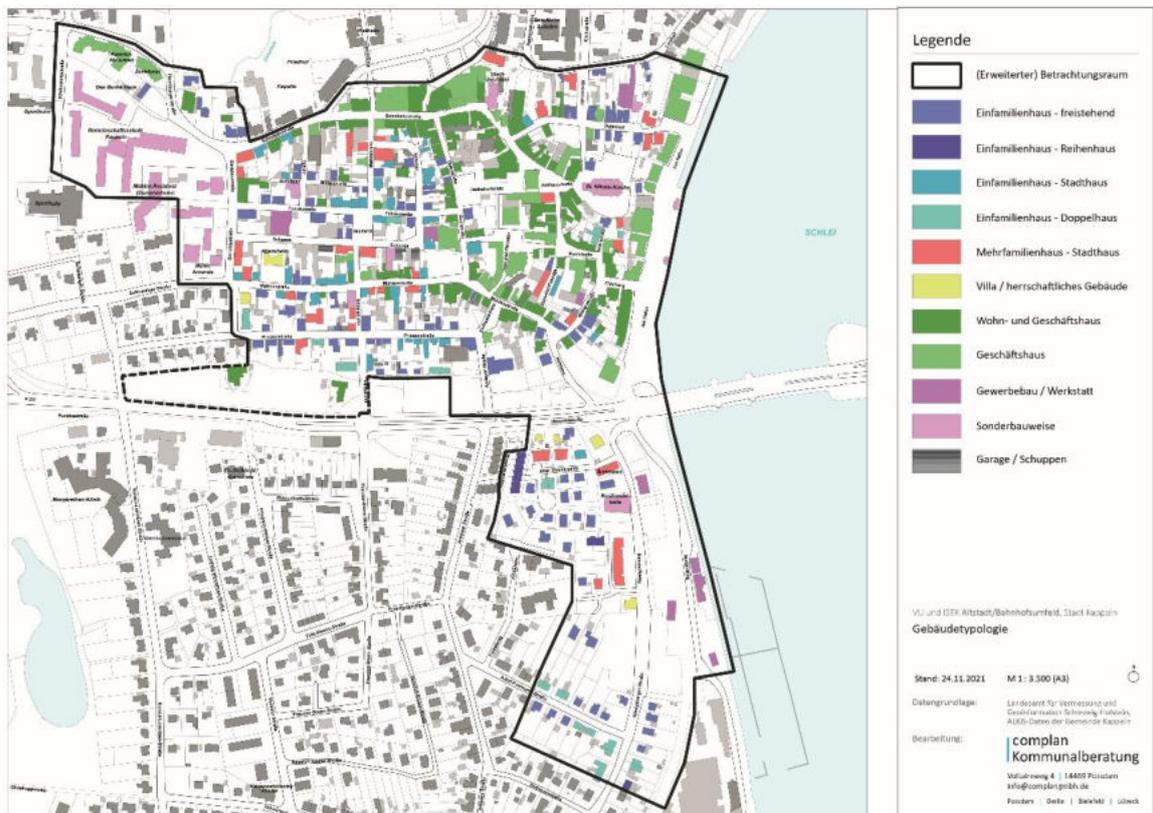


Abb. 41: Gebäudetypologien im Betrachtungsraum

Gebäudealter

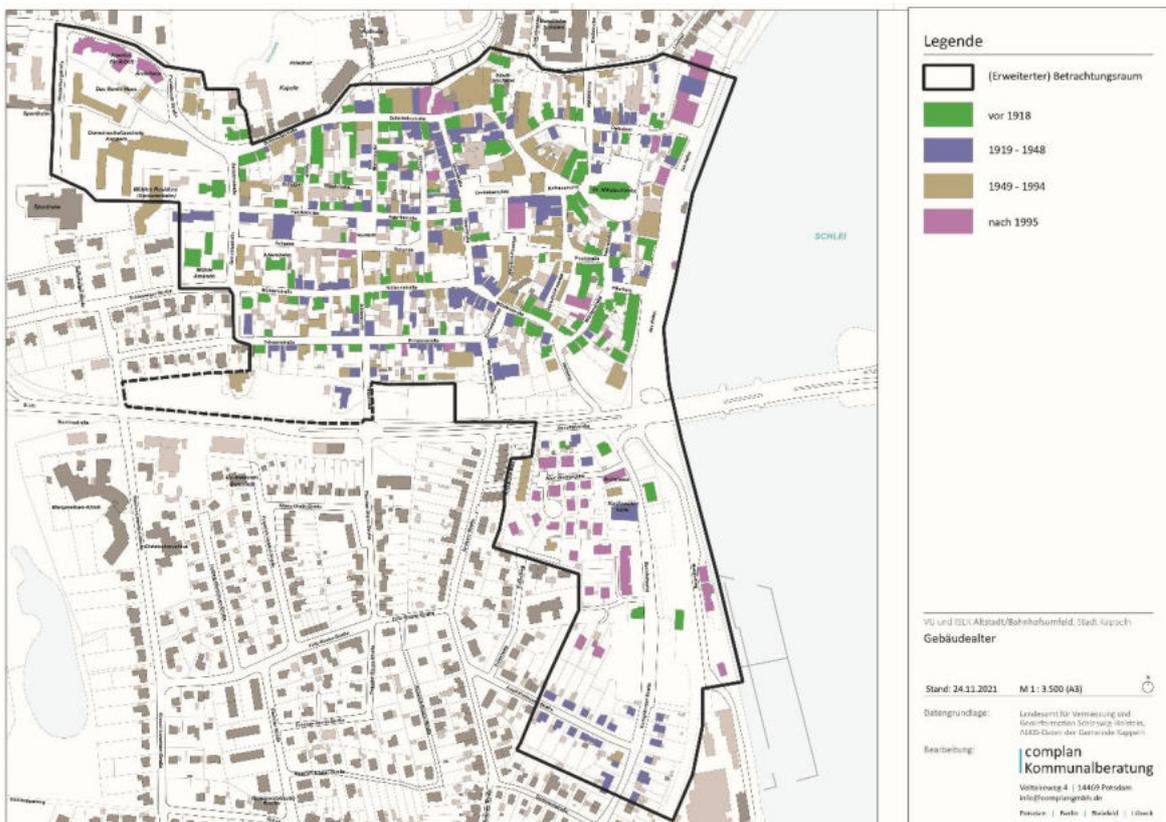


Abb. 42: Gebäudealter im Betrachtungsraum



Abb. 43: Vor 1918, Am Hafen



Abb. 44: 1919 - 1948, Adolf-Pohlmann-Straße



Abb. 45: 1949 - 1994, Hindenburgstraße



Abb. 46: Nach 1995, Flensburger Straße

Das Gebäudealter wurde im Rahmen der äußeren Inaugenscheinnahme geschätzt und – sofern durch die Eigentümer*innen im Fragebogen angegeben – ergänzt bzw. korrigiert. Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist zwischen 1919 und 1948 erbaut worden (n = 149 bzw. 35 %), gefolgt von Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden (n = 113 bzw. 27 %). Ähnlich viele Gebäude sind zwischen 1949 und 1994 entstanden (n = 109 bzw. 26 %) und 13 % des Bestands (n = 51 Gebäude) wurden nach 1995 gebaut (s. Tab. 3: *Gebäudealter im Betrachtungsraum*).

Dabei sind räumliche Schwerpunkte ersichtlich: Im Bahnhofsumfeld lässt sich die Entstehungszeit der Wohngebiete ablesen. So wurden die Reihenhäuser im Umfeld der Adolf-Pohlmann-Straße in den 1920er Jahren errichtet, die Einfamilienhäuser entlang der Straße Alter Zimmerplatz vorwiegend in den 2000er Jahren. Gebäude, die vor 1918 erbaut wurden, sind vor allem am Nordhafen, im östlichen Abschnitt der Mühlenstraße, rund um die St.-Nikolai-Kirche und vereinzelt in der Schmiedestraße, Fabrikstraße und im Dehnhof zu finden. Besonders auffällig sind dabei die die Altstadtansicht prägenden historischen Gebäude Am Hafen (s. Abb. 43 u.a.).

Baujahr		
Baujahr	Anzahl	Prozent
Vor 1918	113	27 %
1919 – 1948	150	35 %
1949 – 1994	110	26 %
Nach 1995	51	13 %
Gesamt	424	100 %

Tab. 3: Gebäudealter im Betrachtungsraum

Denkmalschutz und Baukultur

Abb. 47 gibt einen Überblick über die Denkmale in Kappeln. Grundlage ist die Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege Schleswig-Holstein. Nach ihr werden die Denkmale in vier Kategorien unterschieden:

- ≡ Sachgesamtheiten (3)
- ≡ Mehrheit von baulichen Anlagen (6)
- ≡ Bauliche Anlagen (26)
- ≡ Gründendenkmale (1)

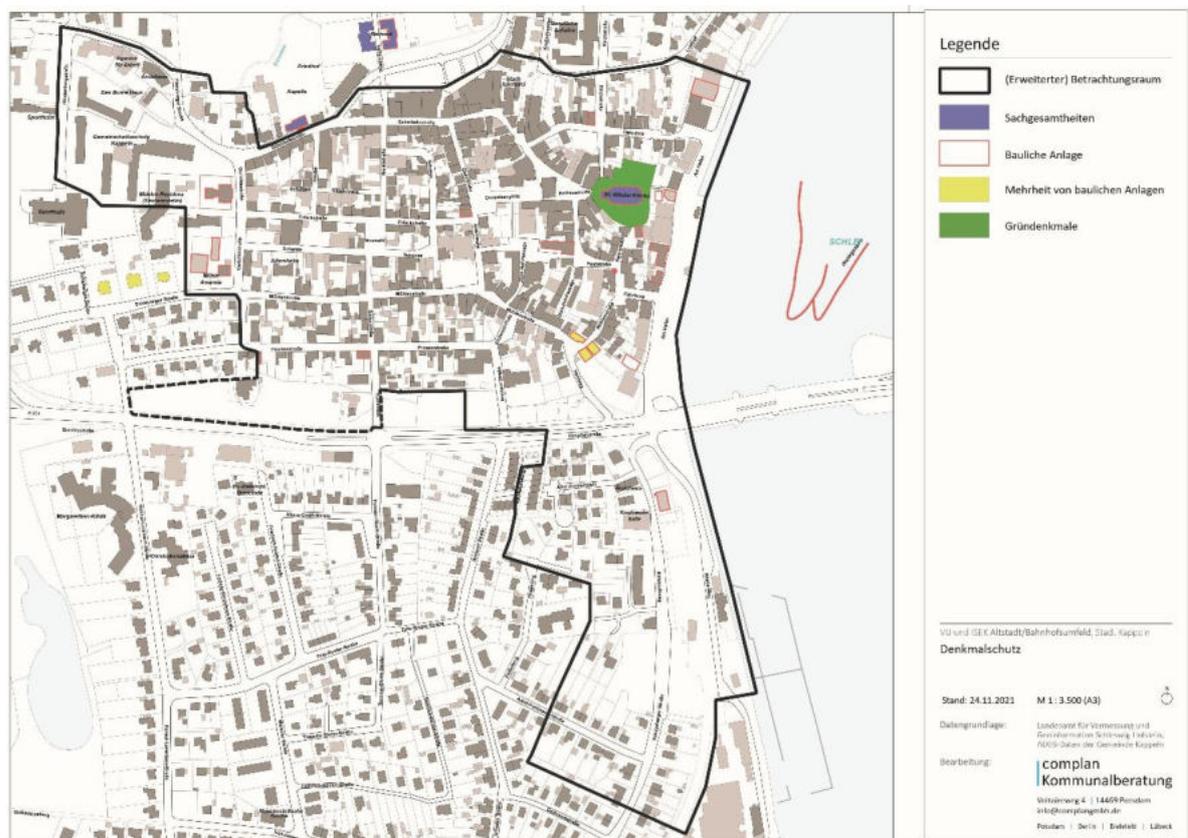


Abb. 47: Denkmalschutz im Betrachtungsraum

In den meisten Fällen handelt es sich um Alteintragungen mit dem Hinweis, dass Aktualisierungen vorgesehen sind. Zudem wurden auch alle Denkmale unmittelbar außerhalb des Untersuchungsgebietes abgebildet, um einen besseren Gesamteindruck zu erhalten.



Abb. 48: Sachgesamtheit: St.-Nikolai-Kirche,
Kirchstraße 1 (inkl. der Lindenreihen)



Abb. 49: Geschützte Bauliche Anlage,
Bahnhofsweg 7



Abb. 50: Geschützte Bauliche Anlage,
Am Hafen 11 (Zollamt)



Abb. 51: Geschützte Bauliche Anlage,
Schleswiger Straße 1a (Mühle)

Sachgesamtheiten

Unter die Sachgesamtheiten fällt die Kirche St. Nikolai, die die Kulturlandschaft geschichtlich, künstlerisch und städtebaulich prägt (s. Abb. 48). Der Schutzzumfang betrifft neben der Kirche mit ihrer Ausstattung noch den Kirchhof, die Granitböschungsmauern und die Lindenreihen. 2015 wurde bereits die Mauer saniert, die den Hügel hinter der Kirche stützt, da an dieser Stelle akute Einsturzgefahr bestand. Im Zuge dessen wurde auch ein Teil der denkmalgeschützten Linden gefällt. Die Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass eine Aktualisierung des Schutzstatus vorgesehen ist. Ebenfalls als Sachgesamtheit aufgeführt sind die beiden heutigen Rathausgebäude (ehem. Realschule mit Geräteschuppen) sowie die Friedhofskapelle in der Schmiedestraße, die zwar allesamt außerhalb, jedoch in direkter Nähe des UG liegen.

Bauliche Anlagen

Insgesamt 21 bauliche Anlagen sind im Untersuchungsgebiet als Denkmale geschützt. Diese geschützten baulichen Anlagen konzentrieren sich im östlichen Teil der Altstadt. Im Bahnhofsumfeld ist lediglich das ehemalige Speichergebäude der *Getreide AG* im Bahnhofsweg aus städtebaulichen, geschichtlichen und künstlerischen Gründen als Gesamtobjekt geschützt (Abb. 49). Das Speichergebäude wird in den Hotelneubau integriert, der derzeit an diesem Standort errichtet wird. Für den Neubau mussten die ehemals denkmalgeschützten Speichergebäude am Bahnhofsweg 5 und 9 weichen.

Am Nordhafen (Straße Am Hafen) befinden sich weitere sieben geschützte bauliche Anlagen. Dazu zählen ein Lagerhaus (Am Hafen 1c), das Zollamt von 1936 (Am Hafen 11, s. Abb. 50), der ehemalige Bahnhof (Am Hafen 12), die *Fischräucherei Frank* inkl. Wohnhaus (Am Hafen 16 und 16a) sowie der *PK-Speicher* (Am Hafen 19c).

Als besonders stadtbildprägendes Gebäude ist die Mühle *Amanda* zu nennen, die aufgrund ihrer Größe schon bei der Überquerung der Schleibrücke ins Auge fällt (s. Abb. 51). Neben der Windmühle (Schleswiger Str. 1a), zählen zudem die derzeit leerstehenden und erheblich modernisierungsbedürftigen Gebäude Müllerwohnhaus und Schweinestall (beide Schleswiger Str. 1) sowie das Sägewerk und der Lagerschuppen (beides Schleswiger Str. 1a) zur Liste der denkmalgeschützten baulichen Anlagen.

Darüber hinaus sind in der Altstadt von Kappeln acht Wohngebäude als bauliche Anlagen denkmalgeschützt. Hervorzuheben sind zudem das heutige Polizeigebäude in der Gerichtsstraße 1 und das Kinogebäude in der Poststraße 10.

Gründenkmale

Das einzige im Untersuchungsgebiet vorhandene Gründenkmal betrifft den Kirchhof und ist bereits im Rahmen der vorgestellten Sachgesamtheit St.-Nikolai-Kirche beschrieben worden. Im Einzelnen zählen der Kirchhof, die Granitböschungsmauern und die Lindenreihen zu ihm (s. Abb. 52).

Mehrheit von baulichen Anlagen

Die unter der Kategorie *Mehrheit von baulichen Anlagen* fallenden Gebäude befinden sich in der Mühlenstraße 7, 14 und 16 und sind gleichzeitig auch bauliche Einzeldenkmale. Die dargestellten drei Gebäude in der Schleswiger Straße liegen nicht im Untersuchungsgebiet, sollen aber aufgrund der unmittelbaren Nähe nochmals genannt werden. Die drei Gebäude befinden sich im direkten Umfeld der Mühle Amanda, sind freistehend und zeugen von einer qualitätsvollen Gestaltung in reduzierten Formen des Reformstils.



Abb. 52: Geschütztes Gründenkmal, Granitböschungsmauern und Lindenreihen an der St.-Nikolai-Kirche

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe

Bautechnischer Bedarf

Alle Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme äußerlich in Augenschein genommen und bewertet. Dabei wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbauten, Regenentwässerung, Schornsteine, Außenwände und Sockel sowie Fenster, Türen und Treppenanlagen) aufgenommen und den Modernisierungsbedarfsstufen zugeordnet. Bei Gebäuden mit erhöhtem Modernisierungsbedarf wurde zudem das Schadbild aufgenommen.

Im Untersuchungsgebiet sind Gebäude mit unterschiedlichen Modernisierungsstufen aufzufinden. Gleichwohl fällt auf, dass 91 % der Gebäude keinen bis einen geringen Modernisierungsbedarf aufweisen. Der Modernisierungsbedarf ist gering, sofern nur Schäden an einzelnen Bauteilen vorliegen, die bei weiter unterlassener Instandsetzung zu größeren Schäden führen können. Hierzu zählen auch ästhetische Anpassungserfordernisse. 33 Gebäude (7 %) weisen einen mittleren Modernisierungsbedarf auf, d.h. es liegen Schäden an mehreren Bauteilen und zum Teil bereits gravierende Bauschäden vor. Eine Unterlassung der Modernisierung und Instandsetzung würde dauerhaft zu substanzbedrohenden Schäden führen. Lediglich sieben Gebäude (2 %) sind bereits so stark beschädigt, dass ihr Erhalt gefährdet ist. Allein fünf dieser sieben Gebäude befinden sich im Umfeld des Bahnhofs. Das Speichergebäude und das Bahnhofsgebäude fallen sofort in den Blick. Zwei stark modernisierungsbedürftige Lagerhallen an der Königsberger Straße wurden hier jedoch zwischenzeitlich abgebrochen. Im Fall des Speichergebäudes



Abb. 53: kein Sanierungsbedarf, Am Hafen



Abb. 54: Geringer Modernisierungsbedarf, Schmiedestraße



Abb. 55: Hoher Modernisierungsbedarf, historischer Schweinestall am Müllerwohnhaus der Mühle Amanda

im Hafen (Abriss mit folgender Wohnbebauung) als auch des privaten Wohnhauses in der Adolf-Pohlmann-Straße stehen Umbau- und / oder Modernisierungsmaßnahmen kurz bevor.



Abb. 56: Mittlerer Modernisierungsbedarf, Mühlenstraße

Bautechnischer Modernisierungsbedarf		
Modernisierungsstufe	Anzahl	Prozent
Kein Modernisierungsbedarf	83	19 %
Geringer Modernisierungsbedarf	308	72 %
Mittlerer Modernisierungsbedarf	34	7 %
Hoher Modernisierungsbedarf	8	2 %
Gesamt	433	100 %

Tab. 4: Bautechnischer Modernisierungsbedarf im Betrachtungsraum

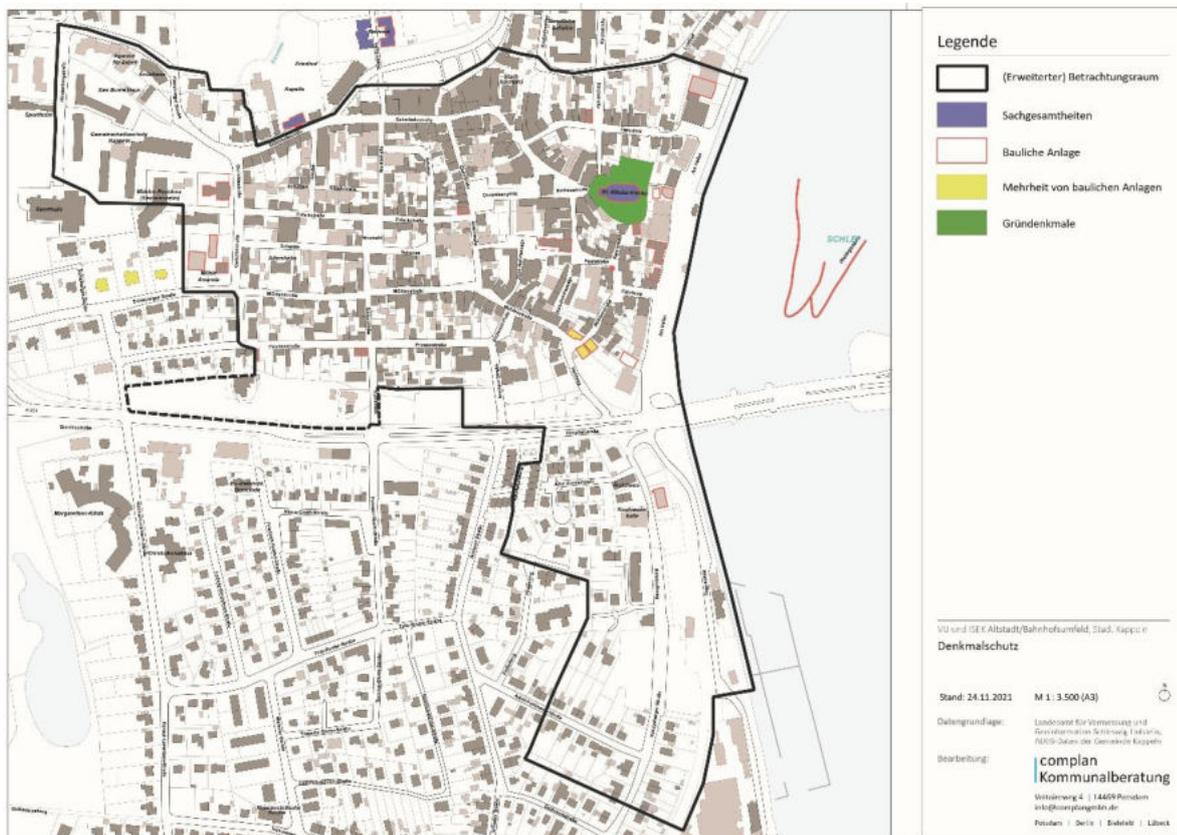


Abb. 57: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im Betrachtungsraum

Darüber hinaus ist das Areal der Mühle *Amanda* mit den stark leerstehenden Gebäuden des ehemaligen Schweinestalls und des ehemaligen Müllerwohnhauses zu nennen. Der Leerstand führt hier in Verbindung mit den erkennbar hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen an beiden Gebäuden zu einer Abwertung des Umfelds der Mühle *Amanda* mit der Touristinformation und dem städtischen Trauzimmer (vgl. Kap. 4.8). Die als Anlage beigefügte *Konzeptstudie zur Nachnutzung des Schweinestalls* befasst sich in Kapitel 2 *Rahmenbedingungen* detailliert mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen des ehemaligen Schweinestalls. Auch das Büchereigebäude in der Schmiedestraße zählt zu den Gebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf. Gebäude mit mittlerem Modernisierungsbedarf sind überwiegend in der Mühlen-, Post- und der Fabrikstraße sowie der Schanze zu finden.

Die Befragung der Eigentümer*innen bestätigt die Einschätzung der geringen Modernisierungsbedürftigkeit im Grundsatz: Nur 10 % der Antwortenden halten Maßnahmen für dringend erforderlich. Insgesamt 41 % sehen Bedarf für kleinere Maßnahmen und etwa 50 % der auf die Befragung Antwortenden hält keine Maßnahmen für erforderlich.

Energetischer Zustand

Durch die Bestimmung der Zustände der Gebäude kann indirekt auch eine erste Einschätzung der energetischen Eigenschaften vorgenommen werden, da diese zum Teil mit den bautechnischen Mängeln korrespondieren. So stellt beispielsweise eine schadhafte Gebäudehülle auch einen Mangel im energetischen Zustand dar.

Aus der Befragung der Eigentümer*innen geht zudem hervor, dass rd. 40 % der Objekte bereits über einen Energiesparausweis verfügen. Für weitere 7 % des Gebäudebestands ist ein Energiesparausweis vorgesehen (s. Abb. 59).

Darüber hinaus zeigt die Befragung, dass ein Großteil der Gebäude im UG mit einer gasbetriebenen Zentralheizung beheizt wird (rd. 77 %). Abb. 60 zeigt, dass die Zentralheizungen dabei überwiegend erst in den letzten fünf Jahren installiert wurden. Darüber hinaus stellt die heizölbetriebene Zentralheizung eine weitere wichtige Heizmethode dar (rd. 17 % im UG).

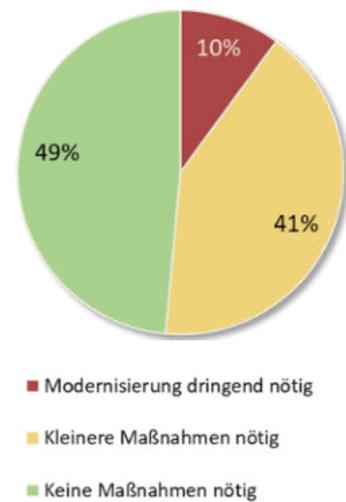


Abb. 58: Bewertung des Gebäudezustands lt. Befragung der Eigentümer*innen (n = 241)

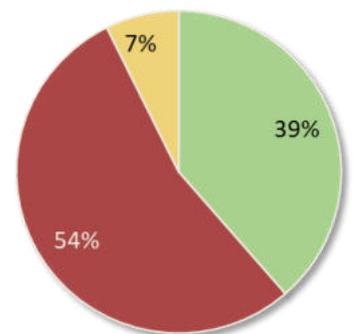


Abb. 59: Energiesparausweise im Betrachtungsraum (n = 248)
grün: ja, vorhanden, rot: nein, nicht vorhanden
gelb: Energiesparausweis ist geplant

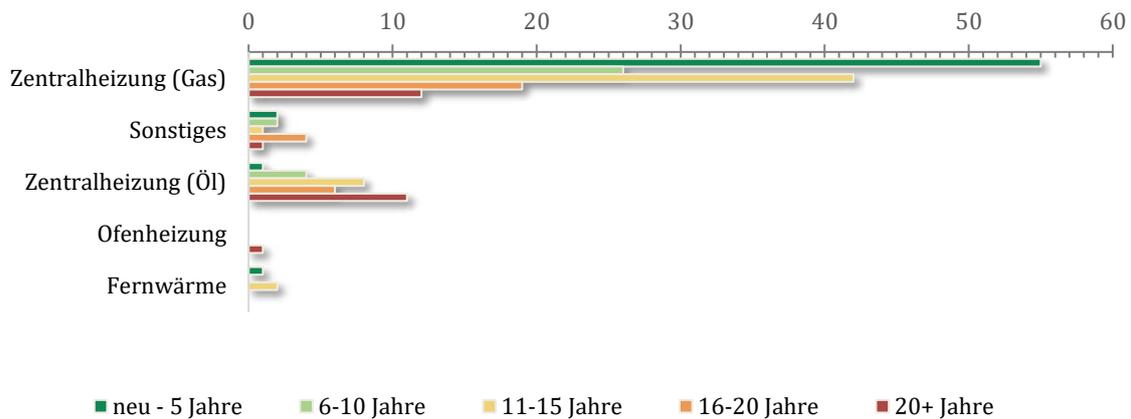


Abb. 60: Art und Alter der Heizungsanlage (n = 225)

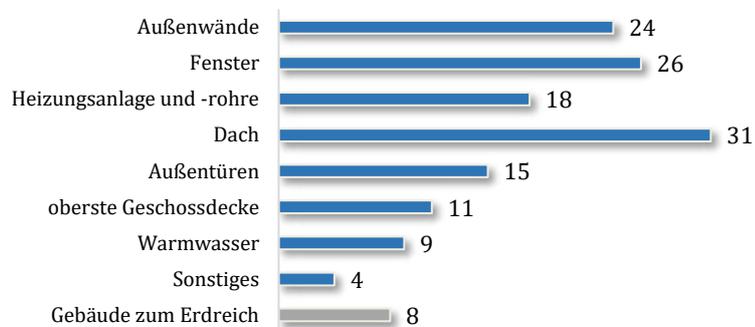


Abb. 61: Notwendige energetische Maßnahmen im Hinblick auf die Bauteile in Prozent (n = 79)

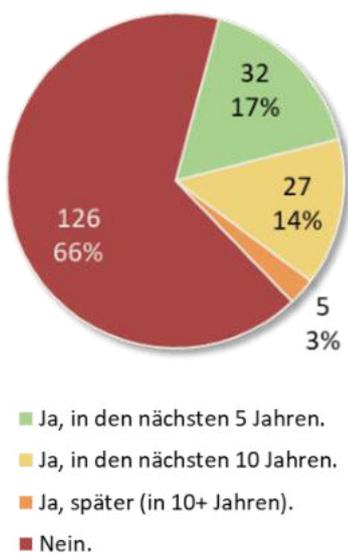


Abb. 62: Interesse der Eigentümer an energetischen Maßnahmen (n = 190)

Bei den Gebäuden, die vor 1918 erbaut wurden, spielt der Erhalt der historischen und stadtbildprägenden Fassaden eine große Rolle. Daher muss eine energetische Ertüchtigung im Einzelfall geprüft werden und es bedarf einer Entwicklung individueller Konzepte.

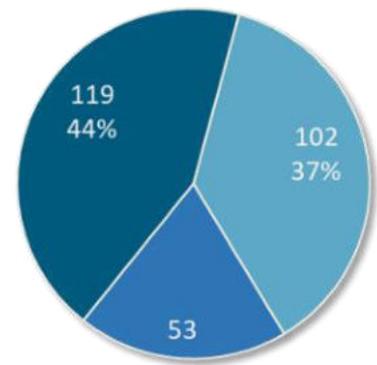
Im Rahmen der Befragung wurden die Eigentümer*innen zudem im Detail dazu befragt, an welchen Bauteilen ein energetischer Erneuerungsbedarf besteht. Hierzu gibt Abb. 61 einen Überblick. Energetische Maßnahmen sind demnach insbesondere an den Dächern, Fenstern und Außenwänden erforderlich.

Auf die Frage, ob die Eigentümer generell an einer energetischen Ertüchtigung interessiert sind, antworteten 17 %, dass energetische Maßnahmen in den nächsten fünf Jahren durchgeführt werden sollen. 14 % planen dies in zehn, 3 % sogar erst nach zehn Jahren. 66 % – also zwei Drittel der Antwortenden – sehen energetische Maßnahmen jedoch als nicht notwendig an (vgl. Abb. 62).

Im Ergebnis ist festzustellen, dass trotz des scheinbar vorhandenen Bedarfs eine energetische Ertüchtigung von den meisten Eigentümern bislang noch nicht als erforderlich angesehen wird. Ausschlaggebend sind häufig die damit verbundenen hohen Kosten bzw. der fehlende Zugang zu Kapital.

Eigentumsverhältnisse

Abb. 64 zeigt die in öffentlichem Eigentum stehenden Grundstücke im Betrachtungsraum. Rückschlüsse auf die überwiegend privaten Einzeleigentümer*innen liefert deren Befragung per Fragebogen. Aus ihrem Ergebnis geht hervor, dass 119 Eigentümer*innen, die den Fragebogen zurückgesendet haben, ihr Objekt komplett vermieten (44 %). Insgesamt 102 Eigentümer*innen nutzen ihr Eigentum selbst (37 %) und die übrigen 53 Antwortenden (19 %) vermieten ihr Eigentum in Teilen und nutzen es in anderen Teilen selbst (s. Abb. 63).



- Reine Eigennutzung
- Eigennutzung und Vermietung
- Reine Vermietung

Abb. 63: Nutzung des Eigentums (n = 274)

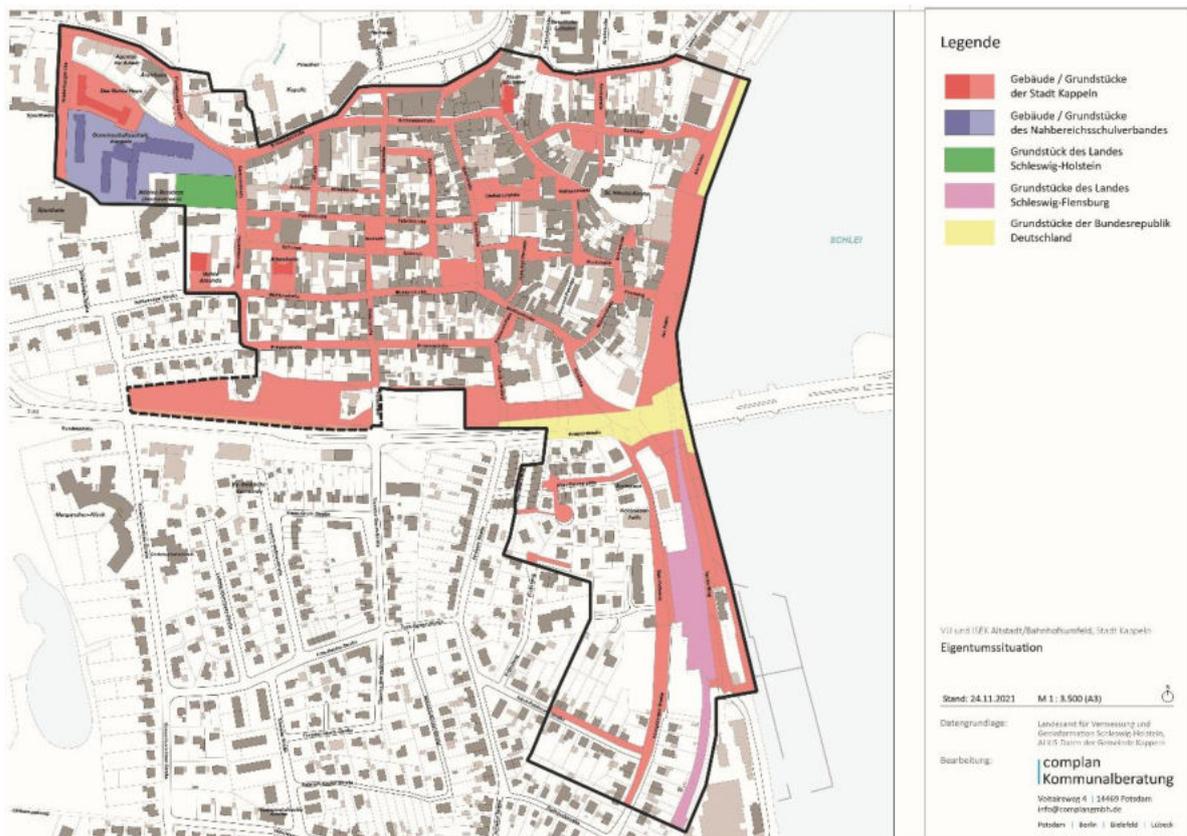


Abb. 64: Öffentliche Grundstücke im Betrachtungsraum.

Die Mühle *Amanda* befindet sich bereits im Besitz der Stadt Kappeln. Der Kauf der dazugehörigen Gebäude Schweinestall und Mülnerwohnhaus wurde im Oktober 2018 notariell beurkundet.

Zusammenfassung: Gebäudebestand im Betrachtungsraum	
Stärken	Schwächen
Gebäudebestand in überwiegend gutem Zustand	Vereinzelt erheblicher Modernisierungsbedarf - Stadtbücherei sowie Schweinestall und ehem. Müllerwohnhaus an der Mühle <i>Amanda</i>
Zum Teil wertvolle, zu erhaltende Gebäudesubstanz	Leerstehende Großstrukturen der Post und der Stadtpassage
Vorhandene Ortsgestaltungssatzung	Konzentration von Leerständen in Mühlenstraße, Querstraße und Stadtpassage
Vorhandene denkmalgeschützte Gebäudesubstanz	Gestaltungsdefizite durch Schaufenstereinbauten / Umbauten
Vielfältiger Nutzungsmix in der Altstadt	Teilweise energetischer Erneuerungsbedarf der Gebäude
Chancen	Risiken
Leerstehende stadtbildprägende Gebäude (u.a. ehem. Postgebäude.) als Möglichkeitsräume	Fortschreitende Verwahrlosung im Bereich der Mühle <i>Amanda</i>
Gestaltungsgerechter Umbau von Einzelgebäuden	Fortlaufender Abwärtstrend der Lagequalität in der Mühlenstraße
Nachfrage nach altengerechten Wohnungen in der Altstadt	

4.3 Wohnen

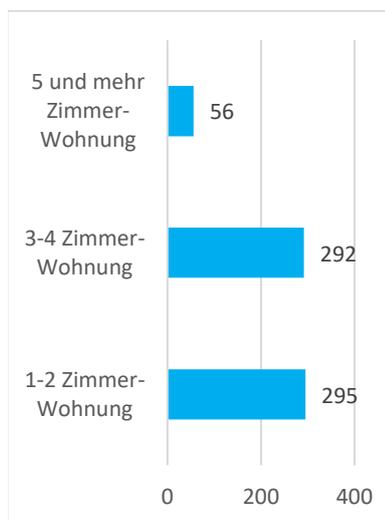


Abb. 65: Anzahl der Zimmer pro Wohnung

Die Lebens- und Wohnqualität ist in Kappeln dank der maritimen Prägung durch die Schlei und durch die Qualität der vorhandenen Bildungseinrichtungen hoch. Grundsätzlich überwiegt im gesamten Untersuchungsgebiet das Wohnen als Nutzungsart. Während im östlichen Altstadtbereich bis hinunter zum Hafen vorwiegend in den oberen Geschossen gewohnt wird (Wohn- und Geschäftsgebäude), sind im westlichen Altstadtbereich (u.a. Prinzenstraße) sowie im Bahnhofsumfeld (u.a. Adolf-Pohlmann-Straße) reine Wohngebiete entstanden.

Weitere Erkenntnisse zum Wohnungsbestand lassen sich aus der Eigentümerbefragung ableiten. Bei den Wohnungstypen handelt es sich zum Großteil um 1-2-Zimmer-Wohnungen und 3-4-Zimmer-Wohnungen (beide je rd. 46 %, s. Abb. 65). Größere Wohnungen mit mindestens fünf und mehr Zimmern werden gemäß der Befragung der Eigentümer*innen 54 Mal angegeben (rd. 8 %).

Die meisten Wohnungen sind dabei zwischen 30 und 70 m² groß. Dies betrifft in etwa jede zweite Wohnung. Kleinere Wohnungen mit bis zu 30 m² Wohnungsgröße, die v.a. auch für Singles mit niedrigem Einkommen von Interesse sind, sind hingegen kaum vorhanden (weniger als 5 %). Es kann davon ausgegangen werden, dass abseits von Ein- und Zweifamilienhäusern zukünftig v.a. solche kleineren sowie altersgerechte Wohnungen nachgefragt werden. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen könnte vor allem während der Saison u.a. durch Mitarbeiter des *Ostseeresort Olpenitz* steigen. Ganz allgemein ist festzustellen, dass das Angebot für innerstädtischen Wohnraum den Bedarf nicht decken kann – insbesondere in der touristischen Hauptsaison bestehen große Defizite. Leerstehende Gebäude in der Innenstadt bieten Potenzial zur Schaffung neuen Wohnraums.

Wohnungen mit mehr als 90 m² werden 101 Mal angegeben (rd. 30 %, s. Abb. 66). Räumliche Schwerpunkte bei der Zimmeranzahl oder Wohnungsgröße sind nicht auffällig.

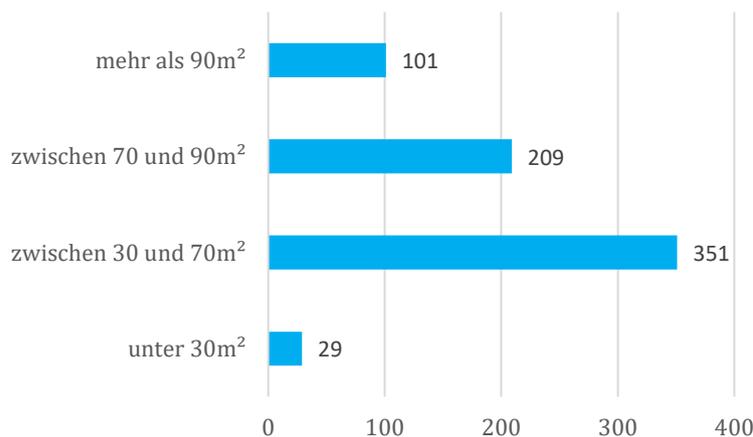


Abb. 66: Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet gem. Eigentümerbefragung (n = 690)

Wohnraum für bis zu 60 Senior*innen und ältere Menschen bietet die Mühlen-Residenz am westlichen Rand des Untersuchungsgebiets zwischen der Gemeinschaftsschule und der Mühle *Amanda*. In der betreuten Altenwohnanlage in der Reeperbahn stehen zudem 87 Zwei-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Träger beider Einrichtungen ist das DIAKO-Pflegenetz.⁸ Ein weiteres, kleineres Altenheim befindet sich in der Mühlenstraße 51.

Ein Großteil der Wohnungen und Wohngebäude und der dazugehörigen Außenbereiche wird durch die Eigentümer als nicht barrierefrei angegeben (rd. 57 % bzw. 207 Wohnungen (n = 365), vgl. Abb. 67). Der Außenbereich von etwa jedem vierten Gebäude wird dagegen als barrierefrei oder barrierearm beschrieben. Rd. 17 % der

⁸ <https://www.diako-pflegenetz.de/kategorien/wohnen/kappeln/>. Zugriff am: 04.09.2018

Gebäude sind gemäß Befragung barrierefrei oder barrierearm. Mit Blick auf den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (s. S. 45ff.) zeigt sich der überwiegende Teil der Wohngebäude in einem guten Zustand, Erneuerungsbedarfe zeigen sich vor allem im energetischen Bereich.

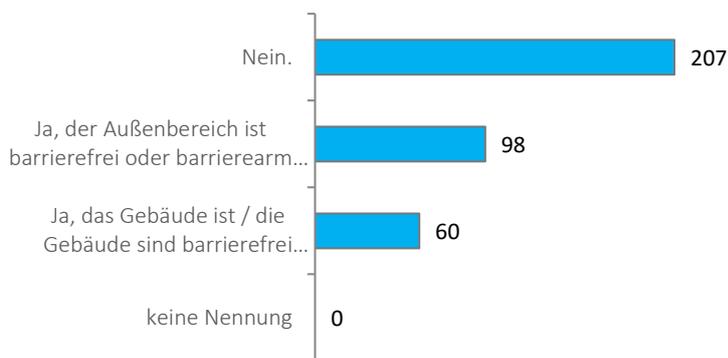


Abb. 67: Barrierefreiheit bei Gebäuden gem. Befragung der Eigentümer*innen (n = 365)

Für die Immobilien und Wohnungen in Kappeln liegt kein Mietspiegel vor. Gängige Onlineplattformen beschreiben eine Kaltmietspanne von 5,51 bis 8,89 € / m².⁹ Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt die auch die Befragung der Eigentümer*innen, in deren Rahmen sich 27 Eigentümer*innen, die ihr Objekt ganz oder teilweise vermieten, zur ihrerseits aufgerufenen Kaltmiete äußerten. Zwischen 2012 und 2017 ist die Nettokaltmiete bzw. der mittlere Angebotspreis für Mietwohnungen (Median) um 16 % gestiegen. Ähnlich haben sich die Kaufpreise für Wohnungen entwickelt. (+ 18 %). Der mittlere Angebotspreis für Häuser ist im gleichen Zeitraum sogar um 28 % gestiegen (2012: 1.285 € / m², 2017: 1.836 € / m²).¹⁰ Die Miet- und Kaufpreise in der Altstadt sind damit noch recht gering, auch wenn sie sich in den vergangenen Jahren sehr dynamisch entwickelt haben.

Ferner geben Bodenrichtwerte einen Überblick über den durchschnittlichen Lagewert für ein bestimmtes Gebiet. Ein Blick auf die Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet zeigt drei unterschiedliche räumliche Kategorien: zunächst den Kernbereich der Altstadt rund um die Fußgängerzonen, dann das Bahnhofsumfeld und zuletzt die Wohngebiete westlich der Altstadt. Tab. 5 gibt einen Überblick über die drei Bereiche am Beispiel der Bodenrichtwertkarte vom 31.12.2016. Zur Darstellung der Preisentwicklung werden die

⁹ <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/kappeln-schlei/mietspiegel>. Zugriff am: 03.09.2018

¹⁰ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge. 2018. S. 42.

Richtwerte aus den Jahren 2012 und 2014 vergleichend hinzugezogen:

Bodenrichtwerte Untersuchungsgebiet Stadt Kappeln			
Teilbereich	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016
Altstadtkern (045-020) beste Geschäftslage, gemischte Baufläche	289 € / m ²	300 € / m ²	300 € / m ²
Südhafen (045-023, Hafengebiet, gewerbliche Baufläche)	26 € / m ²	26 € / m ²	27 € / m ²
Wohngebiete (045-001, Allgemeines Wohngebiet, Wohnbaufläche)	71 € / m ²	75 € / m ²	78 € / m ²

Tab. 5: Bodenrichtwerte im Untersuchungsgebiet 2012 - 2016¹¹

Die Übersicht lässt erkennen, dass die Bodenrichtwerte im Zeitraum von 2012 bis 2016 moderat angestiegen sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Schleswig-Flensburg kommt folglich zu dem Schluss, dass sich der Lagewert – insbesondere in der Altstadt – in diesem Zeitraum minimal verbessert hat.

Abschließend muss darauf hingewiesen werden, dass insbesondere in attraktiven Lagen bereits heute ein Konkurrenzdruck zwischen dem Mietwohnungsmarkt und dem Markt für Ferienwohnungen besteht. Wegen der höheren Erträge ist eine Vermietung von Ferienwohnungen oftmals lukrativer als die klassische Vermietung von Wohnungen.

Die Nachnutzungspotenziale leerstehender Gebäude im Betrachtungsraum bieten Potenzial zur Entlastung des Wohnungsmarkts.

¹¹ Gutachterausschuss für Grundstückswerte LK Schleswig-Flensburg. <https://www.schleswig-flensburg.de/Wirtschaft-Umwelt/Gutachterausschuss/Bodenrichtwerte/index.php?La=1&NavID=2120.185&object=tx,2120.12361.1&kat=&kuo=2&sub=0>. Zugriff am: 31.08.2018

Zusammenfassung: Wohnstandort und Wohnungsangebot	
Stärken	Schwächen
Geringer Leerstand bei Wohngebäuden und Wohnungen	Mangelndes Angebot an innerstädtischem Wohnraum
Überwiegend guter Zustand der Wohngebäude	Zum Teil energetischer Erneuerungsbedarf
Verhältnismäßig niedrige Kauf- und Mietpreise für Immobilien und Wohnungen in der Altstadt	Entstehende Nutzungskonkurrenzen durch Ferienwohnungen in der Altstadt
Hohe Lebensqualität durch weiche Standortfaktoren (u.a. Lage am Wasser, gute Bildungsinfrastruktur)	Geringer Anteil kleinerer Wohnungen (u.a. für Singles und Alleinstehende)
	Kaum barrierearme Wohnungen
Chancen	Risiken
Nutzung leerstehender Gebäude für (preisgünstigen) Wohnraum	Wohnraumverlust durch Umwandlung in Ferien- und Zweitwohnungen
	Steigende Miet- und Kaufpreise in den letzten Jahren – insbesondere in guten Lagen
	Steigender Bedarf an altersgerechten und preiswerten Wohnungen in guter Lage (insb. vor dem Hintergrund der Alterung der Bevölkerung)

4.4 Öffentlicher Raum

Der öffentliche Raum der Stadt Kappeln ist von einem vielfältigen Baubestand aus mehreren Jahrhunderten auf einem teils mittelalterlichen, teils neuzeitlichen Stadtgrundriss geprägt. Er bietet entsprechend vielfältige Stadträume mit kleinstädtischem Maßstab und charakteristischen Raumfolgen.

Altstadteingänge

Die Altstadt in Kappeln ist sehr kompakt und wird auf unterschiedlichen Wegen erschlossen. Das betrifft insbesondere die östliche Erschließung von Seiten des Hafens. Nachfolgend werden die Altstadteingänge näher beleuchtet. Zu Ihnen wird auch der ZOB gezählt, dem zumindest funktional die Bedeutung eines Innenstadteingangs zukommt.

Hohlweg

Der Hohlweg verbindet den Hafen bzw. die Hospitalstraße mit der Mühlenstraße, die unmittelbar in die Altstadt führt. Für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen stellt der Hohlweg aufgrund der deutlich geringeren Steigung im Vergleich zu Fährberg und Dehnhof den „einfachsten“ Weg dar, um aus Richtung des Hafens in die Stadt zu gelangen.

Wegen des starken Verkehrsaufkommens auf der Hospitalstraße ist der Hohlweg als Eingang zur Altstadt jedoch nicht intuitiv erkennbar und wird folglich weniger genutzt als die direkten Zugänge vom Hafen (Fährberg und Dehnhof).



Abb. 68: Hohlweg

Fährberg

Ein weiterer wichtiger Zugang vom Hafen zur Altstadt ist der Fährberg. Die topographiebedingte Steigung erschwert die Nutzung des Weges jedoch insbesondere für ältere bzw. mobilitätseingeschränkte Personen. Der Zugang wird städtebaulich durch zwei markante Gebäude flankiert, es weist jedoch kein Hinweisschild auf die Altstadt hin.

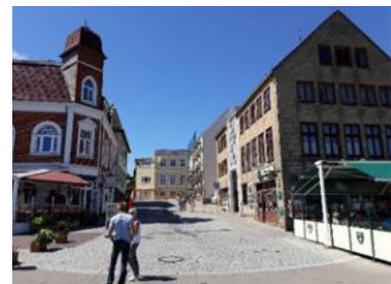


Abb. 69: Fährberg

Dehnhof

Der Dehnhof verbindet die Schmiedestraße mit dem Hafen. Der Name stammt ursprünglich aus dem dänischen Wort *Dehnt* (dt. Küster). An dieser Straße hatten damals Bedienstete der Kirche ihre Wohnung. Auch hier schränkt die topographiebedingte Steigung die Nutzung mitunter ein. Über den Dehnhof gelangen Besucher*innen ohne Umwege in den Haupteinkaufsbereich der Schmiedestraße.



Abb. 70: Dehnhof

Kehrwiedertreppe

Neben den „klassischen“ Straßenzugängen wird der Höhenunterschied über zwei Treppenanlagen bewältigt. Zu nennen ist zunächst die *Kehrwiedertreppe* zwischen den Gebäuden Am Hafen 12 und 13 (s. Abb. 71). Der Aufgang führt südlich der St.-Nikolai-Kirche in die Straße Kehrwieder. Die *Kehrwiedertreppe* ist schmal und nicht direkt auffindbar. Auch diese Stelle ist nicht mit Hinweisschildern versehen.



Abb. 71: Kehrwiedertreppe
www.kappeln-eschmidt.de
Zugriff am: 17.09.2018.



Abb. 72: Kirchentreppe



Abb. 73: Schmiedestraße, Blick Richtung Westen



Abb. 74: Blick von Süden auf die Haltestellen am ZOB

Kirchentreppe

Zwischen den Gebäuden Am Hafen 16 und 17 verbindet die *Kirchentreppe* den Hafen mit dem rückwärtigen Bereich der St.-Nikolai-Kirche. Die Treppe war beliebtes Motiv historischer Postkarten und wird aufgrund ihrer Lage in einer Flucht mit der Kirchturmspitze auch schneller als Zugang wahrgenommen. Die einzelnen Stufen bestehen aus großflächigen Natursteinen, wodurch die Oberfläche der Treppe recht uneben ist.

Schmiedestraße

Die Schmiedestraße markiert den nördlichen Eingang zur Kappeler Altstadt. Hier befinden sich beliebte Betriebe und die Lagequalität ist hier altstadtweit am besten zu beurteilen (mehr dazu in Kap. 4.6). Die Schmiedestraße beginnt an der Kreuzung zur Gerichtstraße, wird aber erst auf Höhe der Abzweigung zur Wassermühlenstraße zur Fußgängerzone (mehr dazu ab Seite 59).

Über die Schmiedestraße bzw. die davon abgehende Reeperbahn wird auch das Rathaus an die Altstadt angebunden.

Die Altstadteingänge sind in einem überwiegend guten Zustand. Konkrete bauliche Missstände liegen im Bereich nur im Themenfeld eingeschränkter Barrierefreiheit vor. Da diese hier allerdings topografisch bedingt ist, lässt diese sich nicht ohne weiteres baulich beantworten. Weitere Missstände konnten im Bereich der klassischen Stadteingänge nicht identifiziert werden.

Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Der ZOB an der B 206 und der Feldstraße erfüllt die Funktion eines Innenstadteingangs: Von ihm aus erreichen Bewohner/innen der Stadt und der Region wie ihre Gäste Ziele im Untersuchungsgebiet. Die Mühle Amanda mit der Touristinformation ist hier über den Durchgang an der Prinzenstraße gut zu erreichen (Fußweg ca. 150 m), über die Feld- und die Mühlenstraße sind es rd. 400 m bis zum Deekelsenplatz und zur Fußgängerzone.

Der öffentliche Raum im Bereich des ZOB ist von der linearen Anlage des Busbahnhofs geprägt, bei der auf der einen Seite der Fahrspur Fahrzeuge abgestellt werden, während auf der anderen die Bushaltestellen hintereinanderliegen. Die südliche Hälfte des ZOB stellt den eigentlichen ZOB mit einem östlich angeschlossenen Parkplatz dar, die nördliche Hälfte dient als Zufahrt der Busse und bietet weitere PKW-Stellplätze.

Insbesondere durch die Präsenz der parallel geführten B 203, die nur durch einen Grünstreifen getrennt ist, trägt der Bereich einen

technischen Charakter. Die Aufenthaltsqualität im Bereich ist zudem durch die Lärm- und Abgasemissionen der nahen Bundesstraße beeinträchtigt. Weitere Defizite liegen in Form einer mangelhaften barrierefreien Erschließung vor. Diese werden im Rahmen von Kap. 4.5 vertiefend behandelt.

Öffentliche Plätze, Straßen und Wege

Rathausmarkt

Der Rathausmarkt befindet sich im Zentrum der Altstadt von Kappeln. Bis 1962 befand sich auf dem Rathausmarkt das erste Rathaus der Stadt. Nach der kommunalen Gebietsreform mit der Eingemeindung von Randgemeinden reichte der Platz in diesem Rathaus nicht mehr aus. Die Verwaltung zog daher in das ehemalige Lehrlingswohnheim in der Theodor-Storm-Straße um.¹² Das alte Rathaus am Rathausmarkt wurde 1972 abgerissen. Mit ihm verschwand auch das Nachbargebäude, in dem sich der *Ratskrug* befand. Auf dem Gelände steht heute ein Gebäude der *Nord-Ostsee Sparkasse*.¹³

Der Platz wird gerahmt von historischen Altbauten, in denen sich Geschäfte, Cafés, Kneipen und Restaurants befinden. Im Übrigen konzentrieren sich hier vor allem Finanzdienstleistungen (*Nord-Ostsee Sparkasse*, *Eckernförder Bank* und *HypoVereinsbank Kappeln*).

Der Rathausmarkt ist Teil der Fußgängerzone. Die mit dieser in Verbindung stehenden städtebaulichen Missstände werden weiter unten gesondert behandelt.



Abb. 75: Rathausmarkt mit St. Nikolai



Abb. 76: Das ehemalige Rathaus am Rathausmarkt. Der Durchgang zum Deekelsenplatz ist heute in den Sparkassenbau integriert und befindet sich weiter links
Peter Lukas: Veränderungen Kappeln – Fotografie: gestern und heute. o.J.

¹² https://www.kappeln.de/media/custom/1760_114_1.PDF?1261576204

¹³ https://www.kappeln.de/media/custom/1760_114_1.PDF?1261576204



Abb. 77: Deekelsenplatz, Aufenthaltsbereich



Abb. 78: Deekelsenplatz, Wochenmarkt



Abb. 79: Neumarkt, Zustand vor der Sanierung



Abb. 80: Neumarkt, Zustand nach der Sanierung (Mai 2017)

Deekelsenplatz und Jöns-Hof-Passage

Der Deekelsenplatz liegt unmittelbar westlich des Rathausmarkts. Einmal in der Woche findet auf ihm der Wochenmarkt statt. An den restlichen Tagen wirkt der Platz leer und unbelebt. Der gesamte Platz teilt sich in zwei Bereiche. Der östliche Bereich wird als Aufenthaltsbereich genutzt, während der westliche Bereich mit 16 Stellplätzen als öffentlicher Parkplatz dient. Der Platz wird im Norden vom Modehaus *Wichmann* und im Osten vom Sparkassengebäude begrenzt. Sichtbeziehungen zur St.-Nikolai-Kirche bestehen nicht.

Der Deekelsenplatz weist in seiner Gestaltung und Funktionalität erhebliche Defizite auf. In der Vergangenheit wurde der Deekelsenplatz bereits mehrfach umgestaltet – die letzte Umgestaltung erfolgte Anfang der 2000er Jahre. Seine Wahrnehmbarkeit bleibt jedoch insbesondere von der Seite des Rathausmarkts erheblich eingeschränkt. Der gesamte Platz bietet in seiner heutigen Gestaltung nur wenig Aufenthaltsqualität. Er ist durch einen hohen Grad von Versiegelung gekennzeichnet und wirkt gestalterisch wenig einladend.

Defizite bestehen vor allem in den Bereichen Stadtmobiliar, Bodenbeläge und Begrünung. Hinzu kommen Höhenunterschiede auf dem Platz, die im westlichen Bereich durch eine Treppe vor dem Modehaus *Wichmann* ausgeglichen werden. Diese Treppenanlage weist einen hohen Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf auf und beeinträchtigt das Erscheinungsbild negativ. Der Leerstand der Stadtpassage beeinträchtigt dieses zusätzlich, mag aber auch von der geringen Aufenthaltsqualität des Deekelsenplatzes mitverursacht sein.

Neben dem Wochenmarkt beleben vor allem die jährlich stattfindenden *Heringstage* den Deekelsenplatz. Hierfür werden am Platz jeweils temporär Spielgeräte für Kinder aufgestellt. Darüber hinaus findet einmal im Jahr ein Freiluftkino statt.

Seinen Namen verdankt der Platz der ZDF-Serie *Der Landarzt*, vormals hieß er *Terrassenplatz*.

Neumarkt

Im Jahr 2016 wurde der Neumarkt saniert und deutlich aufgewertet. Hierbei erfolgte eine Eingrünung und räumliche Fassung des Platzes mithilfe von zehn gemauerten Pflanzkübeln, die zugleich die rd. zwölf Parkflächen abgrenzen. Ergänzend wurden neue Bänke und LED-Mastaufsatzleuchten installiert.

Die Ausführung der Oberflächenbeläge erfolgte mit grobem Granitpflaster im zentralen Platzbereich und mit rotem Klinkerpflaster in den Seitenbereichen. Die Gestaltung ist funktional und greift die in Kappeln mehrheitlich verwendeten Materialien auf.

Hohlweg / Hospitalstraße

Die Neugestaltung der Einmündung Hohlweg / Hospitalstraße liegt noch nicht viele Jahre zurück. Mit ihr wurde ein Platz mit Aufenthaltsqualität geschaffen.

Am Durchgang vom Hohlweg in die Mühlenstraße wurde zudem ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Bank geschaffen, der als Warte- und Treffpunkt fungiert.

Fußgängerzone und Einkaufsring

Die Fußgängerzone in der Kappeler Altstadt umfasst im Wesentlichen den Großteil der Schmiedestraße, den Rathausmarkt, die Poststraße, die östliche Mühlenstraße und den Nordteil der Querstraße sowie den Kehrwieder, den Fährberg und Teile von Dehnhof und Hohlweg. Auch der zentral liegende Deekelsenplatz und Jöns-Hof-Passage zählen zur Fußgängerzone. Weniger als die Fußgängerzone im Ganzen, ist jedoch vielmehr das ringförmige Netz aus Schmiede-, Post-, Quer- und östlicher Mühlenstraße als Haupteinkaufsbereich in der Altstadt von Kappeln von praktischer, alltäglicher Bedeutung. Es soll im Folgenden als *Einkaufsring* bezeichnet werden. Mit dem südlichen, zentralen Teil der Querstraße zählt auch ein Straßenabschnitt zu ihm, der nicht Teil der ausgewiesenen Fußgängerzone ist.

Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich zum einen auf den nordöstlichen Abschnitt des Einkaufsrings, bestehend aus der Poststraße, dem Rathausmarkt und der Schmiedestraße, zum anderen auf seinen südwestlichen Abschnitt, bestehend aus der Mühlen- sowie der Querstraße.

Grundsätzlich sind in beiden Abschnitten des Einkaufsrings städtebauliche Missstände erkennbar: Dies betrifft in erster Linie die in die Jahre gekommene und uneinheitliche Pflasterung: neben Kopfsteinpflaster, Verbundsteinpflaster, Kleinsteinpflaster und rotem Klinkerpflaster finden sich auch Bodenplatten aus Beton. Insgesamt entsteht so ein sehr unruhiges Gesamtbild, vor allem in Bereichen, in denen die verschiedenen Beläge aufeinandertreffen (s. Abb. 84).



Abb. 81: Hohlweg / Hospitalstraße



Abb. 82: . Blick von der Schmiedestraße nach Osten



Abb. 83: Blick aus der Schmiedestraße in die Querstraße



Abb. 84: Unterschiedliche Oberflächenmaterialien im Bereich des Einkaufsrings

Im westlichen Teilbereich der Schmiedestraße (bis zur Einmündung der Querstraße) und in der Querstraße ist Kopfsteinpflaster verlegt, was insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen hinderlich ist. So wurde das Kopfsteinpflaster auch im Zuge der Befragung der Öffentlichkeit und der Eigentümer*innen sowie im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen vielfach als verbesserungswürdiger Missstand benannt. Vor den Erdgeschosszonen in der Schmiedestraße ist rotes Klinkerpflaster verlegt. Hier verstellen Warenauslagen, Werbeaufsteller und temporäre Buden die ortsbildprägende Raumgliederung und erzeugen ein sehr unruhiges Gesamtbild.

Im übrigen Teil der Fußgängerzone ist hauptsächlich Verbundsteinpflaster verlegt. Die Fassadenzonen und der mittlere Bewegungsbereich können sich so gestalterisch nicht voneinander absetzen. In diesen Bereichen der Fußgängerzone fehlt entsprechend eine klare Zonierung.

Kleinsteinpflaster findet sich in erster Linie in den von der Schmiedestraße nach Norden abzweigenden Wegen bzw. der Verbindung von der Schmiedestraße zum Rathaus.

Alles in allem fehlt es im Bereich der Fußgängerzone und des Einkaufsrings an einer einheitlichen oder zumindest ähnlichen Oberflächengestaltung und daraus resultierend an einem klar ablesbaren Gesamtbild (Substanzschwächen). Aufgrund der aus den Oberflächenwechseln resultierenden Barrierewirkung und der teils weit auf den Gehweg ausgreifenden Warenauslagen und Werbemitteln weist die Fußgängerzone zudem insbesondere für in ihrer Mobilität Eingeschränkte erhebliche funktionale Defizite auf.

Erschwerend kommt hinzu, dass auch die Oberflächenentwässerung erhebliche funktionale Schwächen aufweist und dringend den geltenden technischen Bestimmungen und Richtlinien angepasst werden muss.



Abb. 85: Unterschiedliche Sitzmöglichkeiten in im Bereich des Einkaufsrings

Daneben zeigen sich städtebauliche Missstände auch beim Stadtmobiliar. Dies betrifft gleichermaßen Sitzmöglichkeiten und die Beleuchtung. Auch hier wurden keine einheitlichen Maßstäbe gesetzt – es bestehen signifikante Unterschiede. Zudem befinden sich nur

wenige Sitzmöglichkeiten im Bereich des Einkaufsrings, denen zudem qualitative Mängel zu attestieren sind. Abb. 85 zeigt verschiedene Typen der hier vorhandenen Sitzmöglichkeiten.



Abb. 86: Unterschiedliche Beleuchtungselemente im Bereich des Einkaufsrings

Abb. 86 zeigt die derzeit in der Fußgängerzone zu findenden unterschiedlichen Beleuchtungselemente. Diese unterscheiden sich besonders im Hinblick auf das Design und unterstreichen damit den bisherigen Eindruck eines uneinheitlichen Gesamtbilds.

Auch das *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* attestiert der baulichen Qualität der Fußgängerzone einen „...unbefriedigenden Zustand. Unregelmäßige und holprige Beläge sowie ein in die Jahre gekommenes Mobiliar prägen das Bild der Fußgängerzone. Die Nutzung von Webebannern, Fahnen, Warentischen und Schildern im öffentlichen Raum und auf Gehwegen vermindern zudem die Attraktivität des Stadtbildes“¹⁴. In Kap. 3.4 des Konzepts zu öffentlichen Plätzen und Freiflächen wird zudem ausgeführt, dass sich die öffentlichen Räume der Altstadt bezüglich Mobiliar, Oberflächen und Begrünung in einem modernisierungsbedürftigen Zustand befinden.¹⁵

Das *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* identifiziert die derzeitige Situation entsprechend als eindeutigen städtebaulichen Missstand und empfiehlt in seinen Leitbildern und Zielen die Aufwertung und Modernisierung der Fußgängerzone und des Deekelsenplatzes (Leitbild *öffentlichen Raum aufwerten, Barrieren reduzieren*) sowie die Aufwertung der Einkaufsbereiche (Leitbild *innerstädtischen Einkaufsbereich qualifizieren*).¹⁶

Für den südwestlichen Bereich (östliche Mühlenstraße und südliche Querstraße) wirkt zudem als Missstand, dass beide Straßen gestalterisch nicht als Bestandteil des Einkaufsrings wahrgenommen werden können. Mit Blick auf die eingangs erwähnte, historisch gewachsene, ringförmige Struktur der Fußgängerzone muss hier durch eine einheitliche Gestaltung, flankiert durch ein entsprechendes Leitsystem, erreicht werden, dass auch der südwestliche Ab-

¹⁴ Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, 2016, S. 48

¹⁵ Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, 2016, S. 59

¹⁶ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, 2016, S. 98f.



Abb. 87: Der Hafen nach der Sanierung (Mai 2017)



Abb. 88: Hafen vor der Sanierung (1980er)
Quelle: BIG-Städtebau GmbH



Abb. 89: Pierspeicher

schnitt als Bestandteil des Einkaufsrings erlebbar wird. Hiervon wären auch bedeutende Impulse hin zu einer deutlichen Belebung der Mühlenstraße zu erwarten.

Zu einer sinnvollen Erneuerung der Fußgängerzone gehört auch, dass der südliche Bereich der Querstraße, der für den PKW-Verkehr freigegeben ist, zum verkehrsberuhigten Bereich umfunktioniert wird. Hierdurch können Nutzungskonflikte reduziert oder ganz vermieden werden. Weitestgehend übertragbare, positive Erfahrungen mit der Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs konnte die Stadt Kappeln bereits bei der Neugestaltung des Nordhafens sammeln (vgl. Abb. 87 und Abb. 88).

Hafenpromenade (Fischerei-, Nord- und Südhafen)

Die Umgestaltung des nördlichen Hafenvorfelds hat im Jahr 2004 wichtige Impulse zur Aufwertung des Kappeler Stadtbilds gesetzt. Die Umgestaltung steht in Zusammenhang mit dem Austausch der historischen Drehbrücke über die Schlei mit einer vierspurigen Brücke an etwas südlicherer Stelle. In diesem Zusammenhang wurde die vierspurige Straße im Hafenbereich zurückgebaut und als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Dies führte gleichzeitig zu einer Abnahme des Verkehrsaufkommens und zu einer deutlichen Zunahme der Fußgängerfrequenzen. Im Zuge der Arbeiten am Hafenvorfeld wurden auch der Fährberg und Hohlweg erneuert und so besser in das Stadtgefüge integriert.

Heute lassen sich am Hafen unterschiedliche Bereiche unterscheiden: Ganz im Norden des Untersuchungsgebiets befindet sich mit dem *Fischereihafen* einer der wenigen noch intakten Fischereihäfen an der Ostküste Schleswig-Holsteins. Südlich grenzt der *Nordhafen* an ihn, der von einem 20 Meter hohen backsteinernen Silo- und Speichergebäude überragt wird. Dieser sogenannte *Pierspeicher* wurde im Jahr 1936 von Peter Kruse nach Plänen des Kieler Architekten Heinrich Hansen erbaut (s. Abb. 89). Der siebengeschossige Zweckbau wurde bis in die 1990er Jahre von der *GAG Getreide AG* als Kornspeicher genutzt. 2006 wurde das denkmalgeschützte Speichergebäude von einer Investorengruppe erworben und restauriert. Er wird heute von einem Gästehaus mit einem Restaurant im Erdgeschoss ergänzt.

Gegenüber dem *Pierspeicher* befindet sich der Gastliegehafen, der 35 Sportbooten eine attraktive Anlegestelle im Herzen der Stadt Kappeln ermöglicht.

Im Bereich zwischen Dehnhof und Bundesstraße ist eine Vielzahl von Restaurants, Läden und Kneipen zu finden. Das heutige Restaurant *Cavalino* befindet sich im früheren Bahnhofshotel (s. Abb. 90). Drei Kleinbahnen verbanden einst Kappeln mit Schleswig, Flensburg und Eckernförde und jede hatte einen eigenen Bahnhof. Das Bahnhofshotel wurde im Jahr 1902 errichtet und diente bis 1958 auch als Fahrkartenausgabe.



Abb. 90: Restaurant Cavalino im ehemaligen Bahnhofshotel

An der Ecke Fährberg / Am Hafen befand sich früher das Bürogebäude der *Getreide AG*. Heute steht an dieser Stelle das Restaurant *Cameo*. Gegenüber dem Fährberg, anstelle des Brückenkopfs der früheren Drehbrücke, ist eine Wassertreppe vorhanden, die Sitzmöglichkeiten in direkter Nähe zum Wasser anbietet.



Abb. 91: Am Hafen 1c und 4

Nahe der Kappeler Brücke befindet sich eine Reihe von alten Speichern, die längst in Büros, Läden und Kneipen umgewandelt sind (s. Abb. 91) Im Rahmen der Umgestaltung des Hafenvorfelds wurden 2004 im nördlichen Teilbereich Ruhebänke mit Sonnensegel aufgestellt, die den Gästen der Stadt Sitzmöglichkeiten bieten (s. Abb. 92). Ergänzend wurde eine Sitztreppe eingerichtet (s. Abb. 93), auf der auch die Bronzeskulptur *Sitzender Fischer* verortet ist (s. Abb. 17, S.28.)



Abb. 92: Ruhebänke am Hafen (nördlich der Brücke)

Unterhalb von ihr verbindet eine Unterführung den Nordhafen mit dem Bahnhofsumfeld und bietet Fußgänger*innen und Radfahrenden so eine sichere, wenngleich nicht sehr attraktive Möglichkeit zur Querung der vielbefahrenen Hospitalstraße.



Abb. 93: Treppenanlage an der Brücke

Südlich der Klappbrücke befinden sich im Bahnhofsumfeld der sog. *Südhafen* mit dem Standort des *Arnisser Segel-Clubs* und dem Museumshafen. Hier sind viele kleine und große ehemalige Fracht- und Fischerei-Fahrzeuge beheimatet. Der Museumshafen wirkt seit 1981 als Anziehungspunkt für zahlreiche Besucher, liegt aber bereits außerhalb des Untersuchungsgebiets. Auf dem Gelände des historischen Speichers im Bahnhofsumfeld entsteht aktuell das sog. *SPEICHER QUARTIER* mit Hotel und Ferienwohnungen (s. S. 20f.). Derselbe Investor entwickelt auch die weiter südlich liegenden ehemaligen *Kruse-Hallen* in der Königsberger Straße. Zu Beginn der VU-Erarbeitung identifizierte städtebauliche Missstände im Umfeld des Bahnhofsumfelds werden somit durch einen privaten Investor behoben. Daneben ist auch das Bahnhofsumfeld von Grünflächen geprägt, die weiter unten (S. 65ff.) beschrieben werden.

Zusammenfassung öffentliche Plätze und Wege

Mit Blick auf die öffentlichen Plätze und Wege im UG lässt sich zusammenfassend feststellen, dass die Altstadt von Kappeln von vielfältigen Raumfolgen in einem charmanten, kleinstädtischen Maßstab geprägt und eine Stadt der kurzen Wege ist. Insbesondere zwischen der Altstadt und dem Hafen findet sich eine Vielzahl möglicher Verbindungen.

Als Schwäche wirkt vor allem, dass die Oberflächen im Altstadtbereich nicht einheitlich gestaltet und durch Kanten und Unebenheiten Mängel in puncto Barrierefreiheit entstehen. Teilbereiche des historisch gewachsenen ringförmigen Netzes sind nicht als Bestandteil des öffentlichen Raumes erlebbar. Die Oberflächenentwässerung des öffentlichen Raumes weist zudem starke funktionale Defizite auf. Hinzu kommt, dass uneinheitliche Sitzmöbel und Straßenbeleuchtungen einen unruhigen, teils ungepflegt wirkenden Raumeindruck erzeugen, der durch weit ausgreifende Waren auslagen, Außengastronomie und Werbemittel weiter gestört wird. Zudem leidet der öffentliche Raum der Altstadt unter einem Mangel von Grünelementen.

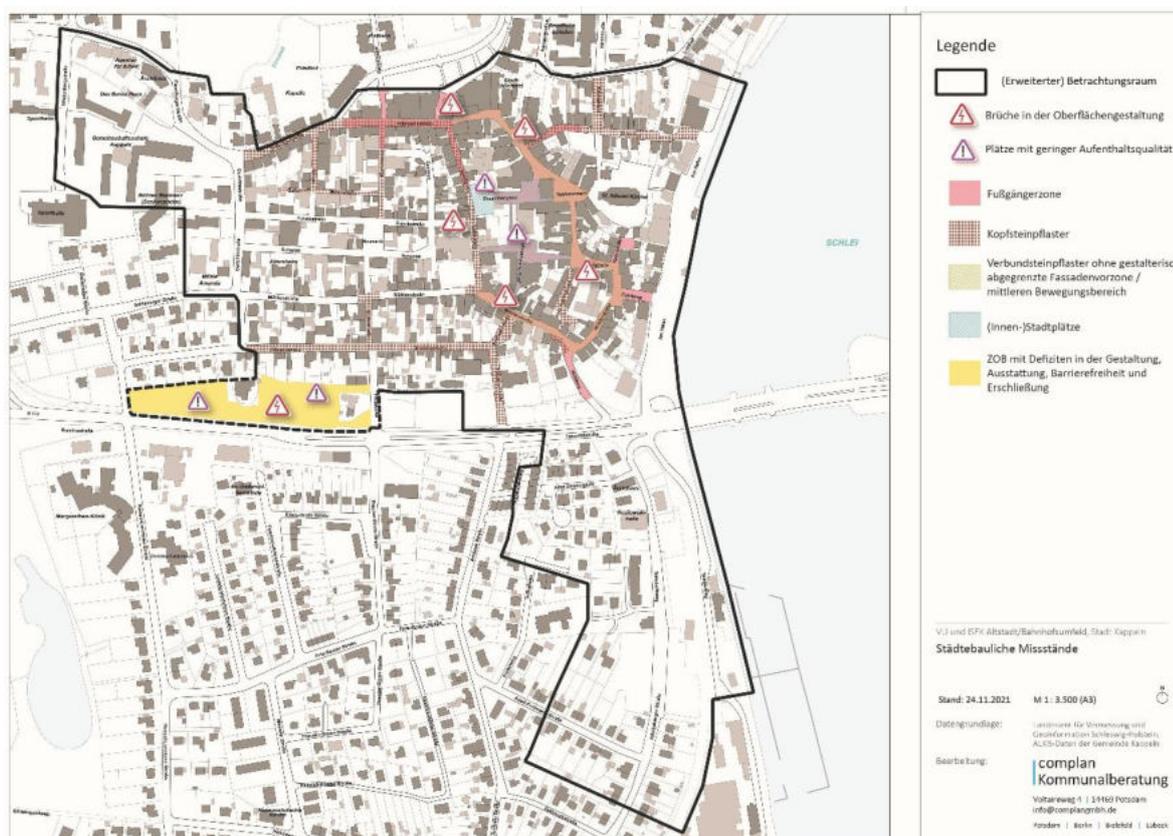


Abb. 94: Städtebauliche Missstände in der Altstadt von Kappeln

Bleiben die vorhandenen Gestaltungsdefizite im Altstadtbereich bestehen, droht der Altstadt im Ganzen ein Imageverlust. Neben den Anforderungen des Denkmalschutzes und von Barrierefreiheit ist auch eine künftige Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes für Veranstaltungen konzeptionell mitzudenken.

Bleiben Plätze, Wege und Straßen in ihrem heutigen Zustand, drohen die Fußgängerzone und die Altstadt weiterhin an Attraktivität zu verlieren, u.a. da in ihrer Mobilität Eingeschränkte sie nicht ohne Fremdhilfe besuchen können. Positive Impulse sind hingegen von

der Entwicklung im Bahnhofsumfeld bzw. der dortigen Umwandlung des leerstehenden, denkmalgeschützten Speichers in einen Beherbergungsbetrieb zu erwarten

Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

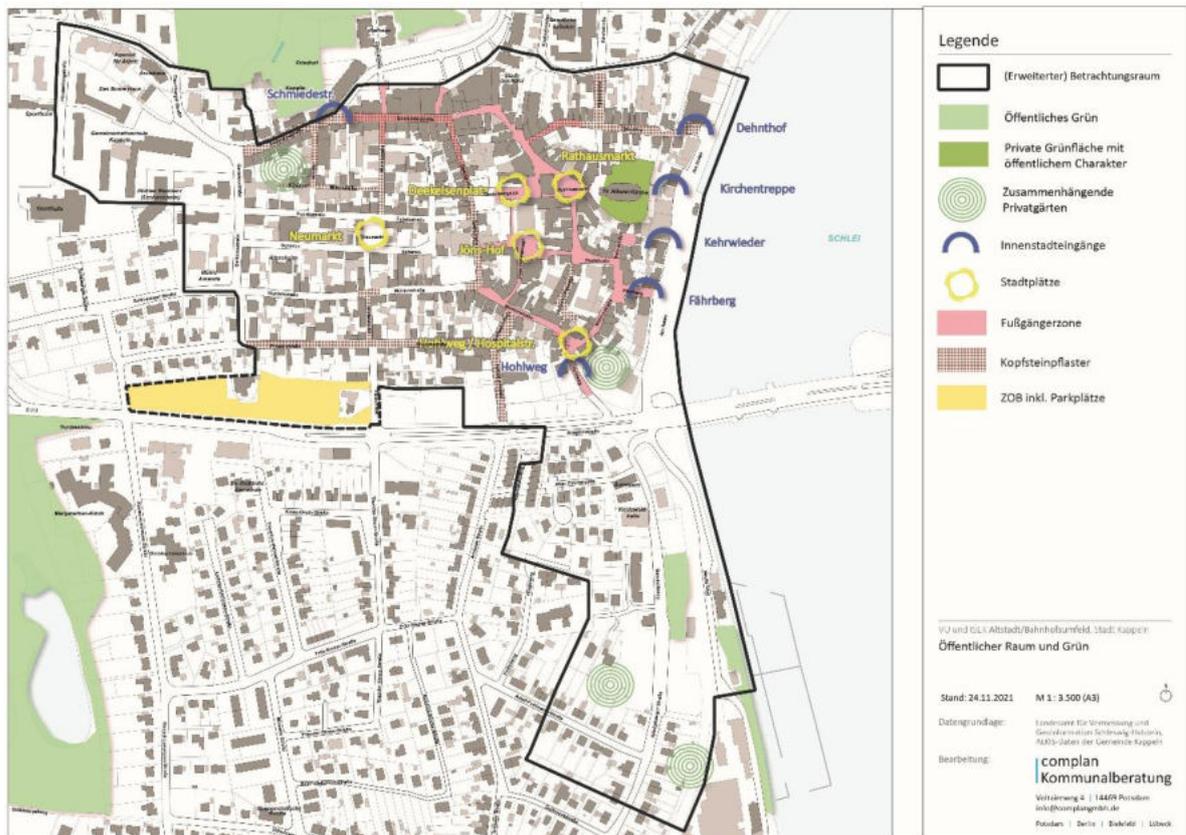


Abb. 95: Öffentlicher Raum und Grün im Betrachtungsraum

Öffentliche Grünflächen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden: sie begegnen uns lediglich mit den Grünflächen im Umfeld des Museumsbahnhofs im Südhafen. Hier finden sich Bänke, die eine Sicht auf die Schlei ermöglichen, sofern die historische Eisenbahn den Blick nicht versperrt. Weiter südlich gibt es zudem einen kleinen Spielplatz, eine Boule-Spielfläche sowie zahlreiche weitere Sitzmöglichkeiten. Auch wenn sich im Untersuchungsgebiet keine weiteren öffentlichen Grünflächen finden, trägt zum einen die private Grünfläche des Kirchhofs von St. Nikolai einen öffentlichen Charakter, zum anderen liegen einige öffentliche Grünanlagen in direkter Nachbarschaft der Altstadt:

Nördlich des Untersuchungsgebiets erfüllen Kleingärten die Funktion einer innerstädtischen Grünzone. Sie wurden im Jahr 1814 vom

Landgraf Carl von Hessen angelegt und zählen zu Deutschlands ältesten Kleingartenanlagen.¹⁷ Sie erstrecken sich vom Friedhof über die Reeperbahn bis hin zum Wassermühlenholz.¹⁸

Westlich von ihnen grenzt der Kappelner Friedhof an die Nordseite des Untersuchungsgebiets. Die über 200 Jahre alte Lindenallee und die Eibenallee prägen das Erscheinungsbild des Friedhofs, Ruhebänke laden hier zum Verweilen ein – er wird entsprechend auch zur Erholung genutzt.¹⁹ Friedhof und Friedhofskapelle sind über die Schmiedestraße erschlossen.

Die *Hühholz-Teiche* bilden südwestlich des Untersuchungsgebiets eine kleine grüne Oase. Sie liegen südlich der B 203 und der Margarethenklinik und sind von der Altstadt aus gut zu Fuß erreichbar.

Private Grünflächen



Abb. 96: Parken auf der Nordseite des Kirchhofs

Der Kirchhof von St. Nikolai stellt die wichtigste private Grünfläche im Untersuchungsgebiet dar, da er das Umfeld der städtebaulich wichtigen Kirche entscheidend mitprägt und grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Zudem stellt der höchste Punkt der Altstadt auch ihre historische Keimzelle dar: hier befand sich die für die Stadt Kappeln namensgebende Seefahrerkapelle des 14. Jahrhunderts (vgl. Kap. 3.3). Der heutige, spätbarocke Backsteinbau der Kirche St. Nikolai wurde zwischen 1789 und 1793 von Johan Adam Richter an dieser Stelle erbaut.

Der Kirchhof erweist sich in seiner heutigen Gestaltung als nur wenig einladend. Negativ wirken vor allem die im Vorfeld der Kirche geparkten Autos. Der Kirchhof ist im östlichen Bereich über einen Fußweg zu erreichen. Die Kirchentreppe führt vom Kirchhof auf kurzem Weg zum Hafen. Die Kirche und ihr rückwärtiger, begrünter Kirchhof sind als Denkmale geschützt.

Das Areal ist im Besitz der Kirchengemeinde und daher für den Einsatz von Städtebaufördermitteln ausgeschlossen. Darüber hinaus wurde der Bereich während der Erarbeitung der VU im Jahr 2018 in Teilen umgestaltet. So wurden u.a. neue Bänke hinter der Kirche mit Blick in Richtung Schlei aufgestellt.

Private Grünflächen befinden sich in privaten Innenhöfen sowie im Umfeld der Schulen. Dabei sind die Privatgärten nur bedingt im öffentlichen Raum wahrnehmbar. Besonders große Gärten haben die Grundstücke im südlichen Bereich des Untersuchungsgebiets rund um die Adolf-Pohlmann-Straße: charakteristisch für eine Siedlung aus den 1920er Jahren finden sich hier besonders schmale, aber

¹⁷ Hand aufs Herz-Kappeln: <http://www.handaufsherz-kappeln.de/ueberuns/index.html>. Zugriff am: 06.06.2018.

¹⁸ KIGV Kappeln: <http://www.klqv-kappeln.de/verein/history.html>. Zugriff am: 17.09.2018.

¹⁹ Friedhof Kappeln: <http://www.friedhof-kappeln.de/>. Zugriff am: 06.06.2018.

langgezogene Grundstücke, die einer anteiligen Selbstversorgung dienen sollten. In der Altstadt lassen nur vereinzelte rückwärtige Innenbereiche den Schluss zu, großflächige Grünbereiche zu bilden. Alles in allem ist das Untersuchungsgebiet aber nicht durch umfassende Privatgartenstrukturen gekennzeichnet.

Barrierefreiheit

Bei der Erneuerung und Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen wird heute eine barrierefreie Oberflächengestaltung angestrebt. Die Wege und Plätze im Untersuchungsgebiet weisen keine einheitliche Oberflächenbeschaffenheit auf. In der Altstadt von Kappeln sind einige Straßenzüge in Kopfsteinpflaster ausgeführt, die sich für Mobilitätseingeschränkte als problematisch erweisen. Dies betrifft u.a. die Straßenzüge der Kirchstraße und Kehrwiederstraße, die an die St.-Nikolai-Kirche grenzen

Die Schmiedestraße lässt sich in drei unterschiedliche Bereiche einteilen und weist unterschiedliche Materialien auf. In der Mitte befindet sich eine breite Laufzone für Fußgänger*innen, welche mit Kopfsteinpflaster versehen ist. In den Bereichen rechts und links vor den Geschäften ist Klinker verlegt. Dieses Material erweist sich für Nutzer*innen von Rollatoren oder Rollstühlen als gut beroll- und befahrbar. Auslagen, Werbetafeln oder Außengastronomie schränken jedoch die Nutzung dieser Bereiche ein. An der Querstraße liegt ein ähnliches Problem vor.

Im südlichen Bereich der Altstadt ist die Mühlenstraße im Abschnitt des Durchgangs zur Poststraße durch unebene Flächen gekennzeichnet und erweist sich daher für mobilitätseingeschränkte Personen als besonders problematisch.

Mit Blick auf eine barrierearme Nutzbarkeit sind insbesondere die Fußgängerübergänge zu betrachten. Im Untersuchungsgebiet weisen Übergänge unterschiedliche Ausstattungselemente auf.

An der Einmündung Fabrikstraße / Gerichtstraße ist zwar der Übergang niveaugleich ausgebaut, die Fahrbahnflächen aber mit Kopfsteinpflaster versehen, sodass für mobilitätseingeschränkte Personen das Überqueren der Fahrbahn erschwert wird.

Die Kreuzung Kirchstraße / Dehnhof ist hingegen barrierearm gestaltet. Die Bordsteine sind hier abgesenkt und es wurden taktile Elemente im Bereich der Gehwege verlegt. Als Material für die Übergänge wurde auch hier barrierearmes Klinkerpflaster verwendet.



Abb. 97: Schmiedestraße mit Blick nach Osten



Abb. 98: Mühlenstraße im Abschnitt des Durchgangs zur Poststraße



Abb. 99: Barrierearm gestaltete Kreuzung Kirchstraße / Dehnhof



Abb. 100: Barrierearmer Übergang an der Kreuzung Mühlenstraße / Gerichtstraße



Abb. 101: Derzeitige Beschilderung in der

Die Kreuzung Mühlen- / Gerichts- / Schleswiger Straße ist ebenfalls barrierearm gestaltet. Die Bordsteine sind in diesem Bereich abgesenkt und als Material für den Übergang ist Betonstein verlegt (s. Abb. 100). Bei der Betrachtung der Barrierefreiheit spielt auch die Beschilderung eine wichtige Rolle. Das Untersuchungsgebiet weist hier erhebliche Mängel auf: Defizite bestehen vor allem in der Ziel- und Farbauswahl aber auch in der Einheitlichkeit und Wahrnehmbarkeit. Hinweisschilder weisen zudem oft nur auf touristische Ziele und nicht auf wichtige städtische Einrichtungen wie das Rathaus oder andere innerörtliche Ziele hin. Dies erschwert die Zielfindung und die Orientierung im öffentlichen Raum (vgl. Abb. 101)

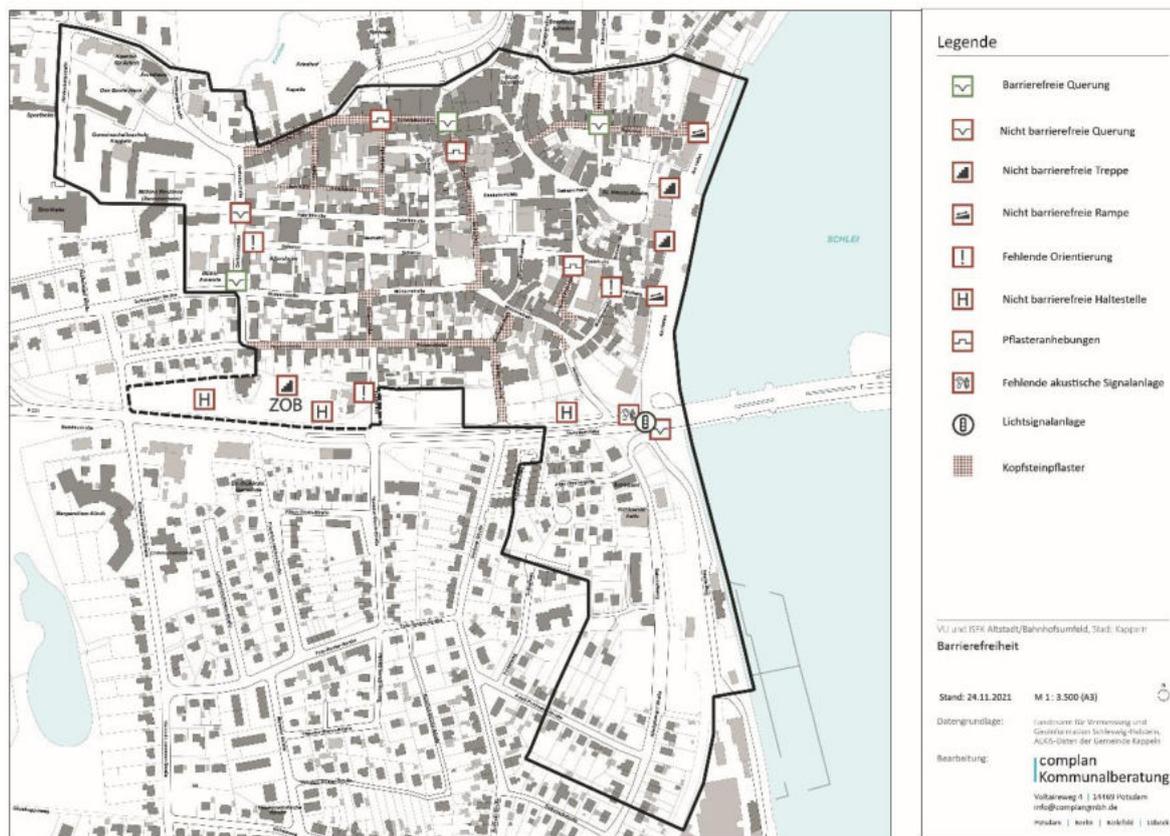


Abb. 102: Barrierefreiheit im Betrachtungsraum

Mit Blick auf eine ältere Stadtgesellschaft wird das Thema der Barrierefreiheit zukünftig noch weiter an Bedeutung gewinnen. Werden Barrieren nicht abgebaut, verliert die Altstadt von Kappeln somit für ältere Bewohner*innen und ihre Gäste an Attraktivität.

Zudem ist im zentralen Altstadtbereich kein einziger Kinderspielplatz gegeben. Insbesondere mit Blick auf die im *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* benannten Zielstellungen, *hochwertige innerstädtischen Wohnangebote [zu] entwickeln* (S.97) – wofür Spielplätze im Wohnumfeld gehören – und *Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren [zu] erweitern* (S.98), muss dieser Mangel als schwerer funktionaler Missstand bewertet werden.

Zusammenfassung: Öffentlicher Raum	
Stärken	Schwächen
Vielfältige Stadträume und markante Raumfolgen in der Altstadt, insb. beim Einkaufsring	Oberflächen im Bereich der Altstadt uneinheitlich und nicht barrierefrei.
Teilweise attraktiv gestaltete öffentliche Plätze (u.a. Eichwaldplatz)	Ringförmige Struktur des Einkaufsrings durch häufige Wechsel in Belag und Struktur nur bedingt wahrnehmbar (Uneinheitlichkeit)
Vielfältige (Fuß-)Wegebeziehungen und kurze Wege in der Altstadt	Mangelhafte Gestaltung und schlechte Auffindbarkeit des zentralen Deekelsenplatzes
Friedhof und <i>Hüholz-Teiche</i> als unmittelbar angrenzende Naherholungsbereiche	Hafenpromenade mit ausbaufähiger Aufenthaltsqualität
Wochenmarkt als etablierte wöchentliche Nutzung	Teilweise unattraktive und nicht eindeutige Wege zwischen Altstadt und Nordhafen
	Das Gesamtbild des öffentlichen Raums störende ausgreifende Warenauslagen und Außengastronomie
	Geringe Anzahl an öffentlichen, zeitgemäß gestalteten Sitzmöglichkeiten
	Geringer Grünanteil in der Altstadt
	Keine Spielplätze im zentralen Altstadtbereich
Chancen	Risiken
Neue Impulse im Bahnhofsumfeld durch die Entwicklung des ehemaligen Speichergebäudes zu einem Hotel / Ferienwohnungen	Fortschreitender Imageverlust bei Beibehaltung der bestehenden Gestaltungsdefizite
Weitere Qualifizierung des öffentlichen Raums für Veranstaltungen	Steigender Attraktivitätsverlust für älter werdende Bevölkerung durch überwiegend nicht barrierefrei gestaltete Fußgängerzone (Kopfsteinpflaster)

4.5 Mobilität und Verkehr

Dieses Kapitel behandelt die verkehrlichen Besonderheiten und Herausforderungen der Stadt Kappeln mit Blick auf den Nah- und

Radverkehr sowie den ruhenden wie fließenden motorisierten Individualverkehr. Belange des Fußgängerverkehrs werden im Kapitel 4.4 *Öffentlicher Raum*, S. 54ff. und hier insbesondere im Unterkapitel zu *Barrierefreiheit* (S. 67ff.) beleuchtet.

Öffentlicher Personennahverkehr und regionaler Busverkehr

Die Stadt Kappeln verfügt über keinen eigenen Passagierbahnhof - der Bahnhof im Süden des UG dient lediglich als Endpunkt der nur sporadisch verkehrenden Museumsbahn *Angelner Dampfeisenbahn*. Die nächstgelegenen Personenbahnhöfe befinden sich in Süderbrarup und Eckernförde. Der dortige Schienenverkehr verbindet v.a. Flensburg und Eckernförde mit der Landeshauptstadt.

Bei der Betrachtung des regionalen Busverkehrs in Kappeln ist zwischen dem Kreis Rendsburg-Eckernförde und dem Kreis Schleswig-Flensburg zu differenzieren. Innerhalb des Kreises Schleswig-Flensburg verkehren folgende Buslinien:

- ≡ Linie 1604: Flensburg – Sterup - Kappeln (BF)
- ≡ Linie 1605: Flensburg - Gelting - Kappeln (BF)
- ≡ Linie 1608: Gelting - Massholm - Kappeln
- ≡ Linie 1624: Kappeln - Süderbrarup - Schleswig (BF)
- ≡ Linie 1623: Kappeln - Scheggerott - Süderbrarup
- ≡ Linie 1627: Kappeln - Arnis - Süderbrarup

Innerhalb des Kreises Rendsburg-Eckernförde verkehren folgende Buslinien:

- ≡ Linie 3010: Kappeln - Damp - Eckerförde (BF)
- ≡ Linie 3020: Schuby - Olpenitz
- ≡ Linie 3021: Schuby

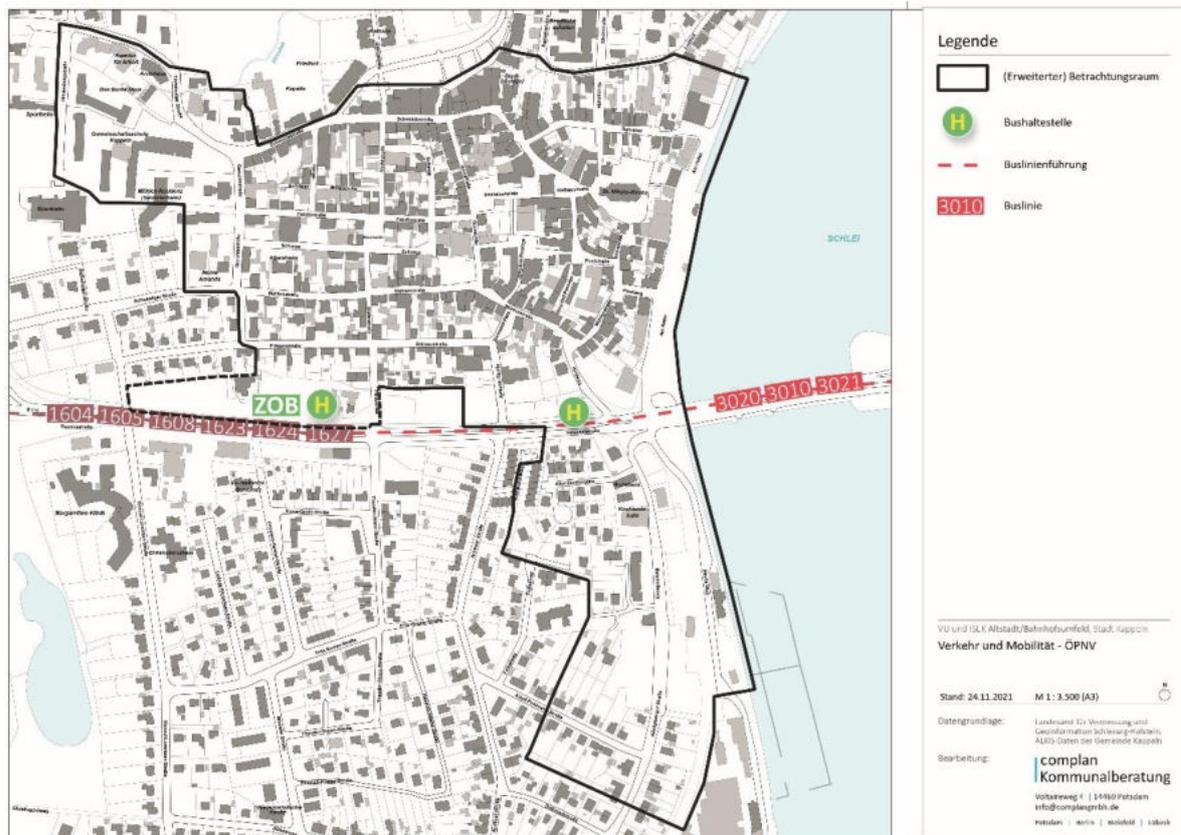


Abb. 103: ÖPNV im Betrachtungsraum

Das Angebot des ÖPNV ist stark auf die Schulstandorte ausgelegt und weist oft große zeitliche Bedienungspausen auf. Mit dieser einseitigen Orientierung auf Belange des Schulverkehrs droht dem ÖPNV so weiterer Bedeutungsverlust. Insgesamt fahren die Buslinien in unregelmäßiger Taktung bis spätestens 19:00 Uhr. Die Linie mit der stärksten Nachfrage ist die Linie 1605, die Kappeln mit dem Oberzentrum Flensburg verbindet. Neben Schulen und anderen Ausbildungseinrichtungen stellen insbesondere Arbeitsstätten, Freizeiteinrichtungen, Behörden, touristische Ziele und Versorgungsschwerpunkte mit einer hohen Anzahl an Beschäftigten und Besucher*innen wichtige ÖPNV-Ziele dar. Abb. 103 zeigt deutlich, dass mit Ausnahme der Haltestelle am Hohlweg keine Haltestellen im Untersuchungsgebiet zu finden sind, allerdings grenzt der ZOB direkt südöstlich an dieses an.

Um die Erreichbarkeit wichtiger Ziele in der Altstadt zu verbessern, hat das *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* die Einrichtung fünf weiterer Haltestellen vorgeschlagen, von denen sich drei im Untersuchungsgebiet befinden. Die Bushaltestellen sollten auf zentralen Punkten in der Altstadt eingerichtet werden, wie z.B. am Rathaus, an der Bibliothek und im zentralen Geschäftsbereich.



Abb. 104: Blick über die B 203 auf den ZOB

Funktionale und gestalterische Defizite sind auch dem ZOB an der Hospitalstraße bzw. der B 203 zu attestieren, der mit der Umstellung zum Integrierten Taktfahrplan zum zentralen Umsteigepunkt des Verflechtungsraums wird: Die hier gebotenen Wetterschutz- und Sitzmöglichkeiten sind nicht mehr zeitgemäß, das allgemeine Erscheinungsbild des ZOB wird seiner Funktion als Visitenkarte der Stadt nicht mehr gerecht, es mangelt der Anlage an einer barrierefreien Zugänglichkeit, digitale Anzeigetechnik fehlt und die Haltestellen bzw. Einstiegsmöglichkeiten sind nicht barrierefrei ausgeführt.

In der Zusammenschau bestehen im Bereich des ZOB erhebliche gestalterische und funktionale Defizite, die auch den Zielstellungen des *Zukunftskonzepts Daseinsfürsorge* von 2016, *Mobilität [zu] optimieren* (S.97) und den *öffentlichen Raum auf[zu]werten und Barrieren [zu] reduzieren* (S. 98) diametral entgegenstehen. Diese Missstände können nur durch eine zeitgemäße Umgestaltung des ZOB behoben werden. Im Rahmen dieser auch laut *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* notwendigen Umgestaltung des ZOB²⁰ ist auch ergänzende Radinfrastruktur im Bereich zu schaffen, beispielsweise durch abschließbare, durch die Stadt verwaltete Fahrradboxen zur Nutzung durch Pendler*innen.



Abb. 105: Ausfahrt des ZOB in die Feldstraße

Über die genannten gestalterischen und funktionalen Mängel hinaus bestehen im Bereich des ZOB zudem Defizite in der straßenseitigen Erschließung. Alle Busse müssen den ZOB von Osten über Hospital- und die Feldstraße anfahren. Ein Privatgrundstück zwischen Hospital- und Feldstraße führte hier dazu, dass für die Zufahrt nie die technisch erforderliche Mindestbreite umgesetzt werden konnte. Zudem kommt es durch die geringe Aufstellfläche für die Ausfahrt aus der Feld- in die Hospitalstraße regelmäßig zu Konflikten zwischen in den ZOB einfahrenden Bussen und ihrem Begegnungsverkehr (Zustellen der Einfahrt in den ZOB in der Feldstraße durch Rückstau). Sicherheit und Verkehrsfluss sind im Bereich so erheblich beeinträchtigt.

Radverkehr

Das Fahrrad wird offensichtlich gut als Transportmittel genutzt. Obwohl keine Erkenntnisse über die Verteilung der Verkehre auf die unterschiedlichen Verkehrsträger (*modal split*) in Kappeln bzw. Zielvorgaben für diese Verteilung vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Einwohner*innen zumindest einen Teil ihrer Wege mit dem Fahrrad zurücklegt. Dafür spricht, dass die Parkplatzsituation in der Altstadt an Tagen mit hohem Besuchsaufkommen die Nutzung des eigenen PKW unattraktiv werden lässt. Allerdings wird der Radverkehr überwiegend im Mischverkehr geführt - gesonderte, baulich geschützte Radwege, Radstreifen oder

²⁰ S. Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, S. 87ff.

Fahrradstraßen gibt es kaum. Entsprechend zeigt sich großer Bedarf beim Ausbau der Radinfrastruktur, die sowohl den Menschen vor Ort auf Ihren alltäglichen Wegen, als auch der Tourismusregion zu Gute käme.

Motorisierter Individualverkehr

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Bundesstraße 203 bzw. die Hospitalstraße geteilt. Sie verbindet Ellenberg mit der Altstadt von Kappeln und entspricht der Verlängerung der Schleibrücke. Folglich wird die Altstadt straßenseitig in erster Linie über die Hospitalstraße erschlossen, was zu einem hohen Verkehrsaufkommen in diesem Bereich führt. Charakteristisch ist die regelmäßig durch die Klappbrücke verursachte Unterbrechung des Verkehrsflusses.

Auch am Nordende des Nordhafens muss der Verkehr in unregelmäßigen Abständen unterbrochen werden: ein Werft- und Fischereibetrieb grenzt hier nördlich an das UG; die über sein Grundstück verlaufende Erschließungsstraße muss gesperrt werden, wenn Lasten auf dem Gelände umgesetzt werden.

Über den von der B 203 abzweigenden Nestlé-Weg bzw. die Straße Am Südhafen wird das Unternehmen *Cremilk* beliefert, das sich im Süden unmittelbar außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet. Auch die Angestellten nutzen die Straße Am Südhafen, was im Bereich vor allem zu den Stoßzeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hat. Insbesondere an Tagen mit erhöhtem Besucheraufkommen belasten zudem Parksuchverkehre das Verkehrsnetz der Stadt. Dieses ist im Bereich in und um die Altstadt zudem unklar beschildert, was zu Herausforderungen in der Orientierung führt.

In der Altstadt wird der MIV zudem maßgeblich durch die vorhandene Fußgängerzone eingeschränkt. Überdies ist der Verkehr im westlichen Teilabschnitt der Mühlenstraße, einem Teil der Querstraße sowie in der Fabrikstraße im Einrichtungsverkehr geregelt.

Ruhender Verkehr

In Kappeln gibt es rd. 850 Parkplätze. Von ihnen befinden sich etwa 280 im Untersuchungsgebiet sowie 375 unmittelbar daran angrenzend (u.a. *Park-Park* und der Großparkplatz am Rathaus). Abb. 110 gibt einen Überblick zu den vorhandenen Parkplätzen in Kappeln und zeigt, welche Flächen bewirtschaftet werden.

Die Parkgebührenordnung trat am 22.06.2012 in Kraft. Die Gebührenpflicht besteht ganzjährig montags bis freitags in der Zeit von 09:00 Uhr bis 19:00 Uhr und samstags sowie an Sonn- und Feiertagen in der Zeit von 09:00 Uhr bis 16:00 Uhr auf den folgenden Parkplätzen:



Abb. 106: Die B 203 in östlicher Richtung



Abb. 107: Die Schleibrücke in geöffnetem Zustand



Abb. 108: Kostenfreies Parken am Neumarkt (12 Stellplätze)



Abb. 109: Bezahltes Parken am
Deekelsenplatz (16 Stellplätze)

- ≡ Mühlenstraße / Querstraße (39 Stellplätze)
- ≡ Deekelsenplatz (16 Stellplätze)
- ≡ Dehnhof (20 Stellplätze)
- ≡ Kehrwieder (19 Stellplätze)
- ≡ Großparkplatz (152 Stellplätze)
- ≡ Hohlweg (76 Stellplätze)

Die Nutzungskosten betragen für die erste Stunde 0,50 Euro und 1 Euro für jede weitere Stunde. Für die ersten 30 Minuten ist das Parken mittels der sogenannten *Brötchentaste* kostenlos. Ein Tagesticket, das einer Parkdauer von zehn Stunden entspricht und damit die gebührenpflichtige Zeit von 9 bis 19 Uhr abdeckt, kostet somit 9,50 Euro.

Die Einführung der Parkgebühren hat zu städtischen Einnahmen von rund 246.000 Euro p.a. beigetragen.²¹ Die Parkgebühren sollen langfristig dazu dienen, Parkplätze qualitativ und quantitativ zu verbessern. Aus den Einnahmen von den Parkgebühren wurde u.a. ein Ausweichparkplatz in Ellenberg errichtet. Rund 140 Stellplätze entstanden dort und tragen zur Entlastung der Parkplatzsituation in der Altstadt bei.²² In Interviews mit lokalen Akteur*innen wurde deutlich gemacht, dass diese Stellplätze vor allem die Tagesgäste bedienen können. Dies betrifft auch die zunehmende Anzahl an Tagesgästen aus dem *Ostseeresort Olpenitz*.

Insbesondere in den Sommermonaten steht denjenigen Bewohner*innen der Altstadt, die keinen eigenen Stellplatz auf ihrem Grundstück zur Verfügung haben, nur der öffentliche Parkraum zur Verfügung. Hieraus entstehen mitunter größere Distanzen zwischen Stellplatz und Pkw, was vielfach zu Unzufriedenheit führt. Ein entsprechendes Stimmungsbild zeigte sich auch in der Auswertung der Postkartenbefragung.

Alles in allem verfügt die Stadt Kappeln jedoch grundsätzlich über zahlreiche Parkmöglichkeiten. Engpässe entstehen fast ausschließlich an Tagen mit erhöhtem Besuchsaufkommen, hier können Tagesgäste, Einkaufende und Bewohner*innen in Konkurrenz um die vorhandenen Stellplätze kommen. Die Entwicklung des *Ostseeresorts Olpenitz* lässt eine Zunahme der Tagesgäste und mit ihr der nachgefragten Stellplätze erwarten. Der Bau des Parkplatzes in Ellenberg bietet Potenzial, diesen Mehrbedarf ohne zusätzliche Stellplätze im Altstadtbereich aufzufangen.

²¹ <https://www.shz.de/lokales/schleibote/parkautomaten-bringen-kappeln-246-000-euro-id3566146.html>

²² <https://www.shz.de/lokales/schleibote/keine-einigigkeit-bei-parkgebuehren-id15925221.html>

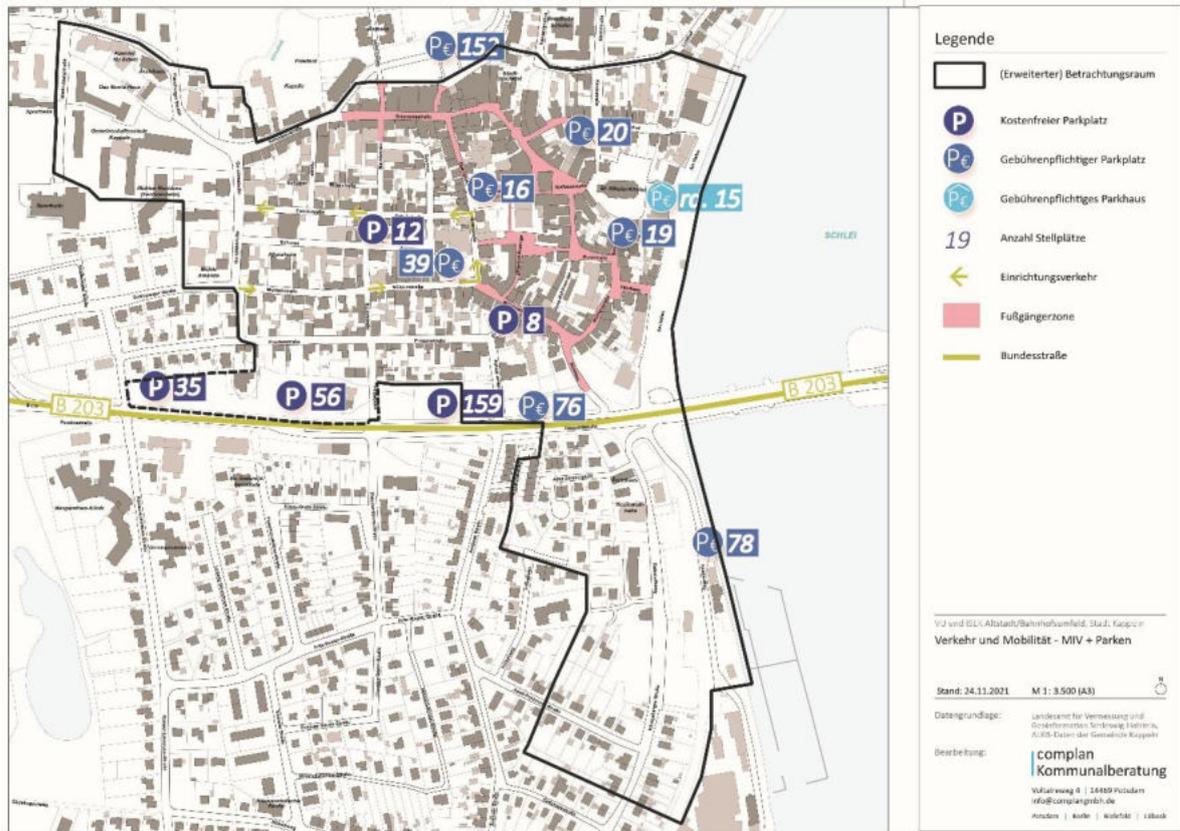


Abb. 110: fließender und ruhender motorisierter Individualverkehr (MIV)

Zusammenfassung: Mobilität und Verkehr	
Stärken	Schwächen
Kurze Wege in der Altstadt	Schlechte ÖPNV-Erreichbarkeit insbesondere der öffentlichen Einrichtungen
Weitgehend konfliktfreier Shared-Space-Bereich am Nordhafen	Unklare Beschilderungen um und innerhalb der Altstadt
Umfassendes altstadtnahes Parkplatzangebot an „normalen“ Tagen	Funktionale und gestalterische Defizite im Bereich des ZOB (u.a. Ausstattung, Auffindbarkeit, Gestaltung, Informationstechnik, Barrierefreiheit und Erschließung)
	Bundesstraße als bauliche Barriere zwischen Nordhafen und Bahnhofsumfeld
	Zunehmende Parksuchverkehre
	Nutzungskonkurrenz bei Stellplatzsuche zwischen Tagesgästen, Einkaufenden und Altstadtbewohner*innen an besuchsstarken Tagen
Chancen	Risiken
zunehmender Radtourismus	Steigendes MIV-Aufkommen aufgrund der Entwicklung des Ostseeresort Olpenitz
Entlastung durch Neubau des Parkplatzes in Ellenberg	Stellplatzengpässe bei steigendem Gästeaufkommen – insb. zu Spitzenzeiten in den Sommermonaten
	Attraktivitätsverlust bei Beibehaltung des derzeitigen ÖPNV-Angebots

4.6 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Das Untersuchungsgebiet umfasst mit der Altstadt einen Bereich mit vielfältigen Nutzungen – darunter auch zahlreicher Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Neben eigenen Erhebungen und Gesprächen mit Akteur*innen vor Ort (u.a. *Wirtschaft und Touristik Kappeln GmbH, Wirtschaftskreis ProKappeln e.V.*) basieren die nachfolgenden Ausführungen auch auf Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungsgutachtens (2013) und auf dem *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* (2018).

Einzelhandel und Dienstleistungen

Im gesamten Untersuchungsgebiet wird mehr als jedes fünfte Gebäude ganz oder teilweise für Einzelhandels- und Dienstleistungszwecke genutzt (11 % bzw. 10 %). Dies entspricht 48 Einzelhandels- und 44 Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen. Diese konzentrieren sich insbesondere in der Schmiede-, Quer-, Mühlen- und Poststraße sowie rund um den Rathausmarkt. Dieser Bereich entspricht auch im Wesentlichen der Fußgängerzone. In der Altstadt existieren rd. 11.000 m² Verkaufsfläche, was in etwa einem Drittel der Verkaufsfläche in der Gesamtstadt entspricht.²³ Im bundesweiten Vergleich ergibt dies eine in etwa durchschnittliche Flächenausstattung für Kappeln. Die Altstadt fungiert im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente als Haupteinkaufsort für die Region und sorgt somit für eine gewisse Dominanz im gesamtstädtischen Einzelhandelsgefüge. So gaben die Händler*innen in Kappeln 2013 an, etwa 75 % ihres Umsatzes mit Menschen aus Kappeln und der Umgebung zu tätigen. Die übrigen 25 % entfallen auf Besucher*innen und Gäste.²⁴ Der Tourismus wird trotz starker saisonaler Schwankungen als Stärke und Potenzial für den Einzelhandel wahrgenommen.

Im Hinblick auf das Sortiment liegen die Schwerpunkte in den Segmenten Bekleidung / Schuhe / Lederwaren und periodischer Bedarf (inkl. Lebensmittelhandwerk und Drogerie- und Gesundheitsartikel). Abb. 111e liefert einen Überblick über die Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Kappeler Altstadt.

Im Untersuchungsgebiet selbst befindet sich ein Lebensmittelgeschäft in der Querstraße (*nah & frisch*). Der Markt hat aufgrund der Bäderregelung während der Saison auch sonntags geöffnet. Weitere Nahversorger liegen PKW-freundlich nördlich der Altstadt von Kappeln. Als Magnetbetriebe sind das *Modehaus Wichmann* am

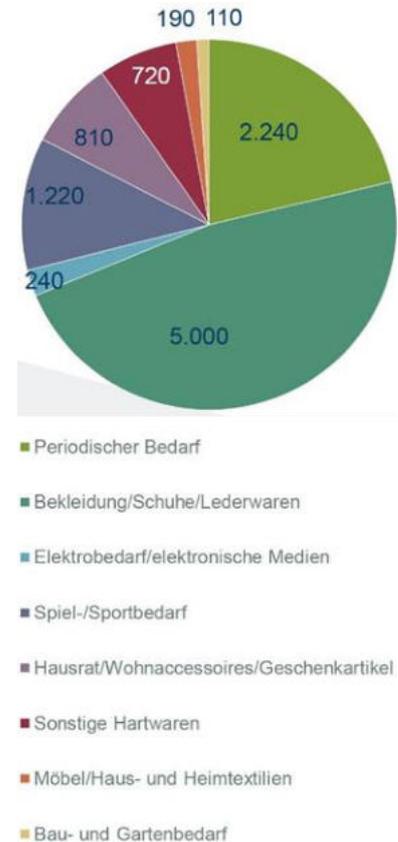


Abb. 111: Sortimentsstruktur des Einzelhandels in der Kappeler Altstadt. Dr. Lademann & Partner. Einzelhandelsentwicklungsgutachten. 2013, S. 63.



Abb. 112: Marktbereich Stadt Kappeln, Einzelhandelsentwicklungsgutachten, 2018

²³ Einzelhandelsentwicklungsgutachten Stadt Kappeln. 2013. S. 53.

²⁴ Einzelhandelsentwicklungsgutachten Stadt Kappeln. 2013. S. 51.



Abb. 113: Magnetbetriebe in der Innenstadt (Schmiedestraße), v.o.n.u.: Modehaus Wichmann, Kaufhaus Stolz, Drogeriemarkt Rossmann

Deekelsenplatz, das Kaufhaus Stolz sowie der Drogeriemarkt Rossmann zu nennen (Abb. 113).

Die Ladenlokale in der Altstadt sind überwiegend sehr kleinteilig strukturiert – die durchschnittliche Betriebsgröße liegt bei etwa 270 m², wodurch die langfristige Tragfähigkeit und die Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe im Altstadtgefüge erschwert werden.

Der Marktbereich von Kappeln kann in zwei Zonen unterteilt werden (s Abb. 112). Die erste Zone entspricht dem Stadtgebiet von Kappeln, die zweite ihrem näheren Einzugsbereich. Der Marktbereich beschreibt dabei grundsätzlich den räumlichen Umgriff, den alle vorhandenen Einzelhandelsbetriebe ansprechen möchten. Im Rahmen einer Befragung im Jahr 2012 gaben 93 % der Befragten aus dem Marktbereich (Zone 1 und 2) die Stadt Kappeln als Haupteinkaufsort an.²⁵ Zu einem fast identischen Ergebnis kommt die im Mai / Juni 2018 durchgeführte Postkartenbefragung (94,8 %). Auch die Einwohner*innen aus Kappeln selbst sind vorwiegend auf die eigene Stadt als Einkaufsort orientiert – im Zentrum spielt sich fast der gesamte zentrenrelevante Einzelhandel ab. Die Sortimentsgruppen des periodischen Bedarfs – wie Spiel, Sport, Hobby und Elektrobedarf oder Möbel, Haus- und Heimtextilien - werden jedoch vorwiegend in den naheliegenden Zentren Flensburg und Schleswig bedient.

Darüber hinaus findet jeden Donnerstag von 7:30 bis 12:30 Uhr auf dem Rathausparkplatz, in direkter Nachbarschaft des Untersuchungsgebiets der Kappeler Wochenmarkt statt. Dieser stellt eine der ältesten Einkaufsmöglichkeiten der Stadt dar und ist entsprechend als Einkaufserlebnis etabliert: Wöchentlich präsentieren rund ein Dutzend Händler*innen einen vielfältigen Mix regionaler und internationaler Produkte. Zum Angebot gehören Obst / Gemüse, Fleisch / Geflügel, Fisch, Pflanzen / Blumen, Backwaren, Käse / Milchprodukte, Eier / Honig und Spezialitäten wie Oliven oder Feinkost.

Zwar ist der Einzelhandel in Kappeln durch die nahe gelegenen Orte Schleswig, Flensburg, Eckernförde und Gelting sowie durch den Versandhandel wachsendem Konkurrenzdruck ausgesetzt, grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass die Orientierung der Umlandbewohner*innen auch zukünftig stark auf die Stadt Kappeln ausgerichtet sein wird. Das Einzelhandelsangebot wird als umfassend beschrieben. Zudem schafft die räumlich kompakte Altstadt eine angenehme Einkaufsatmosphäre.

Funktionale Defizite zeigen sich mit Blick auf den Einzelhandel vor allem bei der Erreichbarkeit der Ladenlokale: zum einen wirken Kopfsteinpflaster und Belagswechsel für Barrieren im Stadtraum, zum anderen verfügt nur ein geringer Teil der Läden und Geschäfte

²⁵ Einzelhandelsentwicklungsgutachten Stadt Kappeln. 2013. S. 37.

über einen barrierefreien Zugang. Weit in den Straßenraum ausgreifende Warenauslagen, Werbemittel und Außengastronomien erzeugen zusätzliche Hindernisse und beeinträchtigen zudem das Gesamtbild der Fußgängerzone (vgl. hierzu Kap. 4.4 Öffentlicher Raum, S. 54ff. und hier insbesondere das Unterkapitel zu Barrierefreiheit, S. 67ff.). Hinzu kommt, dass die Haupteinkaufsbereiche nur von Süden her über den ZOB mit dem ÖPNV angebunden sind.

Durch ihre uneinheitliche Gestaltung sind Mühlen- und Querstraße derzeit nicht als Bestandteil der Fußgängerzone wahrnehmbar (vgl. S. 59f.). Dies führt dazu, dass der Bereich deutlich weniger als der Rest der Fußgängerzone frequentiert wird. Das hieraus entstehende Problem der ausbleibenden Kundschaft stellt für die in diesem Bereich ansässigen Ladenlokale bereits seit Jahren ein ernsthaftes Problem dar.

Gefahren der kommenden Entwicklung bestehen darin, dass inhabergeführte Geschäfte durch unregelmäßige Nachfolge verloren gehen sowie in der Verstärkung der Abhängigkeiten vom saisonal schwankenden Tourismus. Überdies setzen neue Lebensmittelmärkte in den Stadtrandlagen die noch in der Altstadt bestehende Nahversorgungsfunktion unter zunehmenden Konkurrenzdruck. Zugleich bietet die zu erwartende Zunahme der Gästezahlen durch die Entwicklung im Ortsteil Olpenitz dem Einzelhandel auch neue Chancen.

Exkurs: Die Bäderregelung

Die *Bäderregelung* erlaubt es Verkaufsstellen in den touristisch geprägten Orten Schleswig-Holsteins, an Sonn- und Feiertagen zu öffnen – und zwar jährlich zwischen dem 17. Dezember und dem 8. Januar sowie vom 15. März bis 31. Oktober. Auch die Altstadt von Kappeln profitiert als beliebtes Touristenziel mit hohem Gästeaufkommen von dieser *Bäderregelung*. Ausgeschlossen sind jedoch kleinere Seitenstraßen der Fußgängerzone. Ebenfalls nicht berechtigt sind die größeren Lebensmittelgeschäfte in den Randlagen der Altstadt.

Somit führt die *Bäderregelung* zwar zu einer Stärkung des zentralen Einkaufsbereichs der Kappeler Altstadt, benachteiligt jedoch gleichzeitig die außerhalb der Fußgängerzone angesiedelten Geschäfte.

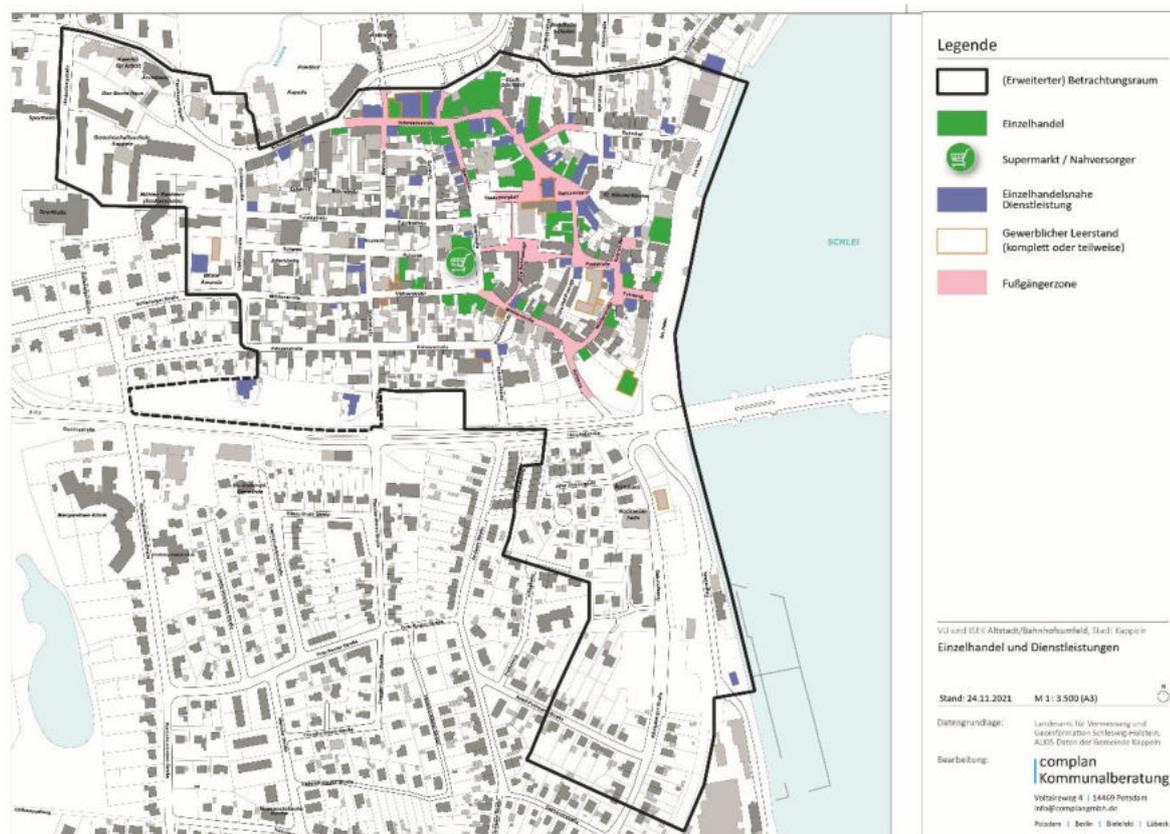


Abb. 114: Einzelhandel und Dienstleistungen im Untersuchungsgebiet

Gastronomie



Abb. 115: Außengastronomie in der Schmiedestraße



Abb. 116: Bar (Am Hafen 4)

Die Altstadt Kappeln bietet den Einwohnern und Besuchern ein umfangreiches gastronomisches Angebot. Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet 37 gastronomische Einrichtungen, 36 davon in der Altstadt. Dies entspricht einem Anteil von 9 % an allen Erdgeschossnutzungen im Gebiet. Sieben Restaurants und Imbisse haben sich dabei auf Fischgerichte spezialisiert.

Die gastronomischen Betriebe konzentrieren sich insbesondere im Nordhafen und in der Fußgängerzone und hier v.a. in der Quer- und der Poststraße. Vereinzelt Restaurants und Bistros befinden sich jedoch auch im westlichen Teilbereich der Altstadt. Angebote für den gehobenen Anspruch (z.B. Konzeptgastronomie, Sternerestaurants) sind bislang nicht vorhanden.

Handlungsbedarf besteht beim optischen Erscheinungsbild vieler gastronomischer Angebote: die Außenbereiche greifen teilweise sehr weit in den öffentlichen Raum aus und stören so Raumzusammenhänge und schränken Wegebeziehungen ein. Auch stört die gegebene Möblierung vielerorts durch Uneinheitlichkeit das Erscheinungsbild der Altstadt. Das gastronomische Angebot kann als umfassend, aber auch als ausbaufähig im Hinblick auf die Vielfalt und Qualität beschrieben werden.

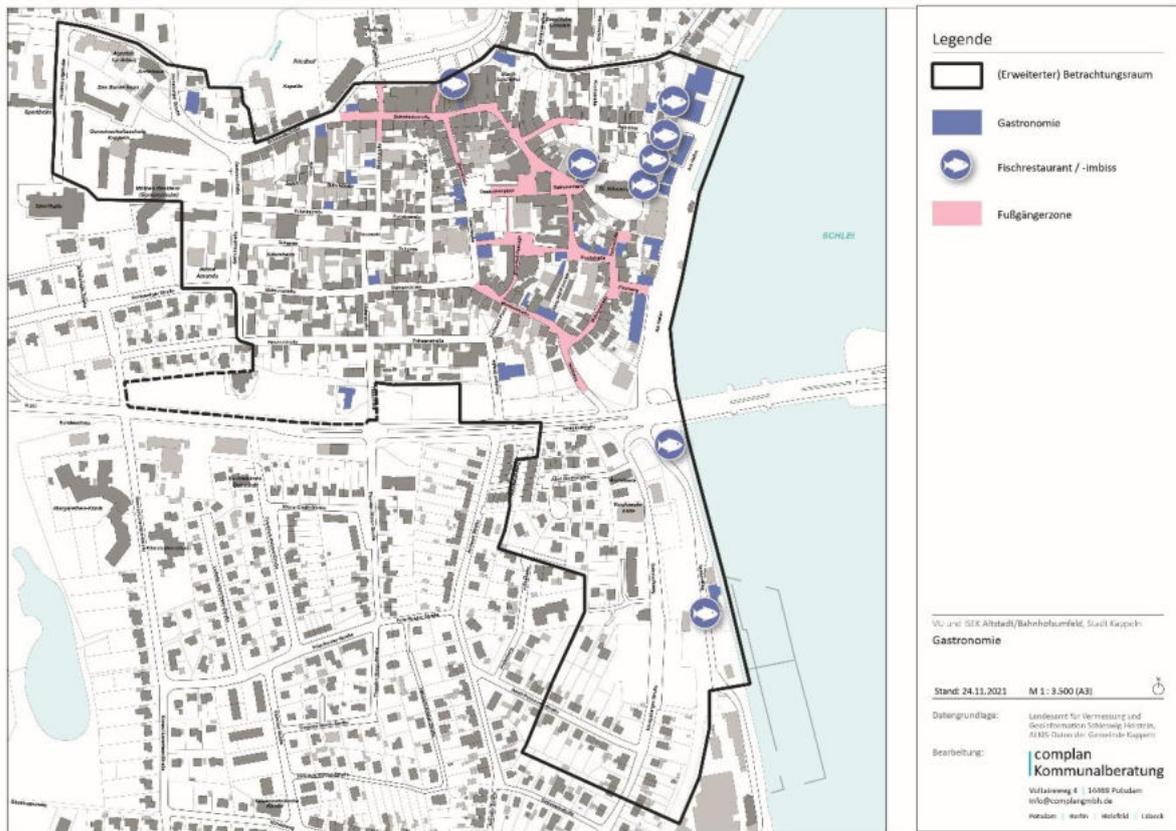


Abb. 117: Gastronomie im Betrachtungsraum

Zusammenfassung: Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie	
Stärken	Schwächen
Guter Einzelhandelsbesatz und Magnetbetriebe in der Altstadt	Vollsortimenter und Discounter sind nicht in der Altstadt, sondern in Randlagen
Altstadt ist zentraler Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich für die Gesamtstadt und die Region	Relativ kleine Verkaufsflächen (etwa 270 m ² durchschnittlich)
Altstadt ist Nahversorgungszentrum und regionaler Haupteinkaufsort	Ladenlokale derzeit kaum barrierefrei
Kaum Leerstand in guter Lage (z.B. Schmiedestraße)	Einzelhandel stark von der Saison abhängig
Altstadt mit angenehmer Einkaufsatmosphäre	Warenauslagen stören Stadtbild und Fußverkehr
Wochenmarkt als etabliertes, wöchentlich stattfindendes Einkaufserlebnis auf dem Rathausparkplatz (nördlich neben VU-Gebiet)	Eingeschränkte ÖPNV-Erreichbarkeit der Haupteinkaufsbereiche
Bäder-Regelung fördert Zentralität als zentralen Einkaufsbereich	Kopfsteinpflaster in der Fußgängerzone nicht barrierefrei (unbeschwertes Einkaufen für mobilitätseingeschränkte Personen kaum möglich)
Umfangreiches gastronomisches Angebot	Wenig gastronomische Vielfalt – insb. gehobene Gastronomie fehlt; kein Fisch-Direktverkauf am Hafen
Chancen	Risiken
Aktivierung leerstehender Erdgeschosszonen	Drohender Anstieg von Geschäftsaufgaben durch unregelmäßige Inhabernachfolge
Steigende Kaufkraft in der Saison durch wachsende Gästezahlen (<i>Ostseeresort Olpenitz</i>)	Verlust der Nahversorgungsfunktion in der Altstadt durch neue Lebensmittelmärkte in den Ortsrandlagen
	Hohe Abhängigkeit vom saisonal schwankendem Tourismus
	Veränderte Bedarfe / Ansprüche durch ggf. neues Klientel des Ostseeresorts Olpenitz

4.7 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Im Nordosten des Gebiets befindet sich der Campus der *Gemeinschaftsschule an der Schlei*. Dieser umfasst vier durch überdachte Pausengänge miteinander verbundene Schulgebäude in gutem baulichem Zustand. In der in den 1960er Jahren erbauten Schule werden derzeit rd. 430 Schüler unterrichtet.²⁶ Ein neu errichtetes Mensagebäude ergänzt den Schulkomplex. Die Schule verfügt über zwei Sporthallen in Normgröße, eine Außensportanlage und ein wettkampffähiges Fußballfeld; letztere liegen außerhalb des Untersuchungsgebiets. Folgende Abschlüsse werden angeboten: Fördererschulabschluss, erster allgemeinbildender Schulabschluss, mittlerer Schulabschluss und die Berechtigung zum Übergang in die gymnasiale Oberstufe / das berufliche Gymnasium.

Verbesserungsbedarf besteht bei den Außenanlagen, die bislang durch eine große asphaltierte Fläche mit nur wenigen Spielmöglichkeiten geprägt sind. Aktuelle Sanierungspläne liegen für die Toilettenanlagen und die Akustikdecke des Musiksaals vor. Da in den vergangenen Jahren recht kontinuierlich Erneuerungsmaßnahmen an der Bausubstanz vorgenommen wurden, besteht darüber hinaus kein erkennbarer Modernisierungsbedarf.

Zudem findet sich noch eine Berufsschule – eine Außenstelle des *Berufsbildungszentrums Schleswig* – direkt angrenzend ans UG in der Kirchstraße. Insgesamt verfügt die Stadt Kappeln so über eine regional bedeutsame Bildungsinfrastruktur in altstadtnaher Lage.

Im UG selbst befinden sich keine Kindertagesstätten, jedoch in seinem unmittelbaren Umfeld:

- ≡ Kita *St. Christophorus*, Consul-Lorentzen-Straße 2
20 Kinder über 3 Jahre, 11 Kinder unter 3 Jahre
Maßnahmen: Anbauarbeiten und bauliche Veränderungen im Außenbereich durchgeführt
- ≡ DRK Kita *Fröbelweg*, Fröbelweg 1
70 Kinder über 3 Jahre, 28 Kinder unter 3 Jahre
Maßnahmen: 2017 umfassend saniert

Die Kita-Platzsituation in Kappeln wird als sehr angespannt beschrieben. In allen Kindertagesstätten gibt es Wartelisten für Betreuungsplätze. Zum Teil wurden bereits bauliche Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Kita *St. Christophorus*).



Abb. 118: Hauptgebäude der *Gemeinschaftsschule an der Schlei*

²⁶ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Kappeln. 2018. S. 63.

In der Schmiedestraße 13 hat die Stadtbücherei ihren Sitz (s. Abb. 121). Neben Büchern werden hier zahlreiche Medien zum Verleih angeboten (DVDs, CDs, Hörbücher, Zeitschriften und Software). Zudem besteht die Möglichkeit zum Kopieren und Faxen und ein öffentlicher Internetzugang. Im Haus sind mehrere Lesecken und am Haus ein *Lesegarten* eingerichtet. Die Bibliothek bietet Vorträge, Lesungen, Konzerte und weitere Veranstaltungen. Die Nutzung der Bibliothek und des Internetzugangs ist für Kinder und Jugendliche kostenfrei. Die Stadtbücherei ist beliebt und wird jährlich von bis zu 45.000 Menschen besucht.²⁷ Die Zahl der aktiven jährlichen Nutzer*innen (mindestens ein Medium pro Jahr entliehen) liegt zwischen 1.400 und 1.700. Etwa die Hälfte der aktiven Nutzer*innen wohnt in Kappeln. Jedes Jahr erfolgen stets über 330 Neuanmeldungen. 2015 wurden über 77.000 Entleihungen registriert.

Gemäß Empfehlungen und standardisierten Berechnungsgrundlagen von zwei Medieneinheiten (ME) / Einwohner*in ist für Kappeln ein Bestand von rd. 17.600 ME anzubieten. Hierfür ist eine Fläche von 550 m² erforderlich. Die derzeitige Gesamtnutzfläche der Stadtbücherei beträgt rd. 265 m² und liegt somit weit unterhalb dieses Richtwerts, ein Flächendefizit ist unübersehbar. Der Raumsituation entsprechend mangelt es an einer uneingeschränkten Erreichbarkeit der Medienpräsentationsmöbel, an ergonomisch ausreichend breiten Gängen und barrierefreien Zugängen zu den Regalen, an Flächen für effiziente Medienpräsentation, für entspannten Aufenthalt, Bereiche zum Lesen und Arbeiten, Flächen für die Verbuchung sowie an Büro- und Mitarbeiterräumen und Flächen für Veranstaltungen.²⁸

Die Büchereiräume sind – mit Ausnahme weniger Ergänzungen – noch mit der Erstausrüstung möbliert. Das Gesamtbild zeigt somit kein professionelles und dem heutigen Standard entsprechendes Einrichtungskonzept. Darunter leidet auch die Aufenthaltsqualität. Entsprechend kann die Bücherei ihre Funktion als sozialer Treffpunkt bzw. Begegnungsraum nur sehr eingeschränkt erfüllen.

Das Gesamtgebäude befindet sich insgesamt in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Zwar wurden im Jahr 2017 Teilbereiche modernisiert, darunter die Küche, Sanitärräume und Heizungsanlagen. Wesentliche Modernisierungsbedarfe blieben jedoch unbearbeitet. Aktuell weisen der Boden bzw. die darunterliegende Kellerdecke, die Außenfassade sowie die Sanitär- und Elektroinstalltionen einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Das Gebäude, in dessen Obergeschossen Wohnungen liegen, steht im Besitz der Stadt Kappeln.



Abb. 121: Die Stadtbücherei in der Schmiedestraße

²⁷ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Kappeln. 2013. S. 61.

²⁸ Büchereizentrale Schleswig-Holstein: Projektinfo. Besuch Stadtbücherei Kappeln 23.02.2016. 2016.

Das *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* von 2016 verweist sowohl auf die generelle Modernisierungsbedürftigkeit des Bestandsgebäudes als auch auf das hier bestehende Platzproblem. „Neben dem Ausleihen von Medien werden Büchereien zunehmend als konsumfreier Aufenthaltsort genutzt. Auch kleinere Stadtbüchereien sollten hier eine Transformation von reinen Bildungsstätten zu multiplen Kultur-, Begegnungs- und Veranstaltungsorten durchleben. Eine weitere Qualifizierung der Stadtbücherei durch Nutzung der oberen Stockwerke, Anbauen oder Außenstandorte könnte das Schlechtwetter- und Kulturangebot Kappels erheblich verbessern.“²⁹

In den Maßnahmen und Handlungsempfehlungen des Konzepts für den Bereich Freizeit, Sport, Erholung und Kultur empfiehlt dieses eine Aufwertung, Neukonzeption und Erweiterung der Stadtbücherei als Maßnahme. Hierbei solle am bisherigen Standort festgehalten werden, auch da dieser die bislang größte Stärke der Bücherei darstellt.³⁰



Abb. 122: Die Alte Maschinenhalle im Bahnhofsweg

Die Kappeler Stadtvertretung entschied im Herbst 2021 nach langer Diskussion, die Bücherei im Bestandsgebäude zu belassen und sie im Rahmen der Städtebauförderung und unter Einbeziehung zusätzlicher Flächen zu erweitern und zu modernisieren.

Im Bahnhofsumfeld befindet sich mit der *Alten Maschinenhalle* (Bahnhofsweg 36a) ein multifunktional nutzbarer Veranstaltungsort (s. Abb. 122). Diese steht im Eigentum des *St. Nicolaiheim Sundsacker e.V.*, der auch die *Kappeler Werkstätten* trägt. Das Gebäude wird seit 2011 als Veranstaltungsort genutzt und bietet Platz für rund 220 Personen.

Mit den im Museumshafen liegenden historischen Schiffen bleibt zudem die Kulturgeschichte Kappels als Seefahrer- und Fischer-siedlung im Bahnhofsumfeld greifbar. Hier liegt auch der historische Schoner *Arny Maud*, auf dem sich die Ateliers einer Schriftstellerin und eines Künstlers befinden.

In der Altstadt findet sich eine Reihe privater Kultureinrichtungen:

Das Kino *Capitol Lichtspiele* in der Poststraße 10 besteht seit den 1950er Jahren im 1932 errichteten früheren Gebäude der Mädchenschule (s. Abb. 123). Es verfügt über einen Saal mit 120 Sitzplätzen und moderner Technikausstattung (*Sony Digital Cinema 4K* und *Sony Premium 3D*).

Als wichtige Adresse des kulturellen Lebens hat sich die *Café-Kneipe Palette* in der Adresse Kehr wieder 1 etabliert. Diese bietet neben Konzerten auch Theater und Kabarett.



Abb. 123: Capitol Lichtspiele in der Poststraße

²⁹ Zukunftskonzept Daseinsfürsorge 2016, Kap. 3.4, S. 61

³⁰ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsfürsorge 2016, Kap. 5.4, S. 107

Bis März 2019 bot das durch einen Verein geführte *Kunsthaus Hänisch* in der Villa Schmiedestraße 53 das einzige museale Ausstellungsangebot der Stadt und ihres Nahbereichs (s. Abb. 124) mit Schwerpunkten auf Malerei und Grafik. Voraussichtlich zieht das Kunsthaus in die Poststraße. Gleichzeitig entsteht hieraus ein neuer Bedarf an Ausstellungsräumen im Untersuchungsgebiet.

Die Mühle *Amanda* ist heute Touristeninformation und Trauzimmer der Stadt Kappeln. Das der Mühle zugehörige historische Sägewerk wird heute als *working museum* bewirtschaftet. Die Mühle selbst ist nicht barrierefrei und benötigt zudem noch einen aufwendigen Brandschutz.

Es ist festzuhalten, dass das Kulturangebot der Stadt Kappeln insbesondere außerhalb der Tourismussaison sehr gering ist und insbesondere für Ausstellungsflächen Bedarf besteht. Potenzial zur Beantwortung dieser Bedarfe bietet der leerstehende ehemalige Schweinestall im Umfeld der Mühle *Amanda*. Ausführungen zur weiteren Nutzung des Mühlenumfelds finden sich in Kap. 4.8 sowie in der als Anlage beigefügten Konzeptstudie „ehemaliger Schweinestall“.

Freizeit und Sport

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Sportanlagen, jedoch grenzt der Sportplatz der Gemeinschaftsschule unmittelbar im Westen an. Bei diesem Platz konnten hinsichtlich der Flutlichtanlage, der Zaunanlage sowie der Laufbahn Missstände identifiziert werden.³¹

Grundsätzlich leisten die Sportvereine einen wichtigen Beitrag zum gemeinschaftlichen Leben in der Gesamtstadt Kappeln und ihren Umlandgemeinden. Größter Sportverein ist der *TSV Kappeln (Turn- und Sportverein)* mit seinen rd. 1.550 Mitgliedern und 15 angebotenen Sportarten. Der Verein hat seinen Sitz im *Bunten Haus* in der Hindenburgstraße. Daneben existiert eine Reihe von kleineren Vereinen, die sich aber überwiegend nicht im Untersuchungsgebiet befinden.

Neben den Sportvereinen bietet insbesondere die Evangelische Kirchengemeinde eine beispielhafte Jugendarbeit. Hervorzuheben sind auch die Angebote der Freiwilligen Feuerwehr.

Mängel zeigen sich vor allem in der geringen Vielfalt im Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche, insbesondere mit Blick auf die wenigen Schlechtwetterangebote.

Ferner gibt es im Untersuchungsgebiet nur einen Spielplatz – und zwar im Bahnhofsumfeld zwischen Nestle- und Bahnhofsweg. In der Altstadt sind demnach keine offiziellen Spielflächen vorhanden. Die



Abb. 124: Das ehemalige *Kunsthaus Hänisch* in der Schmiedestraße

³¹ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Kappeln. 2018. S. 58.

nächstgelegenen Spielmöglichkeiten außerhalb befinden sich östlich des Rathauses sowie in Verlängerung des Königsberger Straße im Süden. Der Mangel an Spielmöglichkeiten für Kinder und an Angeboten für Jugendliche wurde auch im Rahmen der Postkarten- und Eigentümerbefragung, aber auch im Rahmen der Beteiligung zum *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* mehrfach kritisiert. Vielfach wurden auch Wünsche nach einem Schwimmbad und einem Skatepark geäußert, im *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* wurde zudem die Einrichtung eines Ferienbetreuungsplans bzw. die Koordination der Ferienangebote als Maßnahme empfohlen.

Mit Blick auf die fortschreitende Alterung der Stadtgesellschaft wird zudem ein wachsender Bedarf an Kultur- und Freizeitangeboten für Senior*innen deutlich. Diesen zu decken stellt insbesondere mit Blick auf den derzeit allgemein zu beobachtenden Rückgang bürgerschaftlichen Engagements eine besondere Herausforderung der kommenden Entwicklung dar.



Abb. 125: Freizeit, Kultur und Sport im Betrachtungsraum

Gesundheitsinfrastruktur

Den Ergebnissen der 2018 durchgeführten Postkartenbefragung nach zu urteilen, wird die Altstadt von Kappeln v.a. für Arztbesuche

aufgesucht – 80 % der Antwortenden gaben Arztbesuche als Hauptgrund für Besuche an. Bei allen, die in der Altstadt oder im übrigen Gemeindegebiet wohnen, ist diese Zahl sogar noch höher.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Allgemeinmediziner*innen und Fachärzt*innen. Hervorzuheben sind die beiden Ärztezentren im Bahnhofsweg und in der Flensburger Straße. Im Ärztezentrum am Bahnhofsweg sind eine Zahnärztin und ein Urologe ansässig, in der Flensburger Straße sind es ein Kinder- und Jugendarzt und ein Allergologe, eine orthopädische Praxis, zwei praktische Ärzt*innen und eine Zahnarztpraxis. Dazu gibt es im restlichen Untersuchungsgebiet zwei Allgemeinmediziner, einen Sportmediziner, einen Kinder- und Jugendarzt, einen HNO-Arzt, einen Augenarzt, zwei Fachärzt*innen für Innere Medizin, eine Praxis für ambulante Operationen, eine Frauenheilkundlerin und drei Zahnärzt*innen sowie einen Tierarzt. Zudem liegt die *Margarethen-Klinik* in der Konsul-Lorentzen-Straße unweit südöstlich des UG. Darüber hinaus gibt es in der Altstadt drei Apotheken.

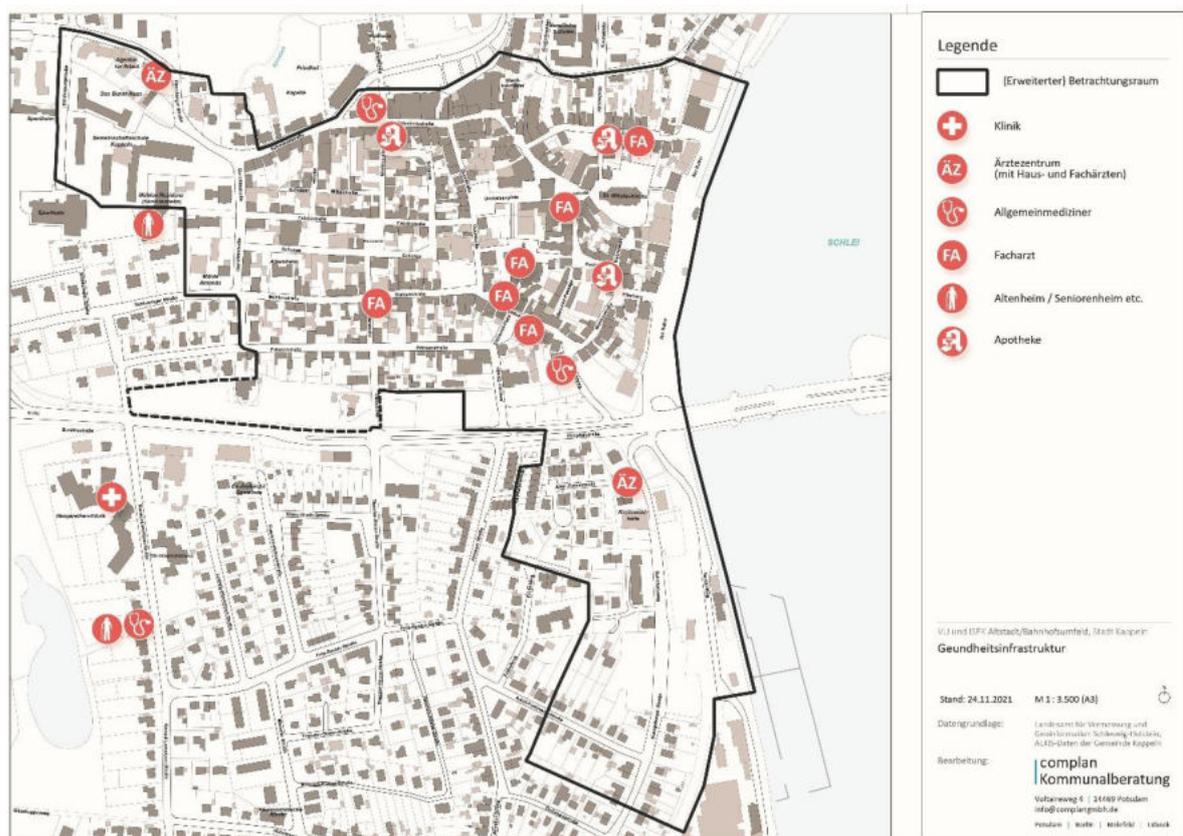


Abb. 126: Gesundheitsinfrastruktur im Betrachtungsraum

Insgesamt ist die medizinische Versorgung in Kappeln und dem Umland derzeit nicht nur als gesichert, sondern angesichts der vergleichsweise geringen Zahl der Einwohner*innen als gut zu bewerten (der Versorgungsgrad im Mittelbereich Kappeln lag im Oktober

2017 bei rd. 110 %) ³². Gleichwohl ergeben sich vor dem Hintergrund des demographischen Wandels zukünftig Handlungsbedarfe. Dies betrifft die Altersstruktur der Ärzt*innen und die Wiederbesetzung von Arztstellen gleichermaßen wie die künftige Entwicklung der Nachfrage nach ärztlicher Versorgung.

Das Durchschnittsalter der Ärzt*innen in Kappeln und dem Umland beträgt 53,1 Jahre – ein Viertel von ihnen ist 60 Jahre oder älter. Da es sich um einen kleinen Planungsraum handelt, können bereits kleine Veränderungen (wie z.B. der Ruhestand einer einzelnen Ärztin) größere Auswirkungen haben. Dies betrifft selbstredend auch die Altstadt von Kappeln, wo die meisten Praxen zu verorten sind. Das hohe Durchschnittsalter der Ärzteschaft hat zur Folge, dass in den kommenden fünf bis zehn Jahren mindestens ein Viertel der Sitze neu besetzt werden muss. Dabei ist es schwierig junge Mediziner*innen für den ländlichen Raum zu gewinnen.

Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach ärztlicher Versorgung im ambulanten Bereich künftig stärker steigen wird als das Angebot. Während die Zahl der potenziellen Ärzt*innen sinkt, steigt die Nachfrage nach medizinischer Versorgung mit fortschreitendem Alter. Daraus ergeben sich ein stärkerer ärztlicher Versorgungsbedarf bis 2020 und eine damit verbundene steigende Arbeitsbelastung für Hausärzt*innen. ³³

Im Untersuchungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich drei Alten- bzw. Pflegeheime (Mühlen-Residenz der Diakonie in der Schleswiger Straße 3c, Betreute Altenwohnanlage in der Reeperbahn 4A, Margarethen-Residenz in der Konsul-Lorentzen-Straße 3), deren Angebot durch ambulante Pflegedienste ergänzt wird.

Die Mühlen-Residenz und die Margarethen-Residenz sind vollstationär und bieten zudem Kurzzeitpflege an (beide insgesamt jeweils 60 Plätze). Die Tagespflege in der Reeperbahn verfügt über 12 Plätze. Alle Einrichtungen sind voll ausgelastet und führen teilweise Wartelisten. Dabei ist davon auszugehen, dass die Zahl der Empfänger*innen von Pflegeleistungen in den nächsten Jahren weiter steigen wird. Das *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* benennt in diesem Zusammenhang konkrete Handlungsbedarfe: dies betrifft zum einen den Fachkräftebedarf, andererseits die bereits heute fehlenden Plätze bzw. überfüllten Wartelisten in den bestehenden Altenheimen, Tagespflegeeinrichtungen und Einrichtungen für betreutes Wohnen. Das *Zukunftskonzept* vermerkt weiterhin Bedarf an neuen Betreuungsformen für Demenzerkrankte und andere innovative Einrichtungen in Kappeln.

³² Zukunftskonzept Daseinsvorsorge. Stadt Kappeln. 2018. S. 64.

³³ Zukunftskonzept Daseinsvorsorge Stadt Kappeln. 2018. S. 68.

Die derzeit noch bestehende und in der kommenden Entwicklung zu sichernde Angebotsvielfalt im Bereich der Gesundheitsinfrastrukturen bietet Potenzial, die Stadt Kappeln als Standort für Gesundheits- und Wellnessangebote zu profilieren.

Zusammenfassung: soziale und kulturelle Infrastruktur	
Stärken	Schwächen
Gute altstadtnahe Bildungsinfrastruktur und dezentrale Standorte in der Gesamtstadt	Außenbereich der Gemeinschaftsschule erneuerungsbedürftig
Vielfältiges Angebot im Vereinssport	Kapazitätsengpässe bei Kita-Plätzen
Beispielhafte Jugendarbeit der Evangelischen Kirchengemeinde und der FFW	Geringe Angebotsvielfalt für Jugendliche
<i>Buntes Haus</i> bündelt als neuer Kulturort Angebote (VHS u.a.)	Keine Sport- und Spielplätze in der Altstadt (nur im Bahnhofsumfeld bzw. Südhafen)
Vereine als prägende Akteur*innen des gesellschaftlichen Zusammenlebens	Kaum Schlechtwetterangebote und geringes Kulturangebot außerhalb der Tourismussaison
Lage, Nachfrage und Auslastung der Bücherei	Dringender Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erweiterungsbedarf bei der Bücherei
Fachärzt*innen mit breitem Angebot und gute Versorgung mit Allgemeinmediziner*innen, Apotheken und Sanitätshäusern	Fehlende Plätze in Altenheimen, Tagespflegeeinrichtungen und Einrichtungen mit betreutem Wohnen
Gute ambulante Versorgung	Deutliche Alterung der Bevölkerung und Ärzt*innen, teils ungeklärte Nachfolge
Chancen	Risiken
Mühle <i>Amanda</i> und die dazugehörigen Gebäude Schweinestall und Müllerwohnhaus als attraktive Möglichkeitsräume für Gemeinbedarfsnutzungen	Steigender Bedarf an seniorenrechten Angeboten und Einrichtungen durch fortschreitende Alterung
Profilierung als Wellness- und Gesundheitsstandort	Rückgang bürgerschaftlichen Engagements
	Problematische Nachbesetzung frei werdender Stellen bei Hausärzt*innen und Schwächung der medizinischen Versorgung

4.8 Tourismus



Abb. 127: Hotel in der Mühlenstraße 60

Kappeln liegt innerhalb eines durch den Landesentwicklungsplan definierten Schwerpunktraums Tourismus. Die Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein sieht für diesen vor, die Zahl an Übernachtungen und den damit verbundenen Umsatz in den nächsten Jahren weiter zu erhöhen.³⁴ Dies ist auch in Kappeln zu spüren. Während im Jahr 2015 in Häusern mit mehr als zehn Betten noch rd. 90.000 Übernachtungen erfasst wurden, waren es im Jahr 2017 bereits rd. 132.700. Dies entspricht einem Anstieg von 43.000 Übernachtungen bzw. fast 50 % innerhalb von zwei Jahren. Gleichzeitig wird davon ausgegangen, dass eine Person in Kappeln rd. 90 € pro Tag ausgibt. Bei 132.700 Übernachtungen ergibt sich demnach ein Jahresumsatz von fast 12 Millionen €. ³⁵ Die starke Zunahme der Übernachtungszahlen macht deutlich, dass die Stadt Kappeln und insbesondere ihre Altstadt als touristische Ziele etabliert sind.

Die Bestandsaufnahme und nachgeschaltete online-Recherche hat ergeben, dass 35 Gebäude im Betrachtungsraum für Übernachtungszwecke zur Verfügung stehen (s. Abb. 130). Darunter fallen Hotels genauso wie Ferienwohnungen. Derzeit entstehen auf dem ehemaligen Gelände des Speichers im Bahnhofsumfeld weitere Ferienwohnungen (s. Neubauprojekt *SPEICHER QUARTIER*, S. 20)



Abb. 128: Blick auf den Nordhafen während der Heringstage 2018
Quelle: www.heringstage.de

Nicht zuletzt durch die Entwicklungsprojekte *Ostseeresort Olpenitz* und *Schleiterrassen* (beide s. Kap. 3.2, S.20ff.) wird die Profilierung der Stadt Kappeln als touristisches Ziel zusehends vorangetrieben. Die Gästezahlen werden sich erhöhen, womit auch die Nachfrage nach Parkplätzen und innerstädtischen Angeboten steigt. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass sich auch die Klientel ändern wird. Menschen und Familien mit höheren Einkommen, die im *Ostseeresort* Urlaub machen und Kappeln für einen Tagestrip ansteuern, bevorzugen ggf. ein anderes – mitunter gehobenes – gastronomisches Angebot, das in den letzten Jahrzehnten in Kappeln eine eher ungeordnete Rolle gespielt hat. Ausbaubedarf besteht zudem im Hinblick auf Schlechtwetterangebote. Vielfach wurde von den Einwohner*innen Kappelns ein Schwimmbad gewünscht.

Ein Veranstaltungshighlight stellen die *Heringstage* dar, die jährlich am Christi-Himmelfahrts-Wochenende stattfinden. Das Volksfest wurde 1978 erstmalig organisiert und erstreckt sich insbesondere den Nord- und Südhafen entlang. Jährlich kommen 40.000 bis 45.000 Gäste zu den Heringstagen, womit die Heringstage Kappelns größtes Stadtfest sind. In den letzten Jahren konnten dafür auch



Abb. 129: Die Touristeninformation befindet sich derzeit in der Mühle *Amanda*

³⁴ Tourismusstrategie Schleswig-Holstein 2025. 2014.

³⁵ Schlei Bote: Kappelns Zahlen legen zu. 2018. Aufgerufen unter: <https://www.shz.de/lokales/schleibote/kappelns-zahlen-legen-zu-id19411781.html>. Aufgerufen am: 02.05.2018.

Flächen im Bahnhofsweg genutzt werden. Diese entfallen jedoch seit 2018 im Zuge des Neubauvorhabens im Bahnhofsumfeld.

Das maritime Erbe der Stadt wird im Umfeld des Museumshafens sichtbar. Hier liegen historische Lastkähne, Kutter, Frachtsegler und Plattbodenschiffe.

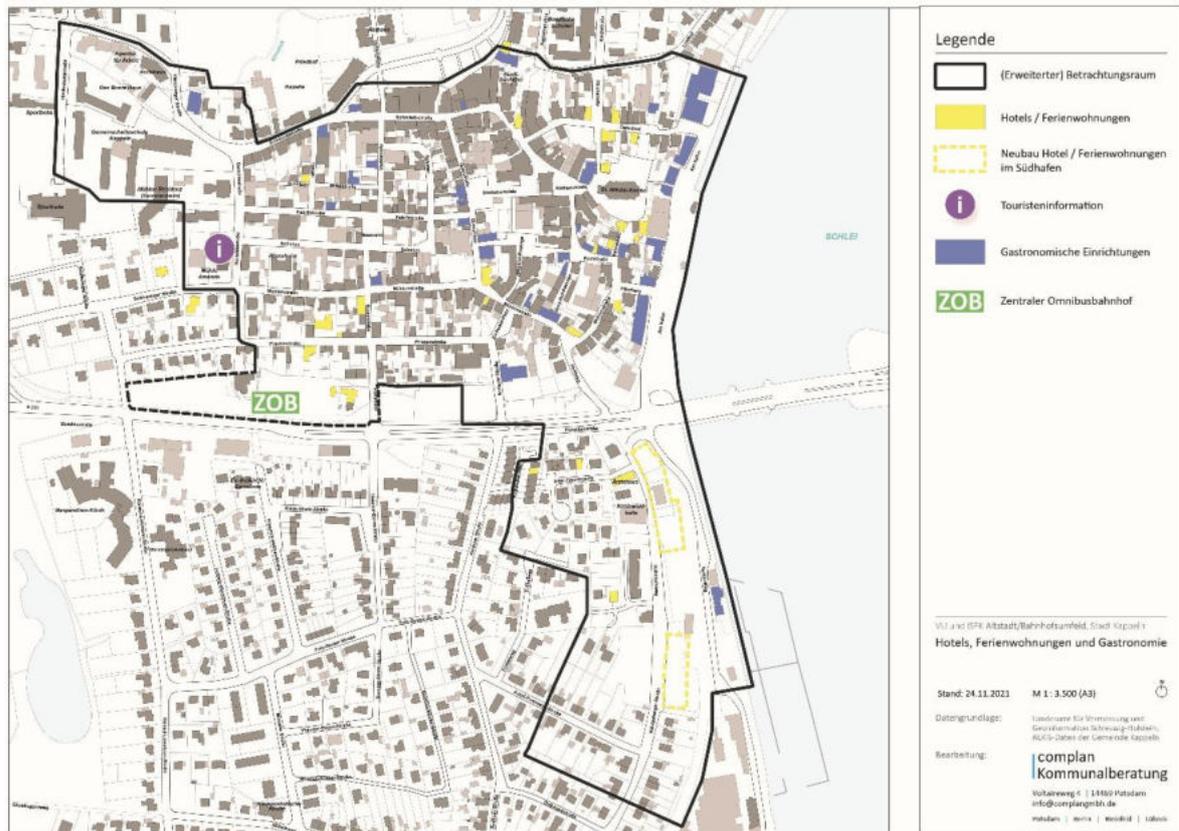


Abb. 130: Tourismus und Gastronomie im Betrachtungsraum

Die Touristinformation befindet sich aktuell in der Mühle *Amanda* am westlichen Ende des Untersuchungsgebiets. Neben der Touristinformation sind hier auch ein städtisches Trauzimmer und eine kleine Ausstellung zur Stadtgeschichte untergebracht, zudem bietet die umlaufende Galerie über dem hohen Sockelbereich einen Blick auf die Stadt Kappeln.

Ein Fortbestand der Touristeninformation in der Mühle stand aus Brandschutzgründen lange zur Disposition, zudem ist die Mühle nicht barrierefrei. Die Touristinformation soll nun barrierefrei im ehemaligen Müllerwohnhaus untergebracht werden. Für die in der Mühle selbst notwendigen brandschutztechnischen Erneuerungsbedarfe hat die Stadt nunmehr ein eigenes Konzept erarbeiten lassen, mithilfe dessen die Obergeschosse (Trauzimmer und umlaufende Galerie) auch weiterhin benutzbar sein sollen.

Das Umfeld der Mühle Amanda wird zudem durch den Leerstand und Verfall des ehem. Müllerwohnhauses und des ehem. Schweinestalls beeinträchtigt.

Das Zukunftskonzept Daseinsfürsorge führt aus: „Beide Gebäude (Müllerhaus / Schweinestall sind leerstehend und sanierungsbedürftig. Die vernachlässigten Gärten und die zunehmend verfallenden Gebäude führen zu einer zusätzlichen Abwertung des Mühlenumsfelds, gleichwohl bieten sie ein erhebliches Entwicklungspotenzial, das Mühlenumsfeld als multifunktionalen und modernen Begegnungs- und Kulturraum zu qualifizieren“.³⁶

Die Lage der Mühle bzw. der Touristinformation am westlichen Rand der Altstadt bleibt jedoch ein wesentlicher Grund dafür, dass interessierte Gäste den Weg durch die Altstadt bzw. die Mühlenstraße überhaupt antreten.

Eine Schwäche der bestehenden Situation ist, dass die Belebung der Stadt und ihrer Wirtschaft durch den Tourismus nur saisonal erfolgt und kaum Angebote für Schlechtwettertage bestehen. Ein weiteres, großes Manko ist, dass die Touristinformation in der Mühle nicht barrierefrei ist und das Umfeld der Mühle in seinem derzeitigen Zustand einen verwahrlosten Eindruck erzeugt. Hinzu kommt, dass an besuchsstarken Tagen bereits heute Engpässe bei den verfügbaren KFZ-Stellplätzen bestehen.

Jede weitere Zunahme des Fremdenverkehrs bietet Potenzial für die Wirtschaft der Stadt Kappeln und die weitere Etablierung der *Tourismusregion Schlei*. Eine Gefahr der kommenden Entwicklung ist, dass die bereits heute in der Altstadt zu beobachtende Umwandlung von Wohnraum in Ferienappartements weiter fortschreitet. Hiermit würde einerseits der bereits heute erkennbare Mangel an Wohnraum für Familien und ältere Menschen weiter verstärkt, andererseits wächst die Gefahr, dass der Altstadt kern außerhalb der touristischen Hauptzeiten verlassen und untergenutzt wirkt. Weiterhin lässt die Fertigstellung des *Ostseeresorts* Herausforderungen im MIV erwarten: einerseits wächst die Zahl der Fahrzeuge im fließenden Verkehr, andererseits ist ein wachsender Druck auf die bestehenden, bereits heute zu größeren Veranstaltungen weitestgehend ausgelasteten KFZ-Abstellanlagen zu erwarten.

³⁶ Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, 2016, S. 63

Zusammenfassung: Tourismus	
Stärken	Schwächen
Kappeln und insb. die Altstadt sind beliebte touristisches Ziele	Belebung durch Tourismus nur saisonal
Starker Anstieg der Gästezahlen in den letzten Jahren	Kaum Schlechtwetterangebote
Heringstage mit mehr als 40.000 Gästen	Umfeld der Touristeninformation bzw. Mühle verwahrlost, Mühle nicht barrierefrei
	Konkurrenz zwischen Vermietung von Ferienwohnungen und „normalen“ Wohnungen
	Schon heute Engpässe bei der Stellplatzversorgung an besuchsstarken Tagen erkennbar
Chancen	Risiken
Potenzial zukünftig steigender Gästezahlen	Zunehmender Verkehr zwischen Altstadt und Olpenitz - Druck auf Straßen und Parkplätze

4.9 Technische Infrastruktur

Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas sowie Nah- und Fernwärme erfolgt in Kappeln durch die *Schleswiger Stadtwerke* und die *Schleswig-Holstein Netz (SH Netz)*. 2016 verlegte die *SH Netz* zwischen Kappeln und Grödersby insgesamt 4,75 km Mittelspannungskabel. Darüber hinaus hat der Netzbetreiber vier neue *Ortsnetzstationen* errichtet. Im Untersuchungsgebiet betrifft dies die Arnisser Straße. *Ortsnetzstationen* transformieren die Spannung aus dem Mittelspannungsnetz auf die 400-Volt-Niederspannung, mit der das Ortsnetz betrieben wird.³⁷

Darüber hinaus hat die *SH Netz* in 2017 zahlreiche Kabelverteilerschränke in Kappeln auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Zudem wurde das *Umspannwerk Kappeln Ellenberg* für drei Millionen Euro modernisiert. Die ehemalige 20.000-Volt-Schaltanlage wurde in Zuge dessen durch eine leistungsstärkere Anlage ersetzt. Die Modernisierungen sind Bestandteil des Netzausbaus im Kreis Schleswig-Flensburg. Durch die kürzlich durchgeführten Maßnahmen hat sich die Versorgungssicherheit erhöht. Handlungsbedarfe sind diesem Feld derzeit nicht erkennbar.



Abb. 131: Kabelverteilerschrank (Alter Zimmerplatz)

³⁷ SH Netz: <https://www.sh-netz.com/de/schleswig-holstein-netz/presse/mitteilungen/pressemitteilungen-2016/verlegung-neuer-stromkabel-zwischen-kappeln-und-groedersby.html>. Zugriff am: 06.09.2018

Stadtentwässerung

Für die Abwasserentsorgung ist die *Abwasserentsorgung Kappeln GmbH* zuständig. Die Satzung über die Abwasserbeseitigung der Stadt Kappeln vom 14.12.2017 sagt hierzu aus, dass die Stadt Kappeln in ihrem Gebiet jeweils selbständige Einrichtungen zur zentralen Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung sowie zur Beseitigung des in Grundstückskläranlagen gesammelten Abwassers betreibt. Die Kläranlage befindet sich südlich des Untersuchungsgebiets in der Arnisser Straße 69.

Breitbandversorgung

Zu Jahresbeginn 2016 hat die Stadt Kappeln gemeinsam mit den Gemeinden des Amts Schlei-Ostsee einen *Breitbandzweckverband* gegründet. Ziel des Zweckverbands ist es, mindestens 95 % – möglichst sogar 100 % – der Haushalte und Betriebe im Verbandsgebiet direkt mit Glasfaserleitungen anschließen zu können, um diese so mit einer optimalen Internetverbindung zu versorgen. Bei ausreichender Nachfrage soll der Ausbau des Glasfasernetzes bis zum Jahr 2022 im gesamten Zweckverbandsgebiet – also auch in Kappeln – beendet sein.³⁸

Im Untersuchungsgebiet haben Gäste der Stadt Kappeln an mehreren Stellen zudem kostenfreien WLAN-Zugriff auf das Internet. Dies betrifft die folgenden Bereiche (weitere sind geplant):

- ≡ Nordhafen bis zum Ende des Gastliegerhafens
- ≡ Bahnhofsumfeld bis zum Anfang des Museumshafens
- ≡ Deekelsenplatz
- ≡ Rathausmarkt
- ≡ Mühle *Amanda* (Innen)

Zusammenfassung: Technische Infrastruktur	
Stärken	Schwächen
Getätigte und laufende Investitionen in die Energie- und Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung	Kein Energie- und Klimaschutzkonzept
Breitbandanschluss bereits erfolgt mit fortlaufendem Ausbau	
Chancen	Risiken
Breitbandzweckverband als interkommunaler Zusammenschluss zur Förderung des Breitbandausbaus	

³⁸ Schlei-Ostsee Breitbandzweckverband: <http://www.bzv-schlei-ostsee.de/startseite/>. Zugriff am: 06.09.2018

4.10 Klima- und Umweltschutz

Eine nachhaltige städtebauliche Planung erfordert die Berücksichtigung langfristiger Folgen für Umwelt und Klima. Daher sind Klima- und Umweltschutzbelange fester Bestandteil von raumbezogenen Planungen, insbesondere der Wärme- und Stromversorgung, der Energieeffizienz von Gebäuden, des Verkehrssektors sowie bei der Herrichtung von Erschließungsanlagen.

Die von der Bundesregierung aufgelegten Programme zum Klimaschutz verdeutlichen das hohe Energieeinsparpotenzial im Gebäudesektor und die gewichtige Rolle kommunaler Akteur*innen. Die aktuellen Leitlinien und Maßnahmen der Klimaschutzpolitik des Bundes sind im *Aktionsprogramm Klimaschutz 2020* zusammengefasst. Durch die Umsetzung des Programms sollen im Zuge der Energiewende bis zu 78 Mio. Tonnen Treibhausgase eingespart werden. Die Zielsetzung basiert weitestgehend auf den bereits seit 1990 definierten und fortlaufend weiterentwickelten Klimaschutzzielen. Die Erreichung der Ziele zur Energiewende der Bundesregierung erfordert pro Jahr eine Steigerung der Energieproduktivität um durchschnittlich etwa 2,1 % bezogen auf den Endenergieverbrauch sowie eine Verdoppelung der Sanierungsrate für Gebäude von derzeit jährlich weniger als 1 % auf 2 % des gesamten Gebäudebestandes. Im November 2016 wurde zudem ein *Klimaschutzplan 2050* beschlossen, der Ziele über den Zeitraum des *Aktionsprogramms Klimaschutz 2020* verzeichnet.

Auf der Landesebene Schleswig-Holsteins sind die CO₂-Emissionen trotz eines Bevölkerungswachstums und einem steigenden Bruttoinlandsprodukt im Zeitraum von 1990 bis 2008 bereits um 26 % gesunken. Um die Erreichung der Klimaschutzziele weiter voranzutreiben, wurde im Dezember 2015 der Entwurf eines *Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein - EWKG)* veröffentlicht. Demnach sollen die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Jahr 1990 bis 2020 um 40 % und bis 2050 um mindestens 80 % gesenkt werden.

Die Stadt Kappeln verfügt über kein eigenes, gesondertes Klimaschutzkonzept. Mit ihren Bestrebungen zur Aufwertung und Erneuerung der Altstadt verschreibt sie sich jedoch einer flächen- und ressourcenschonenden Innenentwicklung aus dem Bestand, die mit der Zielsetzung; die regionale Versorgungsfunktion zu sichern, Fragen von Erreichbarkeit und nachhaltiger Mobilität mit denen von Generationengerechtigkeit und Teilhabe verbindet. Zudem stehen auf übergeordneter Ebene Konzepte zum Klimaschutz als Leitfäden für kommunales Handeln zur Verfügung.

Klimaschutz-Teilkonzept (Kreis Schleswig-Flensburg)

2015 erstellte der Kreis Schleswig-Flensburg ein *Klimaschutzteilkonzept*, das vor allem Energiesparpotentiale der kreiseigenen Liegenschaften aufdeckt und auch konkrete Handlungsansätze für das Kreisgebiet enthält. Das Konzept setzt sich aus drei Bausteinen zusammen. Der erste Baustein *Liegenschaften* umfasst die Grundlagenermittlung, also die Ist-Situation bzw. Ausgangslage des bestehenden Energiemonitorings, eine Kennwertanalyse und eine Verbrauchserfassung kreiseigener Liegenschaften. Mit ihm soll die Grundlage zur Erstellung eines nachhaltigen Klimaschutzmanagements und der dazugehörigen Öffentlichkeitsarbeit gelegt werden. Eine der untersuchten Liegenschaften ist das *Berufsbildungszentrum Schleswig* in Kappeln (Kirchstraße 7, unmittelbar nördlich des Untersuchungsgebiets). Baustein 2 befasste sich mit der *Grobanalyse* der Ist-Situation der hochbaulichen Substanz und der technischen Gebäudeausrüstung. Im Ergebnis steht ein erster Maßnahmenkatalog. Baustein 3 umfasste den *Schlussbericht*. Das Klimaschutz-Teilkonzept dokumentiert somit viele Möglichkeiten, Energieeinsparungen in den kreiseigenen Liegenschaften vorzunehmen. Wenngleich sich das Berufsbildungszentrum nicht im Untersuchungsgebiet befindet, können die Ergebnisse der Stadt Kappeln dabei helfen, z.B. in den kommunalen Liegenschaften durch ähnliche Maßnahmen positive Effekte zu erzielen.

Klima-Bündnis der europäischen Städte mit indigenen Völkern der Regenwälder e.V.

Das *Klima-Bündnis* ist ein europäisches Netzwerk von Städten, Gemeinden und Landkreisen, das sich als Verein dazu verpflichtet hat, das Weltklima zu schützen. Die Mitgliedskommunen setzen sich für die Reduktion der Treibhausgasemissionen vor Ort ein. Seit der Gründung im Jahr 1990 sind mehr als 1.600 Städte, Gemeinden und Landkreise in 18 europäischen Ländern dem *Klima-Bündnis* beigetreten. Seit 2012 ist auch der Kreis Schleswig-Flensburg Mitglied des Bündnisses und nimmt seither an Veranstaltungen teil (u.a. Energie-Workshop und Energieeinsparung; Green IT und Energieeinsparung, jeweils in Kiel, 2012).

Mit seinem Beitritt zum *Klima-Bündnis* verpflichtete sich der Kreis Schleswig-Flensburg so wie alle weiteren Mitgliedskommunen freiwillig zu folgenden Zielen:³⁹

- ≡ Reduktion der CO₂-Emissionen um 10 Prozent alle fünf Jahre

³⁹ Kreis Schleswig-Flensburg: Klima-Bündnis. Aufgerufen unter: <https://www.schleswig-flensburg.de/Wirtschaft-Umwelt/Energie-und-Klima/Klimab%C3%BCndnis>. Aufgerufen am: 10.04.2019

- ≡ Halbierung der Pro-Kopf-Emissionen bis spätestens 2030 (Basisjahr 1990)
- ≡ Schutz der tropischen Regenwälder durch Verzicht auf Tropenholznutzung
- ≡ Unterstützung von Projekten und Initiativen der indigenen Partner*innen

5 | Zusammenfassende Bewertung

Im Rahmen der Analyse konnten sowohl zahlreiche Qualitäten und Potenziale als auch Mängel und Defizite der Stadt Kappeln im Allgemeinen sowie des Untersuchungsgebiets im Besonderen identifiziert werden. Sie werden nachfolgend in kompakter Form zusammengefasst.

5.1 Qualitäten und Potenziale

Die Stadt Kappeln und insbesondere das Untersuchungsgebiet Altstadt / Bahnhofsumfeld sind maßgeblich durch ihre exponierte Lage direkt an bzw. über der Schlei gekennzeichnet: Die Altstadt von Kappeln erhebt sich über die Schlei und bietet so den aus Richtung Ellenberg Anreisenden ein charakteristisches, topografisch und kurlandschaftlich geprägtes Stadtpanorama. Besonders fällt hierbei die Mühle *Amanda* ins Auge, die über bzw. hinter der Altstadt thront und heute als Touristeninformation dient. Entsprechend attraktive Sichtbeziehungen bestehen auch aus der Altstadt heraus auf das Wasser.

Die Nähe zur Ostsee und der direkte Wasserzugang machen die Stadt zu einer überregional bedeutenden touristischen Destination und zu einem beliebten Wohnstandort. Generell sind die Wege in Kappeln sehr kurz. Beispielsweise gelangen die Besucher*innen der Altstadt über die Zugänge Fährberg und Dehnhof sowie die Kirchen- und die Kehrwiertreppe auf sehr kurzen Distanzen vom Hafen direkt ins Zentrum. Gleiches gilt für den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB).

Die Altstadt ist von charakteristischen Platzfolgen geprägt, deren wichtigste aus Rathausmarkt, Deekelsenplatz und dem Vorplatz der Jöns-Hof-Passage besteht. Der weiter westlich liegende Neumarkt und der von der Mühlenstraße abzweigende Eichwaldplatz wurden erst vor wenigen Jahren neugestaltet.

Im Rahmen der Analyse konnten auch Möglichkeitsräume bzw. Potenziale identifiziert werden. Zu ihnen zählen in erster Linie leerstehende Gebäude, die wie das ehemalige Postgebäude oder die Stadtpassagen durch ihre herausgehobene Lage und Gestaltung stadtbildprägende Wirkung entfalten. Die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet ist – mit wenigen Ausnahmen – in einem überwiegend guten Zustand und ein wesentlicher Teil der Gebäude ist denkmalgeschützt.

Aktuell erfährt das ehemalige Speicherareal im Bahnhofsumfeld einige Veränderungen: hier entsteht ein Hotel mit Ferienappartements und direktem Blick auf die Schlei. Hierdurch wird das bislang durch den ruinösen Speicher, funktionslose Gleisanlagen und eine

Vielzahl unterschiedlicher, teils aufgerissener Oberflächen vernachlässigt wirkende Areal in naher Zukunft nachhaltig positiv verändert.

Das Zentrum selbst erfüllt sowohl für die Gesamtstadt als auch für die Region wichtige Versorgungsfunktionen. Dies betrifft insbesondere den Einkauf und hier den periodischen Bedarf sowie Bekleidung, Schuhe und Lederwaren. Lebensmitteleinkäufe können in der Altstadt ebenfalls erledigt werden. Bislang sorgt vor allem die durch die landesrechtliche *Bäderregelung* zugelassene Sonntagsöffnung dafür, dass der Nahversorger an der Querstraße sich gegen die Konkurrenz der großen, weiter nördlich liegenden Discounter behaupten kann. Gastronomische Einrichtungen befinden sich vor allem in der Hafengegend, aber auch vereinzelt in der Fußgängerzone und in den übrigen Straßenzügen der Altstadt.

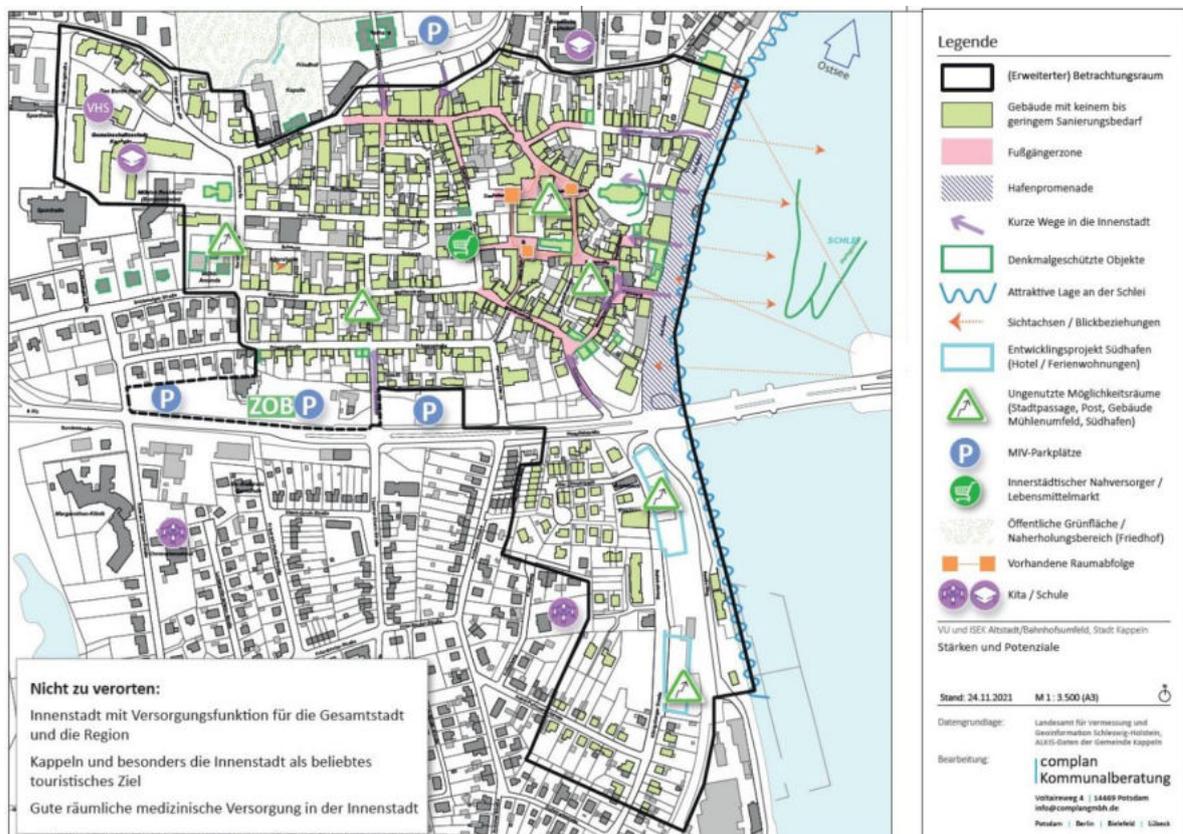


Abb. 132: Stärken und Potenziale im Betrachtungsraum

Auch an den vielen in der Altstadt ansässigen Allgemeinmediziner*innen und Fachärzt*innen wird die Versorgungsfunktion der Stadt Kappeln für ihre Umlandgemeinden deutlich. Die medizinische Versorgung wird u.a. durch die *Margarethen-Klinik* ergänzt, die sich unweit des Untersuchungsgebietes in der Konsul-Lorentzen-Straße befindet. Eine Reihe von Sanitätshäusern und Physiotherapiepraxen stärkt diese medizinische Versorgungsfunktion zusätzlich.

Neben dem zentral gelegenen Kirchhof von St.-Nikolai stellt der Friedhof nördlich des UG einen bedeutenden innerstädtischen Freiraum dar. Er ist von der Schmiedestraße her zugänglich und wird von vielen Einwohner*innen zu Erholungszwecken genutzt.

Mit Blick auf die technische Infrastruktur ist festzustellen, dass mit dem bereits erfolgten Breitbandausbau im Stadtgebiet zentrale Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Unternehmen geschaffen werden konnten: Im post-industriellen Zeitalter wird die Verfügbarkeit schneller Datenverbindungen zum zentralen Kriterium für eine Ansiedlung von Unternehmen der Daten- und Informationsverarbeitung sowie kreativer Branchen. Hinzu kommt, dass weiche Standortfaktoren wie landschaftliche Qualitäten und verfügbare Kinderbetreuungsplätze einen zunehmend hohen Stellenwert bei den Standortentscheidungen (junger) Arbeitnehmer*innen erlangen.

Abschließend ist grundsätzlich festhalten, dass die Altstadt von Kappeln grundsätzlich recht gut aufgestellt ist: es gibt nur wenig Leerstand und viele Gäste, die historische Bausubstanz und der vielfältige Geschäftsbesatz wirken einladend und die besondere Lage an der Schlei und die Nähe zur Ostsee laden zur Wiederkehr ein: die Stärken und Potenziale sind vielfältig. Diese gilt es zu stärken bzw. zu nutzen, um das Untersuchungsgebiet langfristig lebenswert zu gestalten und auf die derzeitigen wie künftigen Herausforderungen reagieren zu können.

Zusammenfassung: Stärken und Potenziale

- ≡ Attraktive Lage an der Schlei und unweit der Ostsee
- ≡ Beliebte touristische Destination mit steigenden Gästezahlen
- ≡ In weiten Teilen gute Bausubstanz mit vereinzelt stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden auf einer weitestgehend historischen Grundstruktur
- ≡ Kurze Wege in die Altstadt
- ≡ Altstadtpanorama von der Ellenberger Seite und Sichten aus der Altstadt auf die Schlei
- ≡ Vielfältige Stadträume in der Altstadt mit attraktiven und signifikante Raumfolgen
- ≡ Geringer Wohnungsleerstand
- ≡ ungenutzte Möglichkeitsräume in attraktiven Lagen (Post, Stadtpassage, Mühlenumfeld)
- ≡ Hohe Lebensqualität durch weiche Standortfaktoren
- ≡ Stark frequentierte Fußgängerzone
- ≡ Umfangreiches gastronomisches Angebot
- ≡ Guter Einzelhandelsbesatz in der Altstadt und Vorteile durch die Bäderregelung
- ≡ Bildungsinfrastruktur in gutem baulichen Zustand, in zentraler Lage und langfristiger Planungssicherheit
- ≡ Vielfältige Angebote im Vereinssport
- ≡ Breites Angebot von Fachärzt*innen und gute Versorgung mit Allgemeinmediziner*innen und Physiotherapien sowie Apotheken und Sanitätshäusern

5.2 Mängel und Defizite

Durch die vielbefahrene Bundesstraße 203 (Hospitalstraße) wird das Gebiet in zwei Teilbereiche getrennt, die sich bislang kaum aufeinander beziehen. Insbesondere im Fuß- und Radverkehr wirkt die B 203 entsprechend als starke Barriere.

Kappeln verfügt über keinen eigenen Bahnhof, der nächstgelegene ist der etwa 12 km westlich gelegene Bahnhof Süderbrarup. Defizite sind aber auch im Busnetz erkennbar: das Untersuchungsgebiet wird von ihm lediglich tangiert; der ZOB befindet sich südlich von ihm in der Prinzenstraße und ist von erheblichen funktionalen und gestalterischen Schwächen gekennzeichnet. Diese betreffen die Ausstattung und interne Erschließung der Bushaltestellen (insb. Anzeigetechnik, Barrierefreiheit und Wetterschutz sowie Umsteigetauglichkeit) als auch die Anbindung im Fuß-, Rad- und Straßenverkehr (Barrieren und Mängel in der Auffindbarkeit, geringe Zahl von Radabstellanlagen, Konflikte mit dem MIV an der Ausfahrt in die Feldstraße zur B 203, vgl. Kap. 4.5). Die Bewohner*innen der Stadt und der Region sind wie ihre Gäste bislang überwiegend auf den eigenen PKW angewiesen.

Wenngleich der überwiegende Teil der Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem baulich guten Zustand ist, prägen vereinzelte, stark modernisierungsbedürftige Gebäude das Stadtbild bzw. ihr direktes Umfeld negativ. Dies trifft u.a. auf das ehemalige Speichergebäude im Bahnhofsumfeld zu, allerdings steht eine Umgestaltung des Areals durch einen privaten Investor für die nahe Zukunft an. Einen ähnlich negativen Einfluss auf das Ortsbild bzw. ihr Umfeld entwickeln die stark verwahrlosten Gebäude des Schweinestalls und des ehemaligen Müllerwohnhauses im Umfeld der Mühle *Amanda*.

Darüber hinaus häufen sich Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum: Insbesondere der Deekelsenplatz ist von gestalterischen wie funktionalen Mängeln geprägt und wirkt so bislang wenig einladend. Insgesamt fällt auf, dass die Kappeler Altstadt in vielerlei Hinsicht nicht einheitlich gestaltet ist. Insbesondere bei den Plätzen und in der Fußgängerzone wird ersichtlich, dass recht unterschiedliche Bodenbeläge ohne klares Konzept verlegt sind – der Hauptgrund, weshalb die Altstadt in vielen Bereichen heutigen Ansprüchen an Barrierefrei oder zumindest -Armut nicht gerecht wird. Dies betrifft v.a. die Bereiche mit dem vielfach verwendeten Kopfsteinpflaster, das mobilitätseingeschränkten Personen die Nutzung der Altstadt erschwert.

Weiterhin mangelt es an einem einheitlichen und wiedererkennbaren Stadtmobiliar (d.h. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Wegweisung etc.). Darüber hinaus wird die Attraktivität und Nutzbarkeit

der Fußgängerzone erheblich durch die teils weit vor die Ladenzonen auf die Gehwege ausladenden Werbebanner- und Schilder, Fahnen, Warentische und gastronomisches Außenmobiliar eingeschränkt. Auch sind die hafenseitigen Zugänge zur Altstadt wie der Fährberg und der Dehnhof teilweise mit grobem Kopfsteinpflaster versehen und bieten zudem aufgrund der Topographie nur recht steile und entsprechend nicht barrierefreie (Fuß-)Wege in die Altstadt. Mangel besteht auch für zeitgemäß und nach einem einheitlichen Konzept gestaltete Hinweisschilder bzw. ein Wegeleitsystem. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Wege nicht intuitiv erkennbar sind, womit wichtige Einrichtungen und Orte innerhalb der Altstadt schwer auffindbar sind.

Leerstände konzentrieren sich in Kappeln insbesondere in der Mühlenstraße. Hier zeichnet sich ein Negativtrend ab: nachdem die Anzahl der gewerblichen Leerstände sich hier in den letzten Jahren deutlich erhöht hat ist mit noch weiterem Leerstand zu rechnen. Der Mühlenstraße droht so ein weiterer Abwärtstrend. Doch auch anderenorts bestehen gravierende Leerstände, beispielsweise stehen mit der ehemaligen Post und der *Stadtpassage* am Deekelsenplatz größere, stadtbildprägende Gebäude leer.

Konflikte birgt die derzeit zu beobachtende Umwandlung von Wohnraum zu Ferienwohnungen. Bereits heute werden in der Altstadt zahlreiche Wohnungen als Ferienwohnungen angeboten. Dies entzieht zum einen dem Wohnungsmarkt Wohnraum, zum anderen bedient das Angebot nur eine saisonale Nachfrage, wodurch die Nutzungsintensität im Stadtkern während der *dunklen Jahreszeit* noch weiter als ohnehin üblich abnimmt. Gleichzeitig sind die Kauf- und Mietpreise in den letzten Jahren gestiegen, was es ansiedlungswilligen Menschen zunehmend erschwert, bezahlbaren Wohnraum vor Ort zu finden.

Nur wenige Kilometer von der Altstadt entfernt, wird derzeit der frühere Marinestützpunkt Olpenitz zu einem Ferienresort weiterentwickelt (*Ostseeresort Olpenitz*, s. Kap. 3.2). Bis 2025 sollen hier gleichzeitig bis zu 5.000 Gäste Urlaub machen können. Die Altstadt Kappelns stellt dabei als nächst gelegenes Zentrum ein interessantes Tagesausflugsziel dar. Zu erwarten ist daher, dass fortlaufend mehr Gäste den Weg nach Kappeln finden und somit u.a. zusätzliche Parkplätze benötigt werden.

In Bezug auf die infrastrukturelle Ausstattung muss konstatiert werden, dass aktuell insbesondere Engpässe bei Kitaplätzen vorliegen. Ganz allgemein werden von vielen Einwohner*innen bessere Angebote für Kinder und Jugendliche gefordert. Als Mangel wird benannt, das im innerstädtischen Bereich bzw. im Untersuchungsgebiet kein einziger Spielplatz zu finden ist.

Risiken birgt zudem der demographische Wandel. Die Bevölkerung in Kappeln wird älter, wodurch sich vielfältige Anpassungserfordernisse ergeben. Eine ältere Gesellschaft bedeutet neben mehr Arztbesuchen pro Person und Jahr auch steigenden Bedarf in der Pflege, Rehabilitation und Betreuung, aber auch nötige Anstrengungen für einen zumindest barrierearmen Umbau der Stadträume. Die Alterung macht sich jedoch auch bei den Ärzt*innen selbst bemerkbar. Viele von ihnen stehen kurz vor dem Ruhestand – ohne, dass bislang Nachfolgeregelungen getroffen werden konnten.

Weiterhin bestehen am Gebäude der Stadtbücherei erhebliche Substanzschwächen (insb. Kellerdecke, Außenfassade, veraltete Sanitär- und Elektroinstallation), die die bestehenden Funktionschwächen (insb. Mangel an einladenden Aufenthaltsbereichen, Pausenräumen und multifunktionalen Räumen) verstärken.

Die Defizite, Mängel und Risiken lassen sich in Funktions- und Substanzschwächen unterscheiden. Schon heute sind unterschiedliche Verbesserungsbedarfe erkennbar, die sowohl den öffentlichen Raum als auch den Gebäudebestand sowie die innerstädtischen Funktionen betreffen.

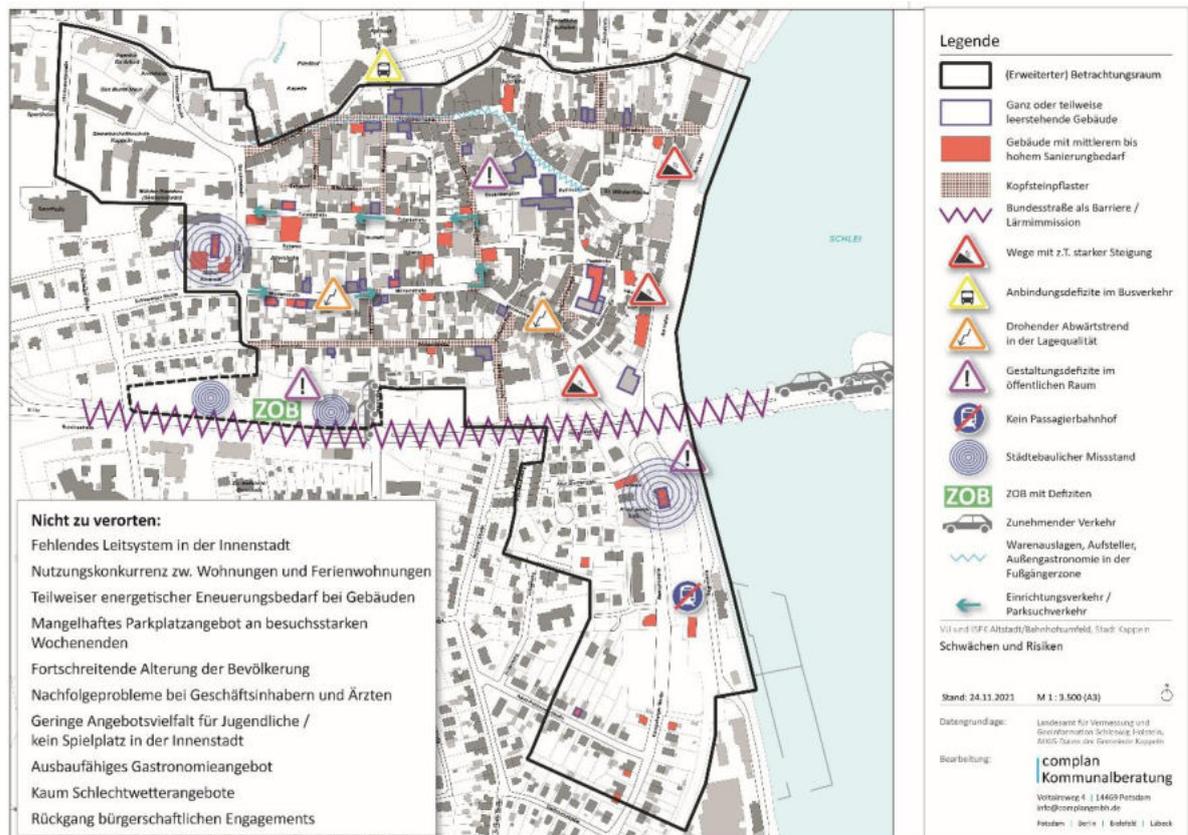


Abb. 133: Schwächen und Risiken im Betrachtungsraum

Funktionsschwächen
Funktionsschwächen liegen vor, wenn ein Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht mehr erfüllen kann oder es in der Erfüllung seiner Aufgaben beeinträchtigt ist:
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Konzentration von Leerständen in der Mühlenstraße sowie z.T. stadtbildprägende Leerstände (u.a. Stadtpassage, Post, Nebengebäude der Mühle)
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Deekelsenplatz in rückwärtiger Lage und mit funktionalen Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fußgängerzone mit Funktionsdefiziten und keiner klaren Regelung für Werbeanlagen, Aufsteller, Warenauslagen und Außengastronomie
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Mängel in der Barrierefreiheit der Fußgängerzone und ihrer Ladenlokale (Oberflächenwechsel, Zugänglichkeit der Ladenlokale)
<ul style="list-style-type: none"> ≡ mangelhafte ÖPNV-Erreichbarkeit zentraler Bereiche in der Altstadt und im Norden des UG
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Kein Passagierbahnhof; ZOB nicht zeitgemäß, mit Mängeln in Ausstattung, Erschließung, Gestaltung und Barrierefreiheit sowie bei der Ausfahrt der Busse in die Feldstraße
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Hoher Anteil an Ferienwohnungen in der Altstadt / drohender Wohnraumverlust durch weitere Umwandlungen von Wohnungen in Ferienwohnungen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Kaum barrierearme oder barrierefreie Wohnungen und Ladenlokale
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Steigende Miet- und Kaufpreise in guten Lagen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fehlende Angebote für Kinder und Jugendliche (u.a. kein Spielplatz in der Altstadt)
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fehlende Kapazitäten bei Kita-Plätzen sowie in Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senior*innen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Engpässe in der Parkplatzversorgung und Mängel in der Parkraumausweisung
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Einzelhandel, Gastronomie und Gastgewerbe stark saisonal abhängig / kaum Schlechtwetterangebote / kein Angebot im gehobenen Segment
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Geringer Anteil kleinerer Wohnungen für junge Familien und ältere Menschen
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Mangelhafte und uneinheitliche Ausschilderung touristischer und alltäglicher Ziele
Substanzschwächen
Substanzschwächen betreffen vor allem die stadtgestalterische und architektonische Qualität der Gebäude bzw. öffentlichen Räume und damit den Zustand der Bausubstanz:
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Vereinzelt erheblicher Modernisierungsbedarf mit Auswirkungen auf das direkte Umfeld (Bücherei, Nebengebäude im Bereich der Mühle)
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Teilweise hoher energetischer Erneuerungsbedarf an privater Gebäudesubstanz
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Deekelsenplatz ist unattraktiv gestaltet
<ul style="list-style-type: none"> ≡ Fußgängerzone nicht einheitlich gestaltet und mit Mängeln im Stadtmobiliar

6 | Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

In den Jahren 2018 und 2019 ließ die Stadt Kappeln ein *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* erarbeiten, das zwingende Voraussetzung für ihre Aufnahme ins Städtebauförderprogramm *Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke* war. Auf dieses bzw. seine Ergebnisse aufbauend, setzten sich die VU vertiefend mit dem engeren Bereich Altstadt / Bahnhofsumfeld auseinander. Folgende acht Ziele wurden im Rahmen des Zukunftskonzepts formuliert, die es auch hier zu beachten gilt:

- ≡ Bürgerschaftliches Engagement und überörtliche Kooperation fördern
- ≡ Pflege und medizinische Versorgung sichern und qualifizieren
- ≡ Hochwertige innerstädtische Wohnangebote entwickeln
- ≡ Mobilität optimieren
- ≡ Angebote für Kinder, Jugendliche und Senior*innen erweitern
- ≡ Öffentlichen Raum aufwerten, Barrieren reduzieren
- ≡ Innerstädtischen Einkaufsbereich qualifizieren
- ≡ Digitale Wahrnehmung und Kommunikation verbessern

6.1 Leitbild

Die Entwicklung eines Leitbilds für die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes bedeutet, dass zukünftige stadtplanerische Entwicklungen in einem festgelegten Handlungs- und Orientierungsrahmen stattfinden können. Dieser Rahmen wird aus den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und –Bewertung geformt. Das Leitbild ist als Prüfrahmen für das kommende kommunale Entscheiden und Handeln zu verstehen und hat zum Ziel, auf den Stärken aufzubauen und vorliegende Defizite zu beheben.

So hat die Analyse gezeigt, vor welchen Herausforderungen Kappeln steht, aber auch welche Potenziale und Chancen sich bieten. Die touristische Attraktivität bleibt unverändert und wird durch das *Ostseeresort Olpenitz* kurz- bis mittelfristig weiter zunehmen. Die Altstadt von Kappeln steht dabei besonders im Fokus und wird auch zukünftig weiter viele Besucher*innen(gruppen) anziehen. Dies hat Auswirkungen auf den Stadtraum und die (innerstädtischen) Angebote. So gilt es, die Stärke als beliebte Tourismusdestination zu festigen und weiterzuentwickeln

Abseits des Tourismus ist und bleibt Kappeln ein beliebter Wohnstandort mit teilweise identifizierten Missständen im öffentlichen Raum und im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen. In der Altstadt wohnen zahlreiche Menschen. Auch für alle anderen Kappeler bzw. jene, die in den Umlandgemeinden wohnen, bleibt die Alt-



Abb. 134: Ablauf / Aufbau

stadt für Arbeit, Einkäufe und Arztbesuche sowie kulturelles und soziales Leben die erste Adresse. Gemeinbedarfsfunktionen nehmen hierbei einen besonderen Stellenwert ein.

Die Aufgabe liegt nunmehr darin, den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden – denen der Einwohner*innen und ihrer Gäste, denen der Gewerbetreibenden und aller anderen Nutzer*innen gleichermaßen. Das Gebiet soll so langfristig als eine vielschichtige, lebendige und lebenswerte Altstadt erhalten bleiben, die dem Wohnen, Arbeiten und Einkaufen ebenso dient wie Freizeit-, Erholungs- und Bildungszwecken. Als Zielrichtung der zukünftigen Entwicklung wird daher das folgende Leitbild formuliert:

Kappeln im Einklang – Balance halten zwischen Alltagsleben und Tourismus



Abb. 135: Illustration des Leitbilds

Es geht in erster Linie darum, die Balance zwischen Alltagsleben und Tourismus zu halten – und weniger darum die Balance wiederherzustellen: Bisher ist noch kein starkes Ungleichgewicht spürbar, das es in den nächsten Jahren wieder auszugleichen gilt. Nichtsdestotrotz besteht die Gefahr, diese Balance zu verlieren, wenn keine steuernden Maßnahmen eingeleitet werden.

6.2 Handlungsschwerpunkte

Das Leitbild wird durch zwei thematische Handlungsschwerpunkte untersetzt, denen wiederum die einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden. Diese Handlungsschwerpunkte sind:

1. Alltagsangebote für Stadt und Region

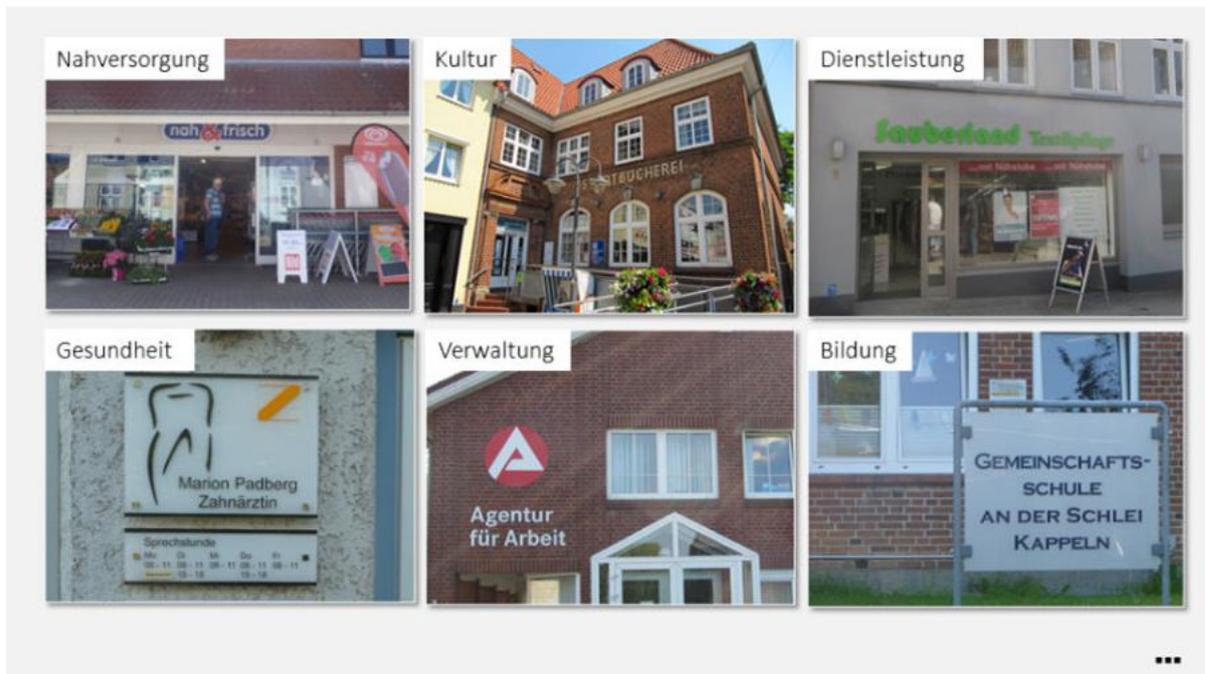


Abb. 136: Illustration des Handlungsschwerpunkts *Alltagsangebote für Stadt und Region*

Die Sicherung der Daseinsvorsorge ist eine wesentliche Zukunftsaufgabe für die Stadt Kappeln und das angrenzende Umland. Auch der für Kappeln geltende Regionalplan bescheinigt der (Alt)Stadt überdurchschnittliche zentralörtliche (Alltags-)Angebote, die das Netz der Mittelzentren für den angrenzenden Teilraum ergänzen. Die Aufnahme ins Städtebauförderprogramm *Kleinere Städte und Gemeinden* und die bereits erfolgte Erarbeitung des *Zukunftskonzeptes Daseinsvorsorge* gehen in die richtige Richtung. Vor dem Hintergrund des Bevölkerungsrückgangs und dem gleichzeitig prognostizierten, deutlichen Anstieg der über 65-Jährigen und der mit ihm verbundenen Überalterung ist die besondere Versorgungsfunktion der Altstadt sowohl für die Stadt als auch die Region bzw. ihren Nahbereich hervorzuheben. Dies betrifft nicht nur die Stadtbevölkerung, sondern z.B. auch die praktizierenden Ärzt*innen. Hier ist in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren vermehrt von altersbedingten Aufgaben der jeweiligen Praxis auszugehen. Um dem steigenden Bedarf gerecht zu werden, müssen Nachfolger*innen gefunden werden.

Ein wesentliches Handlungsfeld der Daseinsfürsorge stellt die Schaffung und Sicherung vielfältiger Angebote im Spektrum Kunst – Kultur – Bildung – Begegnung dar. Grundlage hierfür sind ebenso vielfältig nutzbare, attraktive Räume, die für Angebote privater Veranstalter*innen, städtischer Einrichtungen und aus der Stadtgesellschaft offenstehen. Während die Stadtbücherei in der Schmiedestraße bedarfsgerecht modernisiert und erweitert werden soll, ist die Nachnutzung des ehemaligen Schweinestalls an der Mühle Amanda als multifunktionalen Ausstellungs- und Veranstaltungsort vorgesehen. Hierbei soll auch das Umfeld der genannten Gebäude aufgewertet und barrierefrei gestaltet werden.⁴⁰ Auf dem Areal der Mühle werden so Alltagsangebote für die Stadt und die Region gebündelt und stärken sich gegenseitig. Die Kombination aus historischer Mühle, historischem Sägewerk, der Tourist-Information im Müllerwohnhaus und einem Kunst- und Kulturzentrum im ehem. Schweinestall birgt das Potenzial eines öffentlichen Begegnungsraums für die Bewohner*innen der Stadt und der Region wie für ihre Gäste und schafft zusätzliche Schlechtwetterangebote.

Alltagsangebote umfassen neben der kulturellen und medizinischen Versorgung auch das Einkaufen (und hier insbesondere Produkte des täglichen Bedarfs) und zielgruppenspezifische Wohnangebote in einer Altstadt mit kurzen Wegen sowie Freizeit- und Kulturangebote und Dienste der öffentlichen Verwaltung. All dies sind Funktionen, die bereits heute – mal mehr und mal weniger ausgeprägt – in der Altstadt von Kappeln zuhause sind und die es in Zukunft zentral zu bündeln sowie wechselseitig zu stärken gilt. Zur Stärkung der regionalen Versorgungsfunktion ist zudem der ZOB als wichtigster regionaler ÖPNV-Umstiegsplatz mitsamt seinen Anschlüssen an die Altstadt neu zu gestalten.

⁴⁰ Dies deckt sich mit den Empfehlungen des Zukunftskonzepts Daseinsfürsorge (2016), „Es bedarf einer umfangreichen Aufwertung und Neukonzeption des Umfelds und der Nutzung der Gebäude“ (S. 106)

Ziel ist folglich die Sicherstellung der Alltagsangebote und mit ihr eine Stärkung des Standortes der Kappeler Altstadt für ihre Bewohner*innen und Besucher*innen. Diese Zielstellung umfasst im Einzelnen:

- ≡ Die Weiterentwicklung und Qualifizierung der kulturellen Infrastruktur in der Altstadt (insb. Modernisierung und Erweiterung der Bücherei und Nachnutzung des Schweinestalls)
- ≡ Eine Revitalisierung und Aufwertung des Mühlenumsfelds
- ≡ Eine Revitalisierung und Aufwertung der Einkaufslagen
- ≡ Eine Stärkung der Altstadt als Wohnstandort
- ≡ Energetische und bautechnische Modernisierungen und Instandsetzungen privater und kommunaler Bausubstanz
- ≡ Eine zukunftsfähige Sicherung der medizinischen Versorgung
- ≡ Eine weitere Qualifizierung der technischen Infrastruktur
- ≡ Energetische Ertüchtigung des *Bunten Hauses*
- ≡ Eine Neugestaltung des ZOB und seiner Altstadt-Anschlüsse

Diese Entwicklungsziele werden in Kapitel 6.3 näher vorgestellt.

2. Stadtraum für alle

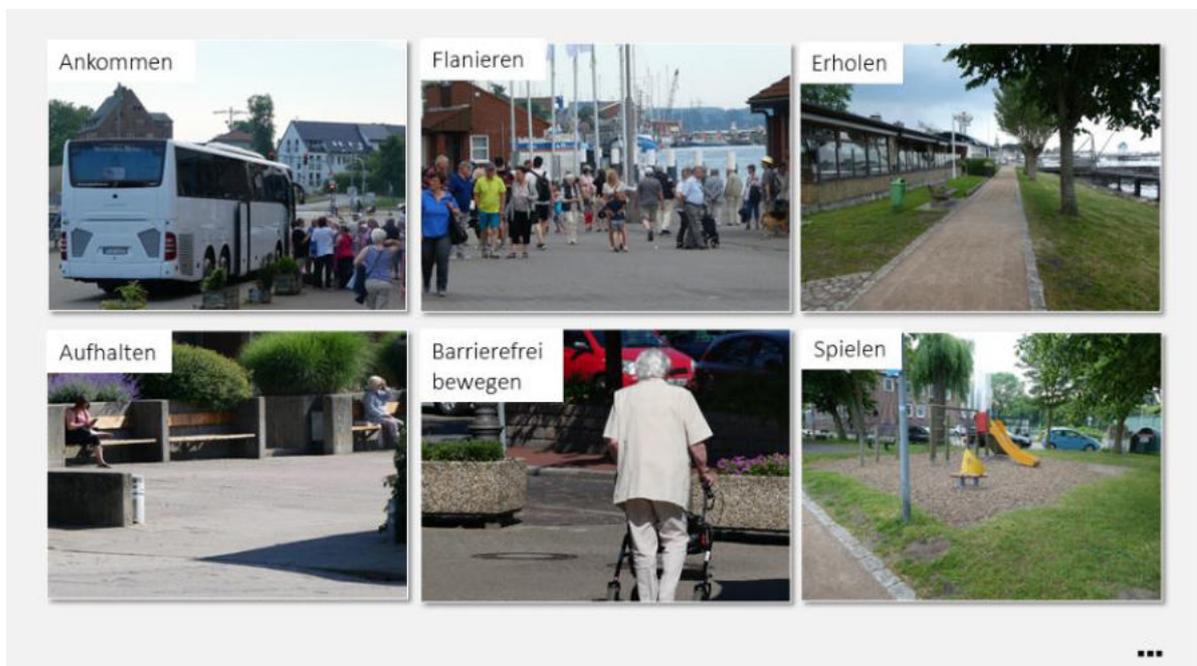


Abb. 137: Illustration des Handlungsschwerpunkts *Stadtraum für alle*

Der zentrale Stadtbereich von Kappeln lebt von der exponierten Lage direkt an der Schlei, die sowohl bei den Bewohner*innen als auch den Gästen Kappeln für eine besondere Urlaubs- und Lebens-

qualität steht. Die Wege vom Hafen bis in die Altstadt sind vergleichsweise kurz. Darüber hinaus verfügt Kappeln über eine umfassende Fußgängerzone mit interessanten Raumfolgen und stellenweise attraktiven Sichtbeziehungen auf das Wasser. Demgegenüber hat die Analyse aber auch gezeigt, dass es einigen Bereichen im UG an Aufenthaltsqualität mangelt. Der Deekelsenplatz ist nicht zeitgemäß gestaltet und lädt somit nur bedingt zum Verweilen ein – nur wenige Menschen nutzen ihn tatsächlich als Aufenthaltsbereich. Auch der Fußgängerzone fehlt es aufgrund ihrer uneinheitlichen Gestaltung und bedingt durch störende bzw. weit ausgreifende Warenaufsteller an Attraktivität. Hinzu kommt, dass das vorhandene Kopfsteinpflaster keine barrierefreie bzw. –arme Zugänglichkeit ermöglicht und, dass bei mehr als 30 Privatgebäuden teils gravierende Substanzschwächen bestehen.

Der (Alt-)Stadtraum von Kappeln ist das Aushängeschild der Stadt: Hier kommen die Gäste an, hier trifft sich die Bevölkerung der Stadt und ihrer Region. Attraktive Eingangssituationen zur Altstadt sind entsprechend wichtig – sie gilt es, vom Hafen her, aber auch mit einer Neugestaltung des ZOB zu schaffen. Gleichzeitig soll der Stadtraum Möglichkeiten für Erholung, Aufenthalt und Spiel bieten. Alle sollen sich frei und ohne fremde Hilfe bewegen können – ob mit oder ohne Rollator, Kinderwagen oder Rollstuhl.

Das übergeordnete Ziel liegt entsprechend in der Entwicklung und Qualifizierung eines *Stadtraums für alle*.

Dies umfasst im Einzelnen:

- ≡ Eine barrierefreie Gestaltung der Altstadt
- ≡ Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude
- ≡ Eine funktionale Qualifizierung und gestalterische Aufwertung von Deekelsenplatz und Fußgängerzone
- ≡ Verbesserungen der Wegebeziehungen und der Auffindbarkeit wichtiger Altstadtnutzungen
- ≡ Neugestaltung des ZOB und seiner Anschlüsse an die Altstadt
- ≡ Eine Aufwertung des Mühlenumfelds

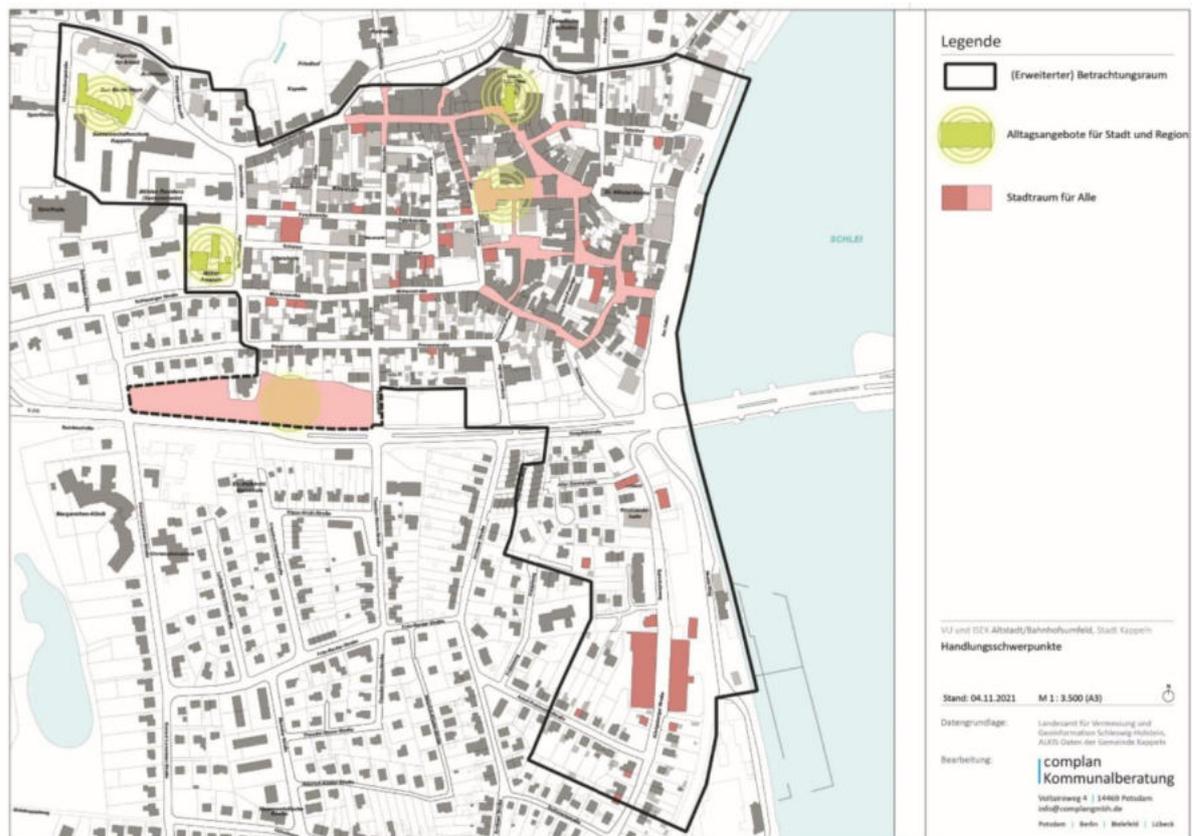


Abb. 138: Handlungsschwerpunkte des ISEK

Die Entwicklungsziele werden im Folgenden näher vorgestellt.

6.3 Entwicklungs- und Sanierungsziele

Aus der Bestandsanalyse, dem Leitbild und den zwei Handlungsschwerpunkten können konkrete Entwicklungs- und Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet abgeleitet werden, die für den gesamten Sanierungsprozess maßgeblich sind. Wie diese Ziele im Einzelnen zu erreichen sind, wird nachfolgend ausgeführt.

Entwicklungsziele im Handlungsfeld:

Alltagsangebote für Stadt und Region

Weiterentwicklung und Qualifizierung der kulturellen Infrastruktur in der Altstadt

Zu den Alltagsangeboten zählen auch die kulturellen Angebote in der Altstadt. Das Ziel ihrer Sicherung und Stärkung soll zum einen durch eine Modernisierung und Erweiterung der Stadtbücherei erreicht werden: Dem Bestandsgebäude sind gravierende bauliche und funktionale Missstände zu attestieren, sowohl bei der inneren Gestaltung und Disposition sowie durch statische Probleme und

derzeit nicht im Haus beantwortbare Platzbedarfe. Mit der Modernisierung der Bücherei ist künftig mehr Fläche für die Aufstellung von Medien, für Aufenthalt und Veranstaltungen vorhanden; die Anker-nutzung in der Fußgängerzone wird gestärkt und gesichert.

Zum anderen ist wachsender Bedarf an Ausstellungs- und Veranstaltungsräumen festzustellen. Deshalb werden für den Schweinestall und das ehemalige Müllerwohnhaus im direkten Umfeld der Mühle *Amanda* kulturelle Nachnutzungen angestrebt. Für den brachliegenden Schweinestall ließ die Stadt Kappeln im Spätsommer 2019 eine Konzeptstudie erarbeiten, durch die die Eignung des Hauses als flexibel nutzbarer Veranstaltungsort geprüft und die voraussichtlichen Kosten ermittelt worden sind (siehe Anhang). Sie kommt zum Ergebnis: „Neben Substanzschwächen werden mit der beabsichtigten multifunktionalen Nutzung auch Funktionsschwächen des Bereichs behoben – die Stadt erhält am Westende ihrer Innenstadt einen neuen, inklusiven Ort für Kulturerleben, Austausch und Begegnung“⁴¹ Die Nachnutzung führt insgesamt zu einer Aufwertung des Mühlenumfelds (siehe folgender Unterpunkt). Auch die kulturelle Infrastruktur bzw. das kulturelle Leben einer Stadt lebt von bürgerschaftlichem Engagement und ehrenamtlicher Arbeit. Zur besseren Vernetzung der Aktiven und Interessierten ist daher der Aufbau einer Ehrenamtsbörse vorgesehen.

Revitalisierung und Aufwertung des Mühlenumfelds

Das Mühlenareal wurde bereits durch die Stadt Kappeln erworben. Es umfasst die drei Gebäude der Mühle *Amanda* (heute mit städtischem Trauzimmer und Touristeninfo), des Schweinestalls und des ehemaligen Müllerwohnhauses (beide leerstehend). Die Mühle, bekanntestes Wahrzeichen der Stadt, dient mit ihrer umlaufenden Galerie als Aussichtspunkt und lockt nicht zuletzt wegen der in ihr ansässigen Touristinformation viele Gäste vom Hafen durch die Altstadt. Die Mühle ist allerdings nicht barrierefrei und es besteht kein verlässlicher Brandschutz. Zur Behebung dieser Missstände beabsichtigt die Stadt Kappeln zum einen, die Touristinformation in das benachbarte Müllerwohnhaus umzuquartieren. Zum anderen soll das Innere der Mühle mit einfachen Mitteln brandschutztechnisch angepasst werden, sodass auch weiterhin ein Besuch der Mühle und ihrer Aussichten bietenden Galerie möglich ist.

Für den leerstehenden ehemaligen Schweinestall kommt die o.g., im Spätsommer 2019 erstellte Konzeptstudie zur Nachnutzung zum Ergebnis: „Die Herstellung eines Kunst- und Kulturzentrum im ehemaligen Schweinestall erscheint als geeignete Maßnahme zur Sicherung und Nachnutzung seiner historischen Bausubstanz und würde einen schweren städtebaulichen Missstand beseitigen“⁴²

⁴¹ S. 15 der Konzeptstudie im Anhang

⁴² S. 15 der Konzeptstudie im Anhang

Revitalisierung der Einkaufslage

Die Einkaufslage in Kappeln wird im Wesentlichen durch die Fußgängerzone und die in ihr ansässigen Geschäfte bestimmt. In den Hauptlagen der Schmiedestraße ist kaum gewerblicher Leerstand zu verzeichnen. Allerdings wirkt sich die hohe Anzahl an Werbeanlagen, Aufstellern und Auslagen in diesem Bereich negativ auf ihr Erscheinungsbild aus. Um eine bessere Übersichtlichkeit im Straßenbild zu erreichen, ist die Werbesatzung zu aktualisieren, die die Verwendung von Werbeanlagen, Aufstellern und Warenauslagen reguliert. Auch soll eine Neugestaltung der Fußgängerzone auf Basis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs einen wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung und Stärkung der Einkaufslage leisten. In jedem Fall sind in ihm zwingend auch Belange von Barrierefreiheit zu berücksichtigen. Dies umfasst nicht nur Fragen der Gestaltung von Oberflächen und Übergängen, sondern betrifft auch die Zugänglichkeit der Ladenlokale aus der Fußgängerzone selbst (Barrieren durch hohe Schwellen und Stufen).

Stärkung der Altstadt als Wohnstandort

In der Altstadt von Kappeln werden viele verschiedenen Funktionen wie die medizinische Versorgung, Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle und soziale Angebote sowie Bildungseinrichtungen gebündelt. Dadurch entstehen kurze Wege, die auch das Wohnen in der Altstadt interessant machen. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der damit verbundenen deutlichen Alterung der Bevölkerung werden barrierearme, ohne fremde Hilfe nutzbare Wohnungen in den zentralen Lagen der Altstadt immer wichtiger. Die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäudesubstanz, die mit Mitteln der Städtebauförderung bezuschusst werden soll, soll bei der Erreichung dieses Ziels unterstützen: Durch Förderung sollen private Eigentümer*innen motiviert werden, ihre Gebäudesubstanz zu modernisieren und in diesem Zug auch barrierefrei oder barrierearm umzubauen.

Zukunftsfähige Sicherstellung der medizinischen Versorgung

Die Gewährleistung einer guten medizinischen Versorgung ist eine bedeutsame Zukunftsaufgabe. In diesem Bereich steht Kappeln vor besonderen Herausforderungen: Während die derzeit ansässigen Ärzt*innen immer älter werden und die Nachfolge vielfach noch ungeklärt ist, steigt gleichzeitig der Bedarf an der medizinischen Versorgung durch die immer älter werdende Stadtgesellschaft. Das *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* hat für diese Fälle verschiedene Maßnahmen formuliert, die als *sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung* nicht für die Städtebauförderung in Frage kommen. Dazu zählen die Schaffung einer Willkommenskultur für ansiedlungswil-

lige Ärzt*innen sowie der Aufbau von Bustransfers und Fahrdiensten aus den ländlich geprägten Regionen in die Altstadt von Kappeln.

Qualifizierung der technischen Infrastruktur

Eine gute technische Infrastruktur birgt Vorteile für Unternehmen, Einwohner*innen und Gäste der Stadt. Vor allem letztere profitieren von einem Ausbau der WLAN-Hotspots in der Altstadt von Kappeln. Auch dieses Vorhaben resultiert aus dem *Zukunftskonzept Daseinsvorsorge* und findet als *sonstige Maßnahme der Stadtentwicklung* Berücksichtigung.

Qualifizierung privater und kommunaler Bausubstanz

Die Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz stellt einen elementaren Teil des Maßnahmenkatalogs dar. Durch Zuschüsse und beispielhafte Modernisierungen kommunaler Gebäude sollen private Eigentümer*innen dazu ermutigt werden, ihr Gebäude zu modernisieren.

Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit der Fußgängerzone

Die Fußgängerzone ist eines der Aushängeschilder der Stadt Kappeln. Hier sind Einwohner*innen wie Besucher*innen unterwegs. Heute zeigt die Fußgängerzone allerdings ein sehr uneinheitliches Erscheinungsbild und birgt in der Gestaltung und Funktionalität so erhebliches Verbesserungspotenzial. Mithilfe eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs sollen die Fußgängerzone und der sie umgebene Deekelsenplatz (s. folgendes Sanierungsziel) aufgewertet werden.

Die Nutzbarkeit soll ferner durch eine Aktualisierung der Werbesatzung verbessert werden. Die Werbesatzung soll zukünftig stärker einschränken, welche Werbeanlagen, Aufsteller und Auslagen vor den Geschäften positioniert werden dürfen, um den derzeit vielfach zugestellten Wegen und dem daraus resultierenden ungeordneten Erscheinungsbild entgegenzuwirken.

Qualifizierung und gestalterische Aufwertung des Deekelsenplatzes

Wie die Analyse zeigte, wird der Deekelsenplatz seiner Funktion als zentraler Altstadtplatz nicht mehr gerecht. Ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb soll gemeinsam für ihn und die umgebende Fußgängerzone durchgeführt werden, um für beide Bereiche attraktive Lösungen zu entwickeln. Der Platz soll seinem Ergebnis entsprechend aufgewertet werden.

Auch zukünftig soll auf dem Deekelsenplatz eine temporäre Nutzbarkeit als Veranstaltungsort bzw. zur temporären Aufstellung von Spielgeräten (u.a. im Zusammenhang mit den *Heringstagen*) gewährleistet sein.

Barrierefreie Gestaltung der Altstadt

Eine barrierefreie bzw. barrierearme Gestaltung der öffentlichen Wege wird vor dem Hintergrund des demographischen Wandels immer wichtiger. Dem Ziel wird insbesondere in den Umbaumaßnahmen der Fußgängerzone und den Altstadtplätzen Rechnung getragen. Zudem findet die barrierearme Gestaltung von Übergängen als *sonstige Maßnahme der Stadtentwicklung* im Umsetzungskonzept Berücksichtigung.

Verbesserung der Wegebeziehungen und Auffindbarkeiten wichtiger Altstadtnutzungen

Die Analyse hat gezeigt, dass viele Wege im Untersuchungsgebiet nicht intuitiv auffindbar sind. Dies liegt allen voran daran, dass es kein einheitliches Wegesystem gibt. Insbesondere der Weg vom Hafen, an dem viele Gäste ankommen, in die Altstadt ist nicht ausgeschildert. Die Schaffung eines Wegeleitsystems wird als *sonstige Maßnahme der Stadtentwicklung* im Maßnahmenkatalog verankert.

Neugestaltung des ZOB und seiner Anschlüsse an die Altstadt

Am ZOB an der B 203 wurden im Zuge der Analyse schwerwiegende funktionale und gestalterische Schwächen festgestellt, die die Leistungsfähigkeit des regionalen Nahverkehrsknoten bei der Umstellung auf den integrierten Taktfahrplan infrage stellen. Der Bereich soll im Zuge einer Neugestaltung insgesamt aufgewertet, barrierefrei gestaltet und besser an den umgebenden Stadtraum angebunden werden. Hierbei ist sowohl die Anordnung der Bushaltestellen untereinander als auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu optimieren.

7 | Umsetzungskonzept

Das Umsetzungskonzept umfasst die Maßnahmen, die zur Behebung der im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelten Missstände beitragen sollen. Gleichzeitig sollen die vorhandenen Stärken und Potenziale gefördert werden.

7.1 Maßnahmenübersicht

Nachfolgend werden die einzelnen Maßnahmen gemäß der Systematik der Städtebauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holsteins aufgeführt. Die Einzelmaßnahmen werden im darauffolgenden Kapitel ausführlicher vorgestellt.

Maßnahmen der Städtebauförderung

B 1 Maßnahmen der Vorbereitung

- (01) Vorbereitende Untersuchungen inkl. ISEK
- (02) Aktualisierung der Werbesatzung und der Sondernutzungssatzung
- (03) Konzept zum Abbau von Barrieren

B 2 Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 Ordnungsmaßnahmen

B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken

- (04) Erwerb des ehem. Müllerwohnhauses und des Schweinestalls
- (05) Erwerb und Freilegung von Grundstücken zur Neugestaltung des ZOB

B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- (06) Neugestaltung des ZOB
- (07) Neugestaltung von Deekelsenplatz und Fußgängerzone
- (08) Barrierearme Gestaltung von Überwegen

B 2.2 Baumaßnahmen

B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter

- (09) Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäudesubstanz mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf

B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- (10) Nachnutzung des Schweinestalls (Mühlenumfeld)
- (11) Erweiterung und Qualifizierung der Stadtbücherei

B 2.3 Sonstige Maßnahmen der Durchführung

B 2.3.4 Verfügungsfonds

- (12) Verfügungsfonds

B 3 Maßnahmen der Abwicklung

B 3.1 Sanierungsträger*innen gem. § 157 BauGB

(13) Fachliche Begleitung für das Vergabeverfahren zur Sanierungsträgerschaft

(14) Einsatz eine*r Sanierungsträger*in gem. § 157 BauGB

B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit

(15) Öffentlichkeitsarbeit

B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung

(16) Führung des Sonderkontos

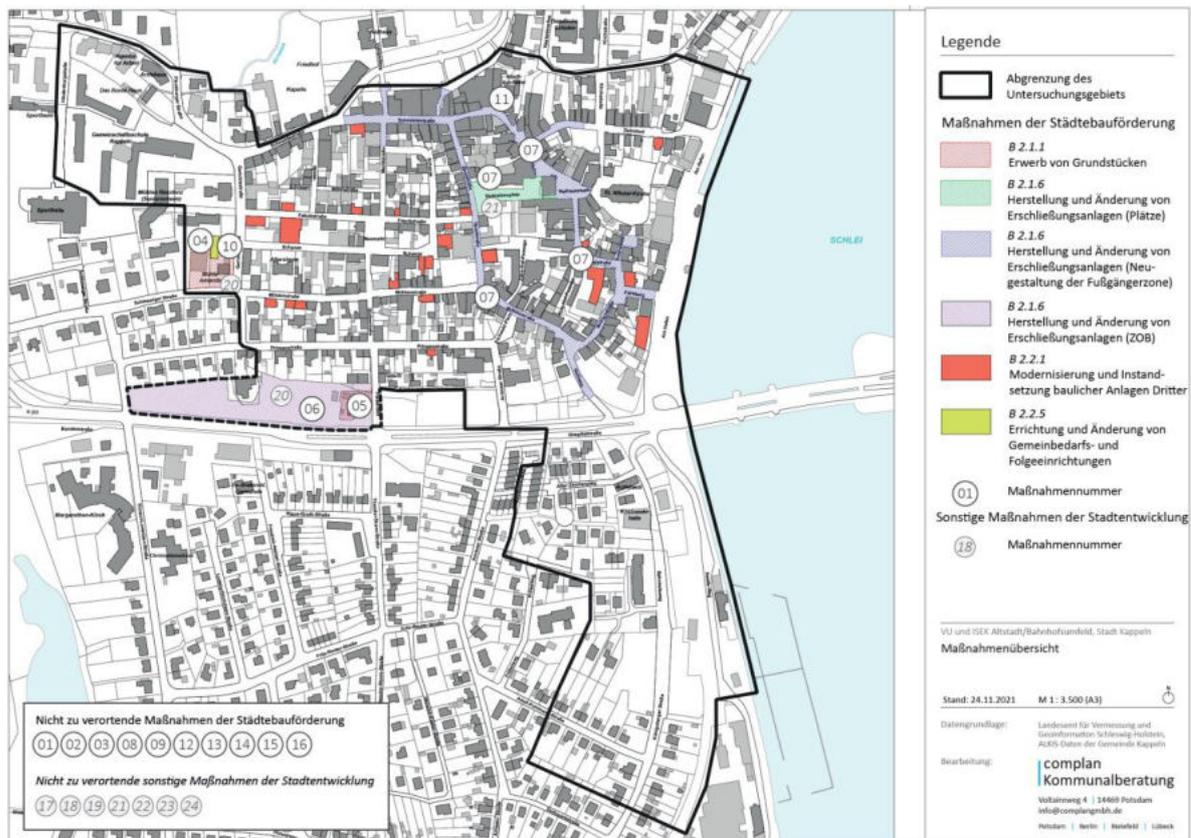


Abb. 139: Übersicht der vorgesehenen Maßnahmen

Maßnahmen außerhalb der Städtebauförderung

(17) Umsetzung des Wegeleitsystems für übrige Bereiche der Altstadt

(18) Aufbau einer Ehrenamtsbörse

(19) Installation eines Veranstaltungsmanagements

(20) Nachnutzung des ehemaligen Müllerwohnhauses (Mühlenumfeld)

(21) Willkommenskultur für ansiedlungswillige Ärzt*innen

(22) Bustransfers und Fahrdienste

(23) Erarbeitung eines Klimaschutzkonzepts

(24) Ausbau von WLAN-Hotspots

7.2 Maßnahmen der Städtebauförderung

B.1 Maßnahmen der Vorbereitung

B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB

01 Vorbereitende Untersuchungen inkl. ISEK	
Zuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Handlungsschwerpunkt	-
Beschreibung	Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Identifizierung städtebaulicher Missstände und als Beurteilungsgrundlage für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	67.000 €
Zeitraum	2018-2022

02 Aktualisierung der Werbesatzung und der Sondernutzungssatzung	
Zuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Handlungsfeld	Stadtraum für alle
Beschreibung	Die VU zeigen, dass Werbeauslagen und Aufsteller sowie Beschilderungen und Fahnen sowohl das Stadtbild stören als auch die Fassadenvorzone für den Fußverkehr erheblich einschränken. Durch die Aktualisierung der Werbesatzung soll eine verbindliche Reduktion der Werbeanlagen und somit eine einheitliche Organisation der Fußgängerzone erreicht werden. Sie dient damit auch der langfristigen Sicherung der durch die Neugestaltung von Deekelsenplatz und Fußgängerzone (s. Maßnahme 07) erreichten Qualitäten (Festschreibung von Gestaltmerkmalen und Qualitätsanspruch).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	5.000 €
Zeitraum	2022

03 Konzept zum Abbau von Barrieren	
Zuordnung	B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Handlungsfeld	Stadtraum für alle
Beschreibung	Die vorbereitenden Untersuchungen zeigten, dass Kreuzungspunkte im Altstadtbereich teils erheblich von Unebenheiten, Kanten und Hindernissen geprägt sind. Die Erreichbarkeit der Innenstadt und ihrer Ziele ist für Menschen mit Rollstuhl, Rollator oder Kinderwagen entsprechend eingeschränkt. Das Konzept zum Abbau von Barrieren identifiziert und klassifiziert die Problemstellen und entwickelt modellhafte Lösungen, die ggf. auch im weiteren Stadtgebiet angewandt werden können. Es ist Grundlage für die Förderung kleinteiliger Maßnahmen zur barrierearmen Gestaltung von Übergängen (Maßnahme 08).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	10.000 €
Zeitraum	2022

B.2 Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 Ordnungsmaßnahmen

04 Erwerb des ehem. Müllerwohnhauses und des Schweinestalls	
Zuordnung	B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
Handlungsschwerpunkt	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Das ehemalige Müllerwohnhaus und der Schweinestall befinden sich auf dem Areal der Mühle <i>Amanda</i> . Die Mühle selbst ist bereits in Besitz der Stadt. Durch den Erwerb der übrigen beiden Gebäude geht das gesamte Gelände ins Eigentum der Stadt Kappeln über. Beide Gebäude sind stark modernisierungsbedürftig und stellen in ihrem heutigen Zustand erhebliche städtebauliche Missstände dar. Einer im Oktober 2019 von der Stadtvertretung beschlossenen Konzeptstudie folgend, soll der ehemalige Schweinestall als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (GBF) umgebaut bzw. als flexibel nutzbarer Ausstellungs- und Veranstaltungsort nachgenutzt werden (s. Maßnahme 08). Das Müllerwohnhaus soll hingegen durch die städtische Touristinformation nachgenutzt werden.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	195.000 €
Zeitraum	2018

05 Erwerb und Freilegung von Grundstücken zur Neugestaltung des ZOB	
Zuordnung	B. 2.1.1 Erwerb von Grundstücken und B. 2.1.4 Freilegung von Grundstücken
Handlungsschwerpunkt	Stadtraum für alle
Beschreibung	Das nordöstlich des ZOB gelegene, bebaute Grundstück Feldstraße 7 steht der Herstellung einer ausreichend leistungsfähigen Erschließung des ZOB im Wege. Insbesondere in den Stoßzeiten kommt es im Bereich der Feldstraße immer wieder zu Konflikten zwischen ÖPNV und MIV, die es insbesondere mit der Umstellung auf den integrierten Taktfahrplan und die mit ihr verbundene zeitliche Drängung der Zu- und Ausfahrten am ZOB auszuschalten gilt. Zudem werden für die Neugestaltung des ZOB zusätzliche Flächen für eine konzentrierte Disposition der Haltestellen sowie für ergänzende Infrastruktur benötigt (u.a. Fahrradabstellanlagen, ggf. in Fahrradparkhaus) Hierfür sind der Erwerb und die Freilegung des östlich des ZOB gelegenen sowie ggf. weiterer Grundstücke erforderlich.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	Ca. 230.000 €
Zeitraum	2022ff.

06 Neugestaltung des ZOB	
Zuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Handlungsschwerpunkt	Stadtraum für alle
Beschreibung	Im Rahmen der VU sowie der Erstellung des Zukunftskonzepts Daseinsfürsorge mussten dem ZOB gravierende funktionale und gestalterische Mängel bescheinigt werden, die es insbesondere mit Blick auf die Umstellung zum integrierten Taktfahrplan sowie auf allgemein verbindliche Vorgaben zur Herstellung von Barrierefreiheit zu beheben gilt. Ziel der Neugestaltung ist eine barrierefreie Gestaltung sowohl der Erreichbarkeit des ZOB (Anbindung in den umgebenden Stadtraum) als auch der Bushaltestellen selbst (barrierefreie interne Erschließung inkl. Busbahnsteige und konzentrierte Disposition der Haltestellen), die Installation zeitgemäßer Informationstechnik und ausreichend dimensionierten Wetterschutzes sowie die Herstellung einer leistungsfähigen Anbindung an die B 203.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	2.638.000 € (Bereitstellung der Mittel voraussichtl. aus anderen Fördertöpfen)
Zeitraum	2023f.

07 Neugestaltung von Deekelsenplatz und Fußgängerzone	
Zuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Handlungsschwerpunkt	Stadtraum für alle Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	<p>Der Deekelsenplatz und die ihn umgebende Fußgängerzone werden heutigen funktionalen und gestalterischen Ansprüchen nicht mehr gerecht: Der Deekelsenplatz liegt zentral in der Altstadt, wird außerhalb der wöchentlichen Markttage aber kaum durch die Bevölkerung angenommen. Die Aufenthaltsqualität des Platzes ist gering, zudem ist die Wahrnehmbarkeit von Seiten des Rathausmarkts eingeschränkt. Die Fußgängerzone ist insb. mit Blick auf Barrierefreiheit von funktionalen Schwächen gekennzeichnet und bedarf einer grundhaften Aufwertung. Der Wunsch, Deekelsenplatz und Fußgängerzone attraktiver zu gestalten, wurde im Rahmen der Beteiligung häufig benannt. Deekelsenplatz und Fußgängerzone sollen entsprechend der Zielvorgaben des Handlungsschwerpunkts <i>Stadtraum für alle</i> barrierearm, einladend und vielseitig nutzbar neugestaltet werden. Ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb unter Anwendung der Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) in der jeweils geltenden Fassung soll hierfür die Grundlagen liefern.</p> <p>Zielstellungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> > eine einheitliche und heutigen Ansprüchen entsprechende Neuordnung und Gestaltung von Deekelsenplatz und Fußgängerzone > eine barrierefreie und ansprechende Neugestaltung des Bodenbelags inkl. der Zugänge zu Läden, Gastronomie und Geschäften > die Herstellung klar ablesbarer Räume mit einheitlichem Erscheinungsbild, deutlichen Wegeverbindungen und zusätzlichem Stadtgrün > die Aufstellung von ansprechendem und dauerhaft funktionsfähigem Stadtmobiliar (Aufenthalt, Straßenbeleuchtung, Müllentsorgung) > ein Gestaltungskonzept für die Wegeleitung im Bereich der Altstadt, das ggf. auf weitere Bereiche übertragbar ist <p>Für den Deekelsenplatz ist ergänzende Zielstellung, dass die bisherigen Nutzungen (Aufenthaltsbereiche und temporärer Veranstaltungsort, z.B. mit temporären Spielmöglichkeiten für Kinder während der Heringstage) weiterhin gesichert sind. Für den Bereich der Fußgängerzone, die als Visitenkarte der Stadt Kappeln fungiert, jährlich viele Gäste empfängt und für die Stadt- und Umlandbevölkerung die zentrale Adresse für alltägliche Angebote darstellt, ist zudem eine signifikante Gestaltung der Altstadteingänge Ziel (insb. Fährberg und Hohlweg, sowie die Zugänge zur Schmiedestraße von Norden her). Für den Realisierungswettbewerb werden Kosten i. H. v. 260.000 € angesetzt. Die Realisierung erfolgt in drei Abschnitten:</p> <ul style="list-style-type: none"> > Deekelsenplatz (2027, Kostenschätzung 870.000 €) > nordöstlicher Teil der Fußgängerzone: Schmiedestraße, Rathausmarkt, Poststraße und Mühlenstraße östlich des Hohlwegs sowie Fährberg und östlicher Abschnitt Dehnhof (2027-28, Kostenschätzung 3.375.000 €) > südwestlicher Teil der Fußgängerzone: Querstraße, Mühlenstraße zw. Querstraße und Hohlweg sowie Hohlweg (2029-30, Kostenschätzung 1.395.000 €)
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	6.164.000 €
Zeitraum	2026-2030

08		Barrierearme Gestaltung von Überwegen
Zuordnung	B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	
Handlungsschwerpunkt	Stadtraum für alle	
Beschreibung	Zahlreiche Kreuzungen im Altstadtbereich erfüllen nicht den Anspruch der Barrierefreiheit und sind insbesondere mit Rollstuhl oder Rollator schwerlich ohne Fremdhilfe nutzbar. Die Maßnahme dient der Umsetzung des Konzepts zum Abbau von Barrieren (Maßnahme 03) und damit kleinteiligen Verbesserungen im Wegenetz der Altstadt. Die Abrechnung der Maßnahmen erfolgt in einer Maßnahme gebündelt.	
Trägerin	Stadt Kappeln	
Kostenschätzung	85.000 €	
Zeitraum	2022 - 2032	

B 2.2 Baumaßnahmen

09		Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf (23 Gebäude)
Zuordnung	B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	
Handlungsschwerpunkt	Stadtraum für alle	
Beschreibung	Im Zuge der Analyse wurden bei der äußeren Inaugenscheinnahme und mithilfe der Eigentümerbefragung 23 Gebäude privater Eigentümer*innen identifiziert, die einen mittleren bis hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen. Die Eigentümer*innen dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen.	
Träger*innen	Private (in Abstimmung mit der Verwaltung oder Sanierungsträger*in)	
Kostenschätzung	920.000 € (23 Gebäude * 40.000 € / Maßnahme)	
Zeitraum	2023-2034	

10 Nachnutzung des Schweinestalls (Mühlenumfeld)	
Zuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Handlungsschwerpunkt	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Nachdem der stark modernisierungsbedürftige Schweinestall im direkten Umfeld der Mühle <i>Amanda</i> im Jahr 2018 durch die Stadt Kappeln erworben wurde (s. Maßnahme 04), soll das Gebäude einer Nachnutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung – genauer: als vielfältig nutzbarer Ausstellungs- und Veranstaltungsort – zugeführt werden. Die Konzeptstudie zur Nachnutzung des Hauses findet sich im Anhang dieses Berichts.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	1.208.000 €
Zeitraum	2025f.

11 Erweiterung und Qualifizierung der Stadtbücherei	
Zuordnung	B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Handlungsschwerpunkt	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	<p>Die Stadtbücherei stellt eine wichtige innerstädtische, kulturelle Einrichtung dar. Die Bücherei soll dahingehend qualifiziert werden, dass sie in Anbetracht der konstant hohen Auslastung auch genügend Fläche und Raum bietet. Hierfür sollen einerseits Erweiterungsmöglichkeiten im Haus und in seiner Umgebung ermittelt und erschlossen werden. Andererseits sollen die Bestandsflächen im Erdgeschoss des Hauses modernisiert und neugestaltet werden. Im Rahmen der Maßnahme sollen neben Büro- und Pausenräumen für die Mitarbeitenden vor allem geeignete Flächen für eine effiziente und ansprechende Medienpräsentation, für entspannten Aufenthalt und für die Verbuchung sowie für Veranstaltungen geschaffen werden. Auch die Gestaltung (Bodenbeläge, Wände, Decken, Beleuchtung) und die Möblierung sollen entsprechend erneuert werden.</p> <p>Zuvorderst drängt die Neugestaltung und Möblierung des ersten Raums mit Eingangsbereich, Verbuchungsschalter und der Kinderbücherei sowie des angrenzenden kleinen Einzelraums. Begleitend werden Maßnahmen für Bodenbelag, Wandanstrich und Beleuchtung empfohlen. Ziel ist die Schaffung eines vielfach nutzbaren Begegnungs- und Veranstaltungsraums in der Kappeler Altstadt. Als Grundlage für die Modernisierung liegt eine Projektinfo der Büchereizentrale Schleswig-Holstein vom 16.03.2016 vor.</p>
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	Ca. 2.100.000 €
Zeitraum	2023 – 2024

B 2.3 Sonstiges Maßnahmen der Durchführung

12 Verfügungsfonds	
Zuordnung	B 2.3.4 Verfügungsfonds
Handlungsschwerpunkt	Alltagsangebote für Stadt und Region Stadtraum für alle
Beschreibung	Fonds zur Finanzierung kleinteiliger Maßnahmen, die über keine andere Förderung unterstützt werden können. Der Fonds ermöglicht eine unkomplizierte Umsetzung kleinteiliger Maßnahmen, die den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts entsprechen und die über keine andere Förderung realisiert werden können. Der aus Städtebaufördermitteln finanzierte Anteil der Mittel des Verfügungsfonds ist dabei ausschließlich für Investitionen und investitionsvorbereitende Maßnahmen zu verwenden. Beteiligt werden Händler*innen und Gewerbetreibende, Eigentümer*innen und Vereine.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	260.000 € (max. 20.000 p/a, davon max. 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung, mind. 50 % privater Anteil)
Zeitraum	2023-2034

B.3 Maßnahmen der Abwicklung

B 3.1 Sanierungsträger*innen gem. § 157 BauGB

13 Fachliche Begleitung für das Vergabeverfahren zur Sanierungsträgerschaft	
Zuordnung	B 3.1 Sanierungsträger*innen gem. § 157 BauGB
Handlungsschwerpunkt	-
Beschreibung	Die Stadt Kappeln kann die Begleitung und Durchführung bestimmter Aufgaben an geeignete Sanierungsträger*innen übertragen (s. Maßnahme 15). Da das Gesamtvolumen der Beauftragung mit etwa 500.000 € deutlich über den seit dem 01. Januar 2020 mit 214.000 € aktualisierten Schwellenwerten für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen im Bereich der öffentlichen Auftraggeber liegt, ist eine europaweite Ausschreibung erforderlich. Zur Sicherstellung einer rechtskonformen Ausschreibung und zur Entlastung der kommunalen Verwaltung soll das Vergabeverfahren extern fachlich begleitet werden.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	30.000 € (bis zu 50 % der Kosten über Städtebaufördermittel)
Zeitraum	2022

14 Einsatz eine*r Sanierungsträger*in gem. § 157 BauGB	
Zuordnung	B 3.1 Sanierungsträger*innen gem. § 157 BauGB
Handlungsschwerpunkt	-
Beschreibung	Die Stadt Kappeln kann die Begleitung und Durchführung bestimmter Aufgaben an geeignete Sanierungsträger*innen übertragen. Zu den Aufgaben zählen die kontinuierliche Beratung der sanierungswilligen Eigentümer*innen, die Koordinierung der öffentlichen Maßnahmen und die über den gesamten Zeitraum fortlaufende Abwicklung der Sanierung sowie die Kontoführung und Abrechnung. Zu den Aufgaben der bzw. des Sanierungsträger*in zählt auch eine gem. B 1.1 StBauFR SH 2015 vorzunehmende Fortschreibung des ISEK sowie die Erstellung eines Abschlussberichts. Die Kosten für Sanierungsträger*innen liegen bei 5-10 % der förderfähigen Kosten und werden mit 50 % durch die Städtebauförderung finanziert. Es wird von einer Beauftragungsdauer von 15 Jahren ausgegangen.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	530.000 € (bis zu 50 % der Kosten über Städtebaufördermittel)
Zeitraum	Laufend

B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit

15 Öffentlichkeitsarbeit	
Zuordnung	B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit
Handlungsschwerpunkt	-
Beschreibung	Die Öffentlichkeit in Kappeln soll während der Gesamtmaßnahme regelmäßig über ihren Fortgang informiert werden. Angedacht ist: <ul style="list-style-type: none"> - eine Ausgabe einer Sanierungszeitung / Jahr (4 Seiten, Auflage ca. 2000 Stk.) - Erstellung und Druck eines Flyers zur Kurzinformation - Information im Stadtraum (Aufsteller, Information an Bauzäunen)
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	30.000 € (bis zu 50 % der Kosten über Städtebaufördermittel)
Zeitraum	Laufend

B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung

16 Führung des Sonderkontos	
Zuordnung	B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung
Handlungsschwerpunkt	-
Beschreibung	Für jede städtebauliche Gesamtmaßnahme ist ein Sonderkonto für das städtebauliche Sondervermögen zu führen. Das Sonderkonto ist getrennt von den Haushaltsmitteln der Gemeinde zu führen.
Trägerin	Stadt Kappeln / Sanierungsträger*in
Kostenschätzung	10.000 € (bis zu 50 % der Kosten über Städtebaufördermittel)
Zeitraum	Laufend

7.3 Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung

Hinweis: die Maßnahmensteckbriefe in diesem Unterkapitel dienen der Darstellung von Maßnahmen im vorgesehenen Sanierungsgebiet, die voraussichtlich nicht im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig sind. Ihre Aufführung dient der Sichtbarmachung die städtebauliche Gesamtmaßnahme flankierender Einzelmaßnahmen in Eigenregie der Stadt Kappeln, welche die Zielstellungen des ISEK unterstützen.

17 Umsetzung des Wegeleitsystems für die übrige Altstadt	
Handlungsbereich	Stadtraum für alle
Beschreibung	Die im Rahmen des Realisierungswettbewerbs für den Deekelsenplatz und die Fußgängerzone entwickelten Gestaltvorgaben für eine Beschilderung sollen auf die übrigen Teil der Altstadt angewandt werden. Ziel ist insbesondere eine bessere Leitung der Gäste vom Hafen in und durch die Altstadt leitet und Ziele wie die Bücherei, die Mühle Amanda und den ZOB besser auffindbar macht. Eine Zielsetzung der Maßnahme ist, in ihrer Mobilität Eingeschränkten barrierefreie bzw. –arme, ggf. alternative Wege aufzuzeigen.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	30.000 €
Zeitraum	2023ff.

28	Aufbau einer Ehrenamtsbörse
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Das vielfältige Sport- und Kulturangebot kann in Kappeln zu einem Großteil nur durch den Einsatz ehrenamtlicher Helfer*innen geleistet werden. Das bürgerschaftliche Engagement ist ein wichtiger Bestandteil des Gemeinschaftslebens und braucht Ermutigung, Förderung und Umsetzung. Um eine erste Anlaufstelle und Plattform für potenzielle Ehrenamtliche zu schaffen, soll eine online Ehrenamtsbörse eingerichtet werden. Die Online-Plattform stellt Informationen über freie Stellen und Ansprechpersonen zur Verfügung, um potenzielle Freiwillige mit Institutionen und Vereinen zusammen zu bringen (aus <i>Zukunftskonzept Daseinsvorsorge</i> . 2016, S. 105).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	15.000 €
Zeitraum	Ab 2022

19	Installation eines Veranstaltungsmanagements
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Die Gesamtstadt Kappeln und der Nahbereich verfügen über eine Vielzahl von Veranstaltungsräumen. Die Gespräche mit Experten und der Lenkungsgruppe haben gezeigt, dass die Planung von zusätzlichen größeren Räumlichkeiten nicht zwingend notwendig ist. Vielmehr bedarf es eines besseren Veranstaltungsmanagements der zur Verfügung stehenden Räume. Vielen Bewohner*innen und Bewohnern ist das gesamte Angebot an Räumlichkeiten nicht bewusst. Das Veranstaltungsmanagement sollte die Kommunikation und Organisation der Räumlichkeiten übernehmen und alle Betreiber*innen und Betreiber in regelmäßigen Abständen an einen Tisch bitten. Eine Auflistung der Räumlichkeiten mit genauen Angaben der Räumlichkeiten könnte auf einer Webseite, per App, Newsletter und durch einen Infolyer zur Verfügung gestellt werden (aus <i>Zukunftskonzept Daseinsvorsorge</i> . 2016, S. 106).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	5.000 €
Zeitraum	Ab 2023

20	Nachnutzung des ehem. Müllerwohnhauses (Mühlenumfeld)
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Das leerstehende ehemalige Müllerwohnhaus befindet sich im direkten Umfeld der Mühle <i>Amanda</i> , ist stark modernisierungsbedürftig und wurde im Jahr 2018 durch die Stadt Kappeln erworben (s. Maßnahme 4). Eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz ist vorgesehen. Derzeit wird noch die Mühle selbst als Touristinformation genutzt. Nach dem Umbau soll diese in das Müllerwohnhaus ziehen.
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	600.000 €
Zeitraum	2023f.

21	Willkommenskultur für ansiedlungswillige Ärzt*innen
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Ansiedlungswillige Ärzt*innen sollten durch die Kommunen im Rahmen ihrer Möglichkeiten umfassend unterstützt werden. Dazu zählt einerseits finanzielle Unterstützung bei der Ansiedlung (z.B. durch die Bereitstellung oder Vermittlung von Praxisräumen, Zuschüsse zum Betrieb oder zur Ausstattung oder ein Sonderkreditprogramm für Ärzt*innen in Kooperation mit lokalen Banken), andererseits praktische Hilfen für Praxen und ihre Mitarbeiter*innen, z.B. bei der Suche nach einer Wohnung und Kinderbetreuungsmöglichkeiten (aus <i>Zukunftskonzept Daseinsvorsorge</i> . 2016, S. 108).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	100.000 €
Zeitraum	Fortlaufend

22	Bustransfers und Fahrdienste
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Fahrdienste mit Kleinbussen stellen eine Möglichkeit dar, wie auch weniger mobile Patienten zu den Praxen in den Kappeler Altstadt gelangen können. Derartige Angebote können von der Gemeinde, den Praxen oder beiden gemeinsam finanziert werden (aus <i>Zukunftskonzept Daseinsvorsorge</i> . 2016, S. 108).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	50.000 €
Zeitraum	ab 2022

23	Erarbeitung eines Klimaschutzkonzepts
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Die Stadt Kappeln und die Umlandgemeinden sind aktuell nur begrenzt in Klimaschutzaktivitäten involviert. Der geplante Antrag für Einstiegsberatungen ist ein erster Schritt. Die Erstellung eines Klimaschutzkonzeptes ist zu empfehlen (aus <i>Zukunftskonzept Daseinsvorsorge</i> . 2016, S. 110).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	50.000 €
Zeitraum	2023-2024

24	Ausbau von WLAN-Hotspots
Handlungsbereich	Alltagsangebote für Stadt und Region
Beschreibung	Das Untersuchungsgebiet verfügt aktuell über vier öffentliche WLAN-Hotspots. Besonders von Gästen, aber auch von den ortsansässigen Jugendlichen wird dieser Service gerne in Anspruch genommen. Ein Ausbau der Hotspots für flächendeckendes WLAN in der Kappelner Altstadt und Ortskernen der Umlandgemeinden ist zu empfehlen (aus <i>Zukunftskonzept Daseinsvorsorge</i> . 2016, S. 110).
Trägerin	Stadt Kappeln
Kostenschätzung	500.000 €
Zeitraum	2022-2032

7.4 Kostenübersicht

Die nachfolgende Tabelle führt alle Maßnahmen auf. Zusätzlich sind der Umsetzungszeitraum und eine grobe Kostenschätzung angegeben. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Bruttowerte. Eine jährliche Kostensteigerung von 3 % ist berücksichtigt.

Ausgabenart / Bezeichnung der einzelnen Maßnahme		Zeitraum	Gesamtkosten
Maßnahmen der Städtebauförderung			
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung		
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB		
1	Vorbereitende Untersuchungen inkl. ISEK	2018 - 2022	67.000,00 €
2	Aktualisierung der Werbesatzung und der Sondernutzungssatzung	2022	5.000,00 €
3	Konzept zum Abbau von Barrieren	2022	10.000,00 €
B 2	Maßnahmen der Durchführung		
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen		
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken		
4	Erwerb des ehem. Müllerwohnhauses und des Schweinestalls	2018	195.000,00 €
5	Erwerb und Freilegung von Grundstücken zur Neugestaltung des ZOB	2022ff.	230.000,00 €
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen		
6	Neugestaltung des ZOB	2023f.	2.638.000,00 €
7	Neugestaltung von Deekelsenplatz und Fußgängerzone	2026 - 2030	6.164.000,00 €
8	Barrierearme Gestaltung von Überwegen	2022 - 2032	85.000,00 €
B 2.2	Baumaßnahmen		
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter		
9	Modernisierung und Instandsetzung von privater Gebäudesubstanz mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf (23 Gebäude)	2023 - 2034	920.000,00 €
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen		
10	Nachnutzung des Schweinestalls (Mühlenumfeld)	2025f.	1.208.000,00 €
11	Erweiterung und Qualifizierung der Stadtbücherei	2023f.	2.100.000,00 €
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung		
B 2.3.4	Verfügungsfonds*		
12	Verfügungsfonds	2023 - 2034	260.000,00 €

Abb. 140: Kostenübersicht (1/2)

B 3	Maßnahmen der Abwicklung *		
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträger/innen gem. § 157 BauGB		
13	Fachliche Begleitung für das Vergabeverfahren zur Sanierungsträgerschaft	2022	30.000,00 €
14	Einsatz von Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -trägern	2022 - 2034	530.000,00 €
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit		
15	Öffentlichkeitsarbeit	laufend	30.000,00 €
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung		
16	Führung des Sonderkontos	laufend	10.000,00 €
	Summe		14.482.000,00 €
		Einnahmen	1.448.200,00 €
		50%ige Finanzierung des Verfügungsfonds (B 2.3.4) durch Private	130.000,00 €
		Kommunaler Eigenanteil auf Grund begrenzten Fördermittelanteils in B 3	300.000,00 €
		Weiterer Finanzierungsbedarf	12.603.800,00 €
		Städtebauförderung Bund (1/3)	4.201.266,67 €
		Städtebauförderung Land (1/3)	4.201.266,67 €
		Städtebauförderung Kommune (1/3)	4.201.266,67 €
	*Die Kosten dieser Maßnahmen können nur bis zu einer Höhe von 50% aus Städtebaufördermitteln finanziert werden.		
	Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung		
17	Umsetzungen des Wegeleitsystems für übrige Bereiche der Altstadt	2023ff.	30.000,00 €
18	Aufbau einer Ehrenamtsbörse	ab 2022	15.000,00 €
19	Installation eines Veranstaltungsmanagements	ab 2023	5.000,00 €
20	Nachnutzung des ehemaligen Müllerwohnhauses (Mühlenumfeld)	2023f.	600.000,00 €
21	Willkommenskultur für ansiedlungswillige Ärzt*innen	laufend	100.000,00 €
22	Bustransfers und Fahrdienste	ab 2022	50.000,00 €
23	Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes	2023f.	50.000,00 €
24	Ausbau von WLAN-Hotspots	2022f.	500.000,00 €
	Summe		1.350.000,00 €

Abb. 141: Kostenübersicht (2/2)

7.5 Finanzierungsübersicht

Die nachfolgende Übersicht gibt an, wie das Umsetzungskonzept finanziert werden soll. Die Rechnung setzt sich aus veranschlagten Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB, Eigenmitteln der Gemeinde und Städtebaufördermitteln von Bund und Land zusammen.

Einnahmeart		gesamt in €
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebaufördermitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	1.448.200,00 €
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter, z. B. Spenden	130.000,00 €
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile , die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind	300.000,00 €
A 6.2.2	von Dritten gemäß A 6.2.2 Absatz 3 finanzierte Eigenmittel der Gemeinde	4.201.266,67 €
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel	8.402.533,33 €
	insgesamt	14.482.000,00 €

Abb. 142: Finanzierungsübersicht

7.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht VU + ISEK "Altstadt / Bahnhofsumfeld", Stadt Kappeln		
Ausgabenart		Gesamtsumme
B 1	Maßnahmen der Vorbereitung	82.000 €
B 2	Maßnahmen der Durchführung	13.800.000 €
B 3	Maßnahmen der Abwicklung	600.000 €
		14.482.000 €
Einnahmenart		Gesamtsumme
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebauförderungsmitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	1.448.200 €
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter, z. B. Spenden	130.000 €
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile, die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind	300.000 €
A 6.2.2	von Dritten gemäß A 6.2.2 Absatz 3 finanzierte Eigenmittel der Gemeinde	4.201.267 €
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel	8.402.533 €
		14.482.000 €

Abb. 143: Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.7 Monitoring

Das Monitoring soll mithilfe passfähiger Indikatoren dabei helfen, die Erreichung der Ziele und Umsetzung der Maßnahmen zu überprüfen. Hierfür werden folgende Erhebungs- und Messmethoden bestimmt:

- ≡ Bevölkerungsstand Untersuchungsgebiet

2017	2024	2029	2034
1008			

- ≡ Anzahl Lebensmittelmarkt / Discounter in der Altstadt

2019	2024	2029	2034
1			

≡ Verkaufsfläche in der Altstadt

2013	2024	2029	2034
11.000 m ²			

≡ Anzahl Allgemeinmediziner*innen in der Altstadt

2018	2024	2029	2034
4			

≡ Anzahl Fachärzt*innen in der Altstadt

2018	2024	2029	2034
11			

≡ Anzahl Leerstände im Gewerbe (komplett / teilweise)

2018	2024	2029	2034
9 / 8			

≡ Anzahl Leerstände im Wohnen (komplett / teilweise)

2018	2024	2029	2034
4 / 11			

≡ Prüfung Umsetzungsstand VU-Maßnahmen

2025	2029	2034

≡ Anzahl sanierter Privatgebäude

2023	2029	2034

≡ Anzahl der über 65-Jährigen in der Gesamtstadt

2017	2024	2029	2034
2.680			

≡ Anzahl der unter 19-Jährigen in der Gesamtstadt

2017	2024	2029	2034
1.320			

8 | Verfahrensrechtliche Abwägung

Mit den VU gemäß § 141 BauGB wird die Notwendigkeit des Einsatzes des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136-191 BauGB geprüft. Liegen *städtebauliche Missstände* im Sinne von § 136 BauGB vor, können zu ihrer Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Der Einsatz einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dann erforderlich, wenn im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen, die im Hinblick auf die Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nur mit dem Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten behoben werden können. Ein Gebiet wird durch die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert und umgestaltet, weil die festgestellten städtebaulichen Missstände behoben werden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Einsatz einer Sanierungsmaßnahme sind gemäß § 141 BauGB insbesondere:

- ≡ der Nachweis städtebaulicher Missstände (Funktions- und/oder Substanzschwächen),
- ≡ die Darlegung einer städtebaulichen Zielsetzung,
- ≡ die Sicherung der für die Durchführbarkeit benötigten finanziellen Mittel der geplanten Maßnahme sowie
- ≡ die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme kann erforderlichenfalls aus mehreren Teilbereichen bestehen.

8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

In einigen Teilen des Untersuchungsgebietes liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor. Die Ausgangslage im Untersuchungsgebiet wird – geordnet nach sektoralen Themen – in den Kapiteln 3 und 4 beschrieben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Untersuchungsgebiet Altstadt / Bahnhofsumfeld bereits vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen erheblich sind und ohne gegensteuernde Eingriffe weiter zunehmen.

Ausschlaggebend dafür, ob die Bedingungen des besonderen Städtebaurechts für die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gegeben sind, ist das Vorliegen folgender Sachverhalte:

- ≡ Das Vorhandensein von *Substanzschwächen*, also Zustandsmängeln von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsstätten sowie der Erschließungsanlagen. Dazu gehören auch Mängel im energetischen Standard von Gebäuden.
- ≡ Das Vorhandensein von *Funktionsschwächen*, also Mängeln, die die Funktionen des Gebietes beeinträchtigen, z.B. hinsichtlich seiner Versorgungsfunktion, seiner Infrastruktur, der qualifizierten Ausstattung mit Grün- und Freiflächen oder des Verkehrs.

Mängel unter beiden genannten Aspekten sind in Teilen des Untersuchungsgebiets in unterschiedlicher Intensität vorhanden.

Substanzschwächen

Im Rahmen der VU ist festzustellen, dass im Untersuchungsgebiet zum Teil Substanzschwächen bei den Erschließungsanlagen und Aufenthaltsbereichen erkennbar sind. Dies betrifft öffentliche Platzsituationen wie den Deekelsenplatz. Dieser Stadtplatz 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 kaum als innerstädtischer Aufenthaltsbereich angenommen. Ähnliche Schwächen sind in weiten Teilen der Fußgängerzone ersichtlich, der es ebenfalls an einem einheitlichen Erscheinungsbild fehlt. Auch hier unterscheiden sich Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Pflasterung zum Teil erheblich, was zu einem insgesamt unattraktiven Gesamteindruck führt. Gleiches trifft auf die Gestaltung des ZOB zu: auch mindern die Substanzschwächen an den Oberflächen und den Haltestelleneinrichtungen die Aufenthaltsqualität im Bereich erheblich; sie werden durch bestehende Funktionsschwächen zusätzlich verstärkt (s. Ausführungen zum ZOB unter Funktionsschwächen, S. 141).

Darüber hinaus sind gebäudebezogene Sanierungsbedarfe erkennbar, die den Tatbestand des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfüllen. 91 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind modernisierungsbedürftig. Verstärkter Modernisierungsbedarf wird dabei jedoch nur 40 Gebäuden attestiert (9 %). Zu nennen sind die vom Verfall bedrohten Gebäude des ehemaligen Müllerwohnhauses und des Schweinestalls Umfeld der Mühle *Amanda* und die Stadtbücherei in der Schmiedestraße sowie vereinzelte Gebäude in der Mühlenstraße, in der Fabrikstraße und in der Schanze. Folglich wirkt sich der stellenweise schlechte Gebäudezustand auch negativ auf das angrenzende Umfeld aus.

Die Zustände der Gebäude machen gleichzeitig eine Einschätzung der energetischen Eigenschaften möglich, da diese zum Teil mit den bautechnischen Mängeln korrespondieren. 34 % der befragten Ei-

gentümer*innen gaben zudem an, in den nächsten Jahren energetische Maßnahmen an ihrem Objekt zu planen – 17 % sehen es gar in den nächsten fünf Jahren vor. Im Detail betrifft dies in erster Linie die Dächer, Fenster und Außenwände.

Insgesamt besteht hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung der Bausubstanz ein erhöhter Beratungs- und Förderungsbedarf, der ohne den zusätzlichen Einsatz von Steuerungsinstrumenten und Ressourcen kaum bewältigt werden kann.

Funktionsschwächen

Zusätzlich weist das Untersuchungsgebiet Merkmale von Funktionsschwächen auf (vgl. § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB), die wesentliche Funktionen der Altstadt beeinträchtigen.

So hat die Anzahl der Leerstände im Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren leicht zugenommen. Derzeit sind 8 % des gesamten Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet ganz oder teilweise ungenutzt. Dies ist insbesondere bei leerstehenden Gewerbeeinheiten abzulesen. Auffällig ist eine räumliche Konzentration mit insgesamt zehn identifizierten Leerständen in der Mühlenstraße. Schon heute wird die Lagequalität der Mühlenstraße als wenig attraktiv bewertet. Durch die vorhandenen Leerstände und die bereits ange-deutete stellenweise defizitäre Gebäudesubstanz besteht die Gefahr eines sich weiter fortsetzenden *Trading-down-Effekts* für diesen Bereich.

Bemängelt werden muss zudem, dass kein etabliertes Leitsystem besteht, 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 mehr gerecht. Dabei liegt der Platz zentral und erfüllt innerhalb der Altstadt eine wichtige Funktion. Bemängelt werden muss in diesem Zusammenhang auch das vielfach in der Altstadt bzw. auch in der Fußgängerzone verlegte Kopfsteinpflaster, das einer barrierearmen Nutzung im Wege steht.

Funktionsschwächen sind auch mit Blick auf Gemeinbedarfsnutzungen erkennbar: Zwar befinden sich noch viele Praxen in der Altstadt von Kappeln, jedoch birgt der demographische Wandel und die damit verbundene Alterung der Stadtgesellschaft wie der Ärzt*innen das Risiko, dass in den nächsten Jahren zahlreiche Praxen altersbedingt schließen und Nachfolgeregelungen getroffen werden müssen. Zeitgleich wächst der Bedarf an medizinischer Versorgung ganz allgemein durch die älter werdende Bevölkerung.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Ausstattung der Altstadt mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen nur mangelhaft ist bzw., dass diese teils erhebliche Erneuerungsbedarfe aufweisen. Durch

die Schließung und den Umzug des *Kunsthouses Hänisch* verliert die Stadt Kappeln eine wichtige innerstädtische Ausstellungsfläche, was Bedarf nach alternativen Räumlichkeiten nach sich zieht. Zudem müssen der Stadtbücherei im Bestandsgebäude in der Schmiedestraße erhebliche Mängel in der Ausstattung und Gebäudebeschaffenheit attestiert werden: die Räume sind noch mit der Erstausrüstung möbliert und der ermittelte Raumbedarf der viel besuchten Bücherei übersteigt den Status quo erheblich. Das Büchereigebäude ist stark modernisierungsbedürftig, was seinen Erhalt bei Untätigkeit erheblich gefährdet.

Erhebliche Funktionsschwächen sind zudem auch dem ZOB an der Hospitalstraße zu bescheinigen: die Wetterschutz- und Sitzmöglichkeiten sind nicht mehr zeitgemäß, es mangelt der Anlage an barrierefreier Zugänglichkeit und auch die Haltestellen bzw. Einstiegsmöglichkeiten sind nicht barrierefrei ausgeführt, weiterhin mangelt es an zeitgemäßer, digitaler Anzeigetechnik. Hinzu kommt, dass die straßenseitige Erschließung des ZOB im Bereich der Feldstraße unterdimensioniert und in der Praxis entsprechend konflikt- und stauanfällig ist. Insbesondere mit Blick auf den geplanten Wechsel zum Taktfahrplan bedarf der ZOB so dringend einer Neugestaltung. Zudem wird das allgemeine Erscheinungsbild des ZOB seiner Funktion als wichtigster regionaler ÖPNV-Umsteigepunkt und als Visitenkarte der Stadt nicht mehr gerecht.

Die Mühle *Amanda* – das Wahrzeichen der Stadt Kappeln und aktuell als Touristinformation genutzt – entspricht nicht den heutigen Brandschutzbestimmungen. Zudem wird das Umfeld durch die leerstehenden und stark baufälligen Gebäude des ehemaligen Müllerwohnhauses und des Schweinestalls erheblich beeinträchtigt.

Diese Funktionsschwächen werden durch die oben genannten Substanzschwächen verstärkt bzw. zum Teil mit verursacht. Dieser *Trading-down-Effekt* ist bereits jetzt deutlich zu erkennen, würde sich aber im Falle einer Untätigkeit der Stadt in Zukunft weiter verstärken.

8.2 Städtebauliche Zielsetzung

Im Rahmen der VU wurde ein umfassendes städtebauliches Handlungsprogramm erarbeitet. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Kapitel 6) legt die thematischen und räumlichen Handlungsschwerpunkte fest. Das Umsetzungskonzept (Kapitel 7) leitet das Konzept zur operationellen Ebene über.

Die städtebaulichen Handlungsbedarfe wurden auf Grundlage der Bestandsanalyse der VU und der aus ihnen abgeleiteten Erneuerungsbedarfe sowie der vorhandenen Planungsgrundlagen der Stadt Kappeln aufgestellt und konkretisiert. Damit liegen sowohl ein

städtebaulicher Handlungsrahmen als auch ein konkretes Maßnahmenprogramm vor, mit dem die festgestellten substanziellen und funktionalen Schwächen behoben werden können.

Die Herausforderung in Kappeln und insbesondere im Untersuchungsgebiet besteht darin, die Balance zwischen Alltagsleben und Tourismus zu halten. Die Altstadt soll mit Unterstützung der Bürgerschaft weiterhin als lebendiges Quartier für die Nutzung von Alltagsangeboten für die Stadt und ihre Region und als attraktiver Stadtraum für alle erhalten bleiben. Das Leitbild

KAPPELN IM EINKLANG

– BALANCE HALTEN ZWISCHEN ALLTAGSLEBEN UND TOURISMUS

soll diesem Ziel Rechnung tragen.

8.3 Durchführbarkeit

Im Rahmen der VU ist festzustellen, ob die Stadt Kappeln allgemein und finanziell in der Lage ist, die geplante städtebauliche Gesamtmaßnahme durchzuführen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wird im Folgenden ausführlich begründet.

Allgemeine Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft und die politische Durchsetzbarkeit bestehen keine Bedenken. In der Stadtverwaltung ist auf allen Ebenen Problembewusstsein und ein ausgeprägter Handlungswille vorhanden.

Die bisherige Beteiligung im Kontext der VU zeigt ein großes Interesse und eine verhältnismäßig gut ausgeprägte Beteiligungskultur der Bewohner*innen, Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen im Gebiet. Im politischen Raum wird diese Haltung mitgetragen. Politische Initiativen zur Verhinderung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind bisher nicht bekannt geworden.

Im Hinblick auf die zur Durchführung der Gesamtmaßnahme erforderliche Verwaltungskraft wird eine geeignete Verstärkung erforderlich sein. Die Realisierung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts stellt eine komplexe und anspruchsvolle Aufgabe dar, die einen deutlichen Schwerpunkt in den Projekten zur Aufwertung des öffentlichen Raums sowie im Bereich der Umsetzung privater und öffentlichen Baumaßnahmen hat, die zügig umgesetzt werden müssen. Um dies operationell zu gewährleisten, sind zusätzliche Kapazitäten und Kompetenzen erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, eine qualifizierte und leistungsfähige externe Dienstleisterin als Sanierungsbeauftragte gemäß § 157 BauGB einzusetzen.

Die Entscheidung darüber, ob ein Treuhandvermögen (§ 160 BauGB) gebildet werden soll, ist im Vorfeld des Vergabeverfahrens

zu treffen. Die externe Dienstleisterin kann als Sanierungsbeauftragte oder gegebenenfalls als treuhänderischer Sanierungssträgerin beauftragt werden, wenn sie die Durchführung des geplanten Grunderwerbs bzw. von weiteren Ordnungs- oder Baumaßnahmen in den entsprechenden Handlungsschwerpunkten übernehmen soll.

Finanzielle Durchführbarkeit

Auch in finanzieller Hinsicht konnte die Durchführung der geplanten Gesamtmaßnahme im Ergebnis der VU festgestellt werden. Die prognostizierten Kosten sind in Kapitel 7.4f. dargestellt. Die Kostenübersicht macht deutlich, dass für die Durchführung die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln in erheblichem Umfang erforderlich ist. Dazu muss der Finanzierungsbaustein des Städtebauförderprogramms *Kleinere Städte und Gemeinden* gesichert werden. Auf die generellen förderrechtlichen Finanzierungsvorbehalte des Landes Schleswig-Holstein wird hingewiesen. Die Bereitstellung der Eigenanteile der Stadt Kappeln ist im Rahmen ihrer mittelfristigen Finanzplanung abzusichern.

Durchführbarkeit bei sich ändernden finanziellen Voraussetzungen

Sollten sich im weiteren Durchführungszeitraum aufgrund geänderter Finanzierungs- bzw. Förderbedingungen einzelne Maßnahmen als nicht finanzierbar erweisen, würde dadurch die Erforderlichkeit und der Erfolg der Gesamtmaßnahme nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der geplante Realisierungszeitraum von fünfzehn Jahren erfüllt das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot. Dies gilt selbst dann, wenn aufgrund mittel- oder langfristig geänderter Finanzierungsmöglichkeiten – wovon derzeit nicht ausgegangen wird – eine nicht vollständige Zielerreichung im Sanierungszeitraum hingenommen werden müsste.

8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der VU wurden die Eigentümer*innen der Gebäude im Untersuchungsgebiet sowie Institutionen und Organisationen gemäß § 137 BauGB am Prozess beteiligt. In einer schriftlichen Befragung der Eigentümer*innen per Fragebogen, in Interviews mit Schlüsselakteur*innen und einer Postkartenaktion wurden Einschätzungen zum aktuellen Zustand der Altstadt und die Wünsche und Bedarfe der Beteiligten ermittelt. Zudem wurde im Juni 2018 ein öffentlicher Informationsstand auf dem Deekelsenplatz aufgebaut, der über den Prozess der VU informierte und Möglichkeiten zur Beteiligung bot. Die Bewohner*innen und Eigentümer*innen

erschieden zahlreich, so dass rege Diskussionen geführt werden konnten. Verfahrensbegleitend wurde eine Sanierungszeitung ausgelegt.

Die Rücklaufquote der Befragung der Eigentümer*innen betrug 67 %. Von 500 versandten Fragebögen wurden 333 zurückgesendet. Diese gute Resonanz der Betroffenen macht das Interesse der Akteur*innen an der Entwicklung des Gebiets deutlich.

Laut der Befragung halten 36 % der Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet eine energetische Modernisierung und Instandsetzung einzelner Teile ihrer Gebäude für notwendig. 31 % würden diese gerne innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre durchführen. Ein barrierefreier Umbau ist von 6 % der Eigentümer*innen innerhalb der nächsten fünf bis zehn Jahre geplant. Ein Großteil der Antwortenden hält zudem die Bewahrung des Stadtbilds, die Steigerung der Attraktivität von Plätzen und Wegen und die Bereitstellung bedarfsgerechter Angebote für Jugendliche für besonders wichtig.

Die Bürger*innen und Gäste der Stadt hatten zudem auch im Rahmen einer zweiten Veranstaltung zur Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit am 06. Dezember 2018 in der leerstehenden Stadtpassage Gelegenheit, sich zu den Ergebnissen der VU sowie zu den Zielstellungen und Maßnahmen des ISEK zu informieren. Hier wurden ergänzende Hinweise und Einschätzungen vermerkt, zudem wurden die zum damaligen Zeitpunkt im ISEK enthaltenen Maßnahmen von den Teilnehmenden mit Klebepunkten bewertet (vgl. Abb. 144)

Vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet „Innenstadt / Südhafen“ in der Stadt Kappeln | 2. Bürgerbeteiligung am Deekelsenplatz, 06.12.2018

Die Maßnahmenliste

Bitte nutzen Sie die Klebepunkte zur Priorisierung

- 1 Erwerb und Revitalisierung von Müllerwohnhaus und Schweinestall (Mühlenumfeld)
- 2 Erwerb des ehemaligen Postgebäudes durch die Stadt Kappeln und Erarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes
- 3 Aufwertung der Schmiedestraße, Poststraße, des Rathausmarktes und des Fährbergs
- 4 Aufwertung des Deekelsenplatzes inkl. Durchführung eines Wettbewerbs zur Neugestaltung
- 5 Aufwertung der Querstraße
- 6 Aufwertung der östlichen Mühlenstraße
- 7 Vereinzelte Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Südhafens
- 8 Vereinzelte Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Nordhafens
- 9 Aufwertung des Innenstadteingangs Dehnhof
- 10 Aufwertung des Kirchenumfeldes
- 11 Aufwertung der Jöns-Hof-Passage
- 12 Schaffung eines Wegeleitsystems in der Innenstadt
- 13 Errichtung von Spielgeräten auf dem Deekelsenplatz
- 14 Errichtung eines innenstadtnahen Skateparks im Bereich des Südhafens
- 15 Barrierearme Gestaltung von Übergängen
- 16 Modernisierung- und Instandsetzung von privaten Gebäuden mit Sanierungsbedarf
- 17 Modernisierung und Instandsetzung des Büchereigebäudes
- 18 Energetische Sanierung des Bunten Hauses
- 19 Reduzierung von Warenaufstellern in der Fußgängerzone etc. (durch Aktualisierung der Werbesatzung)
- 20 Aufstellen eines Verfügungsfonds (Fonds zur Finanzierung kleinteiliger Maßnahmen)

Abb. 144: Die Maßnahmen wurden auf der zweiten Informations- und Beteiligungsveranstaltung am 6. Dezember 2018 durch die Teilnehmenden priorisiert. Einige der vorgeschlagenen Maßnahmen sind zwischenzeitlich entfallen, andere neu hinzugekommen.

Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgeführten Maßnahmen wurden gemeinsam mit den Bürger*innen der Stadt Kappeln entwickelt. Die Umsetzung durch die Stadt Kappeln und private Investor*innen wird somit von der Öffentlichkeit befürwortet werden. Es ist davon auszugehen, dass auch private Eigentümer*innen Fördermittel in Anspruch nehmen werden.

Im Zuge der Bearbeitung der VU mit ISEK wurde zudem festgestellt, dass der dem Untersuchungsgebiet der VU im Südwesten benachbarte ZOB von erheblichen funktionalen und gestalterischen Defiziten geprägt ist, die im Zuge der kommenden Gesamtmaßnahme mitbehandelt werden sollten. Um auf eine zeitintensive, die Laufzeit der VU maßgeblich verlängernde förmliche Erweiterung des VU-Gebiets um den Bereich des ZOB zu verzichten, wurden die laut § 141 Abs. 2 BauGB erforderlichen Beurteilungsunterlagen im Rahmen eines Zusatzauftrags von complan Kommunalberatung erbracht. Um auch in diesem Zuge der Pflicht zur Information und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen gem. § 137 BauGB nachzukommen, wurden die Eigentümer*innen der beiden an den ZOB grenzenden Grundstücke zunächst schriftlich über die Befunde der VU sowie die Ziele und Maßnahmen des ISEK-Entwurfs und per Fragebogen zum Zustand und zur Nutzung ihres Eigentums befragt. Anschließend erfolgte eine telefonische Erörterung mit beiden Eigentümer*innen-Parteien (s. Anlage).

8.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern*innen öffentlicher Belange (TÖB)

Eine frühzeitige Beteiligung der *Träger*innen öffentlicher Belange (TÖB)* sowie städtischer Einrichtungen und Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung bzw. Sanierung berührt werden können, gem. §§ 141 Abs. 4 i. V. m. § 139 BauGB fand im Mai / Juni 2018 statt. Hierfür wurde am 31. Mai 2018 eigens ein Informationsgespräch im Rathaus der Stadt Kappeln angeboten, zu dem alle TÖB eingeladen wurden. Zusätzlich war die Möglichkeit geboten, schriftlich Stellung zu beziehen. Grundlegende Anregungen wurden nicht vorgetragen, so dass im Ergebnis des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens keine Bedenken geäußert wurden.

Gemäß § 139 BauGB i.V. § 4 Abs. 2 BauGB fand im November und Dezember 2018 die abschließende schriftliche Beteiligung der TÖB statt. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage tabellarisch dargestellt. Grundlegende Anregungen wurden nicht vorgetragen, sodass das Beteiligungsverfahren im Ergebnis insgesamt als Zustimmung zu den Ansätzen und Zielen der Sanierung gewertet werden kann.

Eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB zu den Änderungen im Bericht seit der ersten förmlichen Beteiligung erfolgt nach Abstimmung dieses Entwurfs mit MILIG (voraussichtlich Dezember 2021 – Januar 2022).

8.6 Gesamtabwägung

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist geboten, weil sie

- ≡ zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich und geeignet,
- ≡ durchführbar ist und
- ≡ ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Die gesetzlichen Voraussetzungen der Sanierungsmaßnahme liegen hinsichtlich des wesentlichen Teils des Untersuchungsgebiets vor.

Die Anwendung des Sanierungsrechts ist erforderlich, um die Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts effektiv und zügig zu ermöglichen und damit die Erreichung der Sanierungsziele zu gewährleisten.

Ein Großteil der Maßnahmen liegt im Aufgabenbereich der Stadt Kappeln, es handelt sich um Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB und Baumaßnahmen im Sinne von § 148 BauGB. Die Stadt kann durch die Umsetzung der Maßnahmen als Wegbereiterin für private Investitionen agieren.

Maßnahmen, die sich auf das Eigentum privater Akteur*innen beziehen – wie insbesondere die Gebäudemodernisierung – stellen Baumaßnahmen im Sinne von § 148 BauGB dar und sind vorrangig von den Eigentümer*innen umzusetzen. Die Umsetzung ist mit privaten Investitionen verbunden. Die Gemeinde kann hier Anreize durch Wissensvermittlung schaffen, wie etwa durch spezialisierte Beratungsangebote und durch die Bereitstellung von Fördermitteln.

Aus den vorstehend dargelegten Handlungserfordernissen leitet sich der im Folgenden beschriebene Einsatz des städtebaulichen Sanierungsrechts im Untersuchungsgebiet ab. Zunächst wird hierfür die Verwendung der zur Verfügung stehenden Instrumente gegeneinander abgewogen.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Mit der Entscheidung für das *vereinfachte Sanierungsverfahren* erhält die Gemeinde folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- ≡ Gesetzliches Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet

- ≡ Ein Grundstück kann zugunsten der Sanierungsträgerin bzw. der Kommune enteignet werden, sofern es im Sanierungsgebiet liegt
- ≡ An Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets müssen sich die Grundstückseigentümer*innen entsprechend den allgemeinen Vorschriften beteiligen
- ≡ Im Sanierungsgebiet besteht grundsätzlich ein Genehmigungsvorbehalt. Den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt kann die Gemeinde teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB). Es wird in diesem Fall im Grundbuch kein Sanierungsvermerk für die betroffenen Grundstücke eingetragen.

Umfassendes Sanierungsverfahren

Das Verfahren unter Anwendung *besonderer sanierungsrechtlicher Vorschriften*, auch *klassisches oder normales Sanierungsverfahren* genannt, differiert in entscheidenden Punkten vom vereinfachten Verfahren:

- ≡ Der Genehmigungsvorbehalt kann nicht ausgeschlossen werden
- ≡ Alle im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke erhalten einen Sanierungsvermerk im Grundbuch

Darüber hinaus sind in diesem Verfahren die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB anzuwenden. Hier ist die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen geregelt. Dies beinhaltet im Wesentlichen, dass Werterhöhungen von Grundstücken, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur in dem Maße berücksichtigt werden, wenn die Betroffenen diese Werterhöhungen selbst bewirkt haben. Weiterhin müssen die Eigentümer*innen *Ausgleichsbeträge* in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhungen an die Gemeinde leisten. Diese Ausgleichsbeträge werden nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümer*innen von Grundstücken erhoben, Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen dagegen nicht an.

Abwägung über das anzuwendende Verfahren

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn durch Investitionen in den öffentlichen Raum und/oder öffentliche Einrichtungen eine erhebliche Aufwertung des Gebiets zu erwarten ist. Das vereinfachte Sanierungsverfahren hingegen kommt dann in Betracht, wenn keine oder nur geringe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Vordergrund stehen.

Empfehlung zur Verfahrensart

Aus den vorstehend dargelegten Handlungserfordernissen leitet sich der im Folgenden beschriebene Einsatz des städtebaulichen Sanierungsrechts im Untersuchungsgebiet ab.

Die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren wird als erforderlich angesehen. Mit Blick auf die Vielzahl öffentlicher Maßnahmen (v.a. Ordnungsmaßnahmen wie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen) ist von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugehen. Gemäß Baugesetzbuch ist im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme somit die Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* gem. §§ 152 – 156a BauGB erforderlich.

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen der Allgemeinheit dienen. Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange hinsichtlich einer Sanierungsentscheidung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die maßgeblichen öffentlichen Belange sind insbesondere dem Zielprogramm des § 136 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-4 BauGB zu entnehmen. Einerseits werden die dort postulierten allgemeinen Sanierungsziele durch das vorgeschlagene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept durchgängig, wenn auch in unterschiedlicher Ausprägung, erfüllt. Das festgestellte Vorliegen städtebaulicher Missstände führt andererseits zu einer Ermessensreduzierung der Gemeinde im Hinblick auf die Einleitung von Gegensteuerungsmaßnahmen. Damit erhält das öffentliche Interesse an einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung von vornherein ein erhebliches Gewicht.

Die privaten Belange stehen diesen öffentlichen Belangen teilweise widerstreitend gegenüber. Dazu gehören insbesondere das Interesse der Einzeleigentümer*innen an einer ungestörten Ausübung ihrer Eigentumsbefugnisse und der Freihaltung von zusätzlichen öffentlichen Abgaben, das Interesse der Mieter*innen an der Erhaltung von preiswertem Wohnraum und der Vermeidung von Umzügen sowie der Gewerbetreibenden an der Vermeidung von baubedingten Einschränkungen.

Der Einstieg in den Prozess einer zukunftsfähigen und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Untersuchungsgebiets hat sowohl für die Stadt Kappeln als auch für die Erhaltung und Verbesserung der Lebensqualität und Attraktivität innerhalb des Sanierungsgebietes, die letztlich auch den Sanierungsbetroffenen zugutekommt, überragende Bedeutung. Dafür sprechen sowohl die festgestellten städtebaulichen Missstände als auch der Charakter des geplanten Handlungsprogramms der Sanierungsmaßnahme. 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.

Im Ergebnis kommt den öffentlichen Belangen – dem Handlungserfordernis einer nachhaltigen Entwicklung des Gebiets *Altstadt / Bahnhofsumfeld* – ein deutlich überwiegendes Gewicht gegenüber den entgegenstehenden privaten Belangen zu. Die zu erwartenden sanierungsbedingten Einschränkungen für die Sanierungsbetroffenen sind begrenzt und hinnehmbar. Darüber hinaus besteht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für Eigentümer*innen die Möglichkeit, nach § 7h EStG eine erhöhte steuerliche Absetzbarkeit für Investitionen am Gebäude bzw. für Herstellungskosten in Anspruch zu nehmen.

8.7 Vorschlag zur räumlichen und zeitlichen Begrenzung

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Gebietskulisse sollte gemäß dem empfohlenen umfassenden Verfahren dargestellt festgelegt werden (Abb. 145). Durch die Sanierungssatzung wird das vorgeschlagene Gebiet als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren festgesetzt. Bei dem Beschluss der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 BauGB zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme wird fünfzehn Jahre betragen, wobei diese Frist durch Beschluss verlängert werden kann.

Die Gebietskulisse des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets wird gegenüber der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes stark verkleinert. Nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes werden das gesamte Bahnhofsumfeld, die nördliche Hafenpromenade, das Schulgelände der *Klaus-Harms-Gemeinschaftsschule* im nordwestlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets sowie die nördlich an den Dehnhof angrenzenden Flurstücke und Gebäude. Das Sanierungsgebiet wird ferner um den ZOB ergänzt, um die dort vorliegenden Handlungsbedarfe im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit zu behandeln.

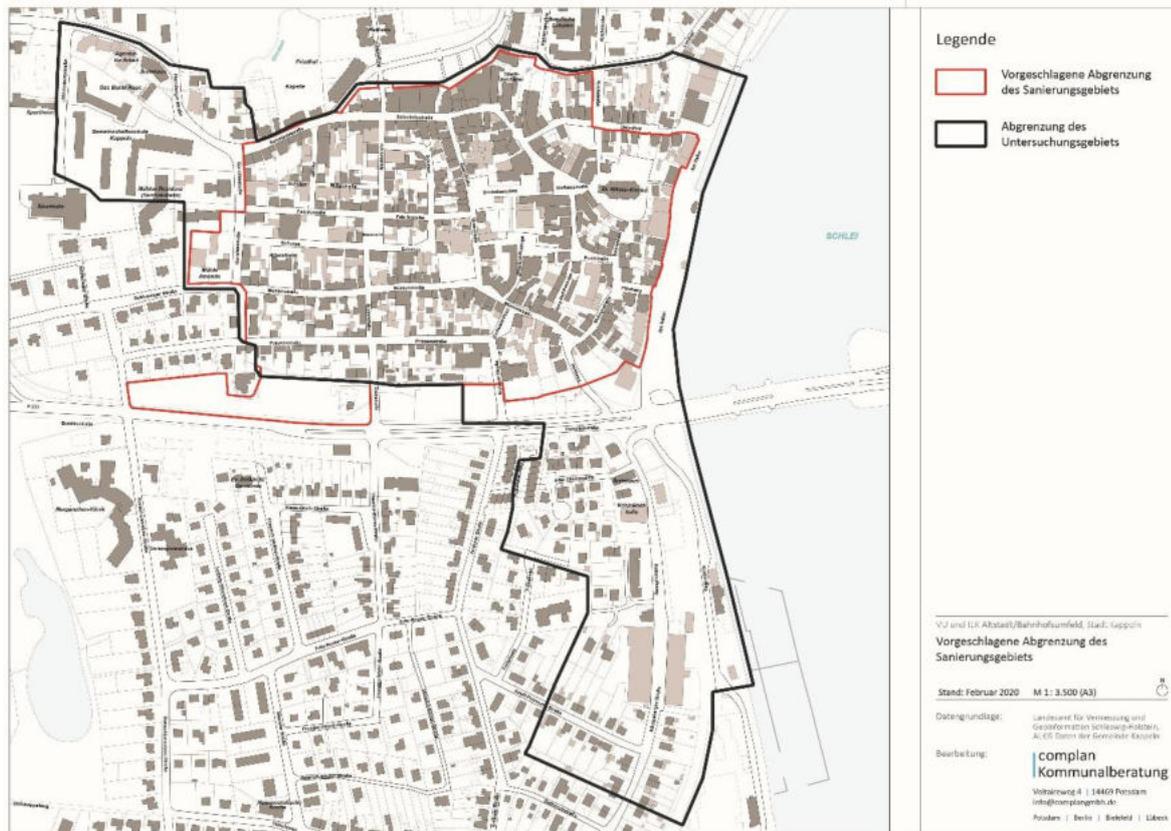


Abb. 145: vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets

8.8 Ergebnis

Es wird vorgeschlagen, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 ff innerhalb des in der Karte *Abgrenzung Sanierungsgebiet* dargestellten Gebiets durchzuführen. Als Durchführungsfrist wird ein Zeitraum von fünfzehn Jahren vorgeschlagen.

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Diese Verfahrensart ist insbesondere zur Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts sowie der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften geboten, deren Einsatz erforderlich und zweckmäßig ist.

9 | Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bausteine der VU	7
Abb. 2: Erste Bürgerbeteiligung auf dem Deekelseplatz (Juni 2018)	8
Abb. 3: Information und Beteiligung in der Stadtpassage am Deekelsenplatz (Dezember 2018)	8
Abb. 4: Stadträumliche Lage und Einbindung der Stadt Kappeln	11
Abb. 5: Ausschnitt der Stadt Kappeln im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Landesentwicklungsplan Schleswig- Holstein, 2010	12
Abb. 6 Ausschnitt Flächennutzungsplan (Altstadt und Bahnhofsumfeld als gemischte	15
Abb. 7: Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung. Ortsgestaltungssatzung der Stadt Kappeln. Fassung der 6. Nachtragssatzung vom 14.03.2018	16
Abb. 8: Ansichten und Lageplan des SPEICHER QUARTIERS.	21
Abb. 9: Ostseeresort Olpenitz: die schwimmenden Häuser sind bereits alle verkauft	22
Abb. 10: Perspektive Schleiterrassen <a href="https://norddeutsche-
grundvermoegen.de/projekte/schlei-terrassen/">https://norddeutsche- grundvermoegen.de/projekte/schlei-terrassen/ , Zugriff: 17.09.2018	23
Abb. 11: Übersicht über die aktuellen Vorhaben und Bauprojekte in der Stadt Kappeln	23
Abb. 12: Kappeln 1893, am rechten Bildrand ist Olpenitz zu erkennen	25
Abb. 13: Blick vom Dehnhof in Richtung St.- Nikolai-Kirche (frühes 20. Jh.) in: Peter Lukas: Veränderungen Kappeln – Fotografie: gestern und heute. o.J.	25
Abb. 14: Ansicht von Nord- und Südhafen, 1951 <a href="http://www.kappeln-
eschmidt.de/">http://www.kappeln- eschmidt.de/ Zugriff am: 18.09.2018	27
Abb. 15: die neue Klappbrücke von 2002	27
Abb. 16: Die Backsteinschornsteine der Fisch- räucherei Föh	27
Abb. 17: Bronzeskulptur sitzender Fischer	28
Abb. 18: Museumsbahn im Südhafen	28
Abb. 19: ein historischer Segler auf dem Weg zum Museumshafen	28
Abb. 20: Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt Kappeln (2011 - 2017).	29
Abb. 21: Sterbeüberschuss in der Gesamtstadt Kappeln (2000-2016)	30
Abb. 22: Wanderungssaldo (2000-2016) Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. 2017.	30
Abb. 23: : Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet (2013 - 2017). Einwohner- meldeamt Stadt Kappeln. 2018	31
Abb. 24: Keinträumige Bevölkerungsprognose Kreis Schleswig-Flensburg. Gertz Gutsche Rübennapp: Kleinräumige Bevölkerungsent- wicklung Kreis Schleswig-Flensburg. 2017.	31
Abb. 25: Altersstruktur 2011 – 2017	32
Abb. 26: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets der VU nach §141 BauGB sowie des erweiterten Betrachtungsraums (ZOB und an- grenzende Grundstücke).	33
Abb. 27: Bahnhofsgebäude im Bahnhofsweg	35
Abb. 28: Erdgeschossnutzungen im Betrachtungsraum.	36

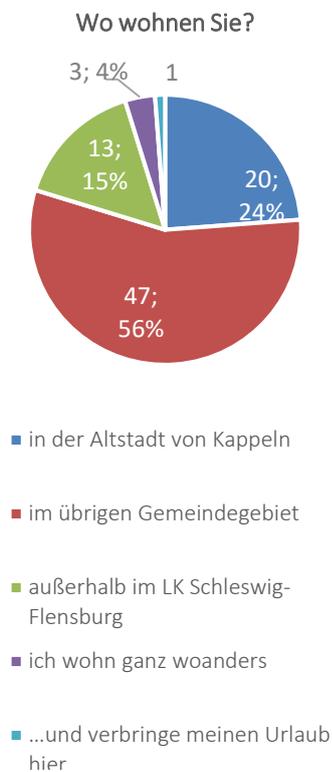
Abb. 29: Restaurant Landgang im Nestlé-Weg	37
Abb. 30: Gebäude des ehemaligen Süd-	37
Abb. 31: Gastronomie Am Hafen	37
Abb. 32: Blick in die Schmiedestraße	37
Abb. 33 Leerstand Gewerbe (teilweise), Mühlenstraße	38
Abb. 34: Leerstand Wohnen (vollständig),	38
Abb. 35: Leerstand Wohnen (komplett),	38
Abb. 36: Leerstände im Betrachtungsraum	39
Abb. 37: Wohn- und Geschäftshaus,	40
Abb. 38: Geschäftshaus, Schmiedestraße	40
Abb. 39: reines Wohnhaus, Dehnhof	40
Abb. 40: Stadtvilla, Mühlenstraße	40
Abb. 41: Gebäudetypologien im Betrachtungsraum	41
Abb. 42: Gebäudealter im Betrachtungsraum	41
Abb. 43: Vor 1918, Am Hafen	42
Abb. 44: 1919 - 1948, Adolf-Pohlmann-Straße	42
Abb. 45: 1949 - 1994, Hindenburgstraße	42
Abb. 46: Nach 1995, Flensburger Straße	42
Abb. 47: Denkmalschutz im Betrachtungsraum	43
Abb. 48: Sachgesamtheit: St.-Nikolai-Kirche, Kirchstraße 1 (inkl. der Lindenreihen)	44
Abb. 49: Geschützte Bauliche Anlage, Bahnhofsweg 7	44
Abb. 50: Geschützte Bauliche Anlage, Am Hafen 11 (Zollamt)	44
Abb. 51: Geschützte Bauliche Anlage, Schleswiger Straße 1a (Mühle)	44
Abb. 52: Geschütztes Gründenkmal, Granitböschungsmauern und Lindenreihen an der St.-Nikolai-Kirche	45
Abb. 53: kein Sanierungsbedarf, Am Hafen	45
Abb. 54: Geringer Modernisierungsbedarf,	45
Abb. 55: Hoher Modernisierungsbedarf,	45
Abb. 56: Mittlerer Modernisierungsbedarf, Mühlenstraße	46
Abb. 57: Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im Betrachtungsraum	46
Abb. 58: Bewertung des Gebäudezustands lt. Befragung der Eigentümer*innen (n = 241)	47
Abb. 59: Energiesparausweise im Betrachtungsraum (n = 248)	47
Abb. 60: Art und Alter der Heizungsanlage (n = 225)	48
Abb. 61: Notwendige energetische Maßnahmen im Hinblick auf die Bauteile in Prozent (n = 79)	48
Abb. 62: Interesse der Eigentümer an energetischen Maßnahmen (n = 190)	48
Abb. 63: Nutzung des Eigentums (n = 274)	49
Abb. 64: Öffentliche Grundstücke im Betrachtungsraum.	49
Abb. 65: Anzahl der Zimmer pro Wohnung	50
Abb. 66: Wohnungsgrößen im Untersuchungsgebiet gem. Eigentümerbefragung (n = 690)	51
Abb. 67: Barrierefreiheit bei Gebäuden gem. Befragung der Eigentümer*innen (n = 365)	52
Abb. 68: Hohlweg	55
Abb. 69: Fährberg	55
Abb. 70: Dehnhof	55
Abb. 71: Kehr wiedertreppe	55

Abb. 72: Kirchentreppe	56
Abb. 73: Schmiedestraße, Blick Richtung	56
Abb. 74: Blick von Süden auf die Haltestellen am ZOB	56
Abb. 75: Rathausmarkt mit St. Nikolai	57
Abb. 76: Das ehemalige Rathaus am Rathausmarkt. Der Durchgang zum Deekelsenplatz ist heute in den Sparkassenbau integriert und befindet sich weiter links	57
Abb. 77: Deekelsenplatz, Aufenthaltsbereich	58
Abb. 78: Deekelsenplatz, Wochenmarkt	58
Abb. 79: Neumarkt, Zustand vor der Sanierung	58
Abb. 80: Neumarkt, Zustand nach der Sanierung (Mai 2017)	58
Abb. 81: Hohlweg / Hospitalstraße	59
Abb. 82: Blick von der Schmiedestraße nach Osten	59
Abb. 83: Blick aus der Schmiedestraße in die	59
Abb. 84: Unterschiedliche Oberflächenmaterialien im Bereich des Einkaufsrings	59
Abb. 85: Unterschiedliche Sitzmöglichkeiten im Bereich des Einkaufsrings	60
Abb. 86: Unterschiedliche Beleuchtungselemente im Bereich des Einkaufsrings	61
Abb. 87: Der Hafen nach der Sanierung (Mai 2017)	62
Abb. 88: Hafen vor der Sanierung (1980er)	62
Abb. 89: Pierspeicher	62
Abb. 90: Restaurant Cavalino im ehemaligen	63
Abb. 91: Am Hafen 1c und 4	63
Abb. 92: Ruhebänke am Hafen (nördlich)	63
Abb. 93: Treppenanlage an der Brücke	63
Abb. 94: Städtebauliche Missstände in der Altstadt von Kappeln	64
Abb. 95: Öffentlicher Raum und Grün im Betrachtungsraum	65
Abb. 96: Parken auf der Nordseite des Kirchhofs	66
Abb. 97: Schmiedestraße mit Blick nach Osten	67
Abb. 98: Mühlenstraße im Abschnitt des Durchgangs zur Poststraße	67
Abb. 99: Barrierearm gestaltete Kreuzung Kirchstraße / Dehnhof	67
Abb. 100: Barrierearmer Übergang an der	68
Abb. 101: Derzeitige Beschilderung in der	68
Abb. 102: Barrierefreiheit im Betrachtungsraum	68
Abb. 103: ÖPNV im Betrachtungsraum	71
Abb. 104: Blick über die B 203 auf den ZOB	72
Abb. 105: Ausfahrt des ZOB in die Feldstraße	72
Abb. 106: Die B 203 in östlicher Richtung	73
Abb. 107: Die Schleibrücke in geöffnetem	73
Abb. 108: Kostenfreies Parken am Neumarkt (12 Stellplätze)	73
Abb. 109: Bezahltes Parken am Deekelsenplatz (16 Stellplätze)	74
Abb. 110: fließender und ruhender motorisierter Individualverkehr (MIV)	75
Abb. 111: Sortimentsstruktur des Einzel-	77
Abb. 112: Marktbereich Stadt Kappeln,	77
Abb. 113: Magnetbetriebe in der Innenstadt (Schmiedestraße), v.o.n.u.: Modehaus Wichmann, Kaufhaus Stolz, Drogeriemarkt Rossmann	78
Abb. 114: Einzelhandel und Dienstleistungen im Untersuchungsgebiet	80

Abb. 115: Außengastronomie in der Schmiedestraße	80
Abb. 116: Bar (Am Hafen 4)	80
Abb. 117: Gastronomie im Betrachtungsraum	81
Abb. 118: Hauptgebäude der Gemeinschafts- schule an der Schlei	83
Abb. 119: Bildungsinfrastruktur im Betrachtungsraum	84
Abb. 120: Das Bunte Haus in der	84
Abb. 121: Die Stadtbücherei in der	85
Abb. 122: Die Alte Maschinenhalle im Bahn-	86
Abb. 123: Capitol Lichtspiele in der Poststraße	86
Abb. 124: Das ehemalige Kunsthaus Hänisch in der Schmiedestraße	87
Abb. 125: Freizeit, Kultur und Sport im Betrachtungsraum	88
Abb. 126: Gesundheitsinfrastruktur im Betrachtungsraum	89
Abb. 127: Hotel in der Mühlenstraße 60	92
Abb. 128: Blick auf den Nordhafen während der Heringstage 2018	92
Abb. 129: Die Touristeninformation befindet sich derzeit in der Mühle Amanda	92
Abb. 130: Tourismus und Gastronomie im Betrachtungsraum	93
Abb. 131: Kabelverteilerschrank (Alter	95
Abb. 132: Stärken und Potenziale im Betrachtungsraum	101
Abb. 133: Schwächen und Risiken im Betrachtungsraum	105
Abb. 134: Ablauf / Aufbau	107
Abb. 135: Illustration des Leitbilds	108
Abb. 136: Illustration des Handlungsschwerpunkts Alltagsangebote für Stadt und Region	109
Abb. 137: Illustration des Handlungsschwerpunkts Stadtraum für alle	111
Abb. 138: Handlungsschwerpunkte des ISEK	113
Abb. 139: Übersicht der vorgesehenen Maßnahmen	119
Abb. 140: Kostenübersicht (1/2) Fehler! Textmarke nicht definiert.	
Abb. 141: Kostenübersicht (2/2)	133
Abb. 142: Finanzierungsübersicht	134
Abb. 143: Kosten- und Finanzierungsübersicht	135
Abb. 144: Die Maßnahmen wurden auf der zweiten Informations- und Beteiligungsveranstaltung am 6. Dezember 2018 durch die	144
Abb. 145: vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets	150
Abb. 146: Grundstücksgrößen im Untersuchungsgebiet (n = 313)	159
Abb. 147: Art des Eigentums (n = 326)	159
Abb. 148: Teilweise oder komplette Wohnnutzung (n = 306)	160
Abb. 149: Wohnungsgrößen (n = 692)	160
Abb. 150: Anzahl der Zimmer pro Wohnung (n = 643)	160
Abb. 151: Eigennutzung / Vermietung (n = 276)	161
Abb. 152: Gebäudenutzung (n = 544)	161
Abb. 153: Leerstand (n = 317)	162
Abb. 154: Verwaltung des Eigentums (n = 324)	162
Abb. 155: Barrierefreiheit (n = 365)	162
Abb. 156: Geplante Umbaumaßnahmen für eine barrierefreie Nutzung (n = 315)	162
Abb. 157: Vorliegen eines Energiesparausweises (n = 249)	163
Abb. 158: Art und Alter der Heizungsanlage (n = 226)	163
Abb. 159: Art der Warmwasserzubereitung (n = 264)	163
Abb. 160: Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren (n = 231)	164

Abb. 161: Sanierungsmaßnahmen am Gebäude in den letzten 5-10 Jahren (Bauteile,	164
Abb. 162: Beurteilung des Sanierungszustandes (n = 241)	164
Abb. 163: Notwendigkeit energetischer Maßnahmen (n = 182)	165
Abb. 164: Notwendigkeit von energ. Sanierungsmaßnahmen nach Bauteilen (n = 78)	165
Abb. 165: Interesse an energ. Sanierungsmaßnahmen an einem der Bauteile (n = 192)	165
Abb. 166: Gründe gegen eine Sanierung bisher (n = 85)	166
Abb. 167: Inanspruchnahme von Fördermitteln bei Sanierungsmaßnahmen bisher (n = 231)	166
Abb. 168: Umbaumaßnahmen, die für das Grundstück als sinnvoll erachtet werden (n = 282)	166
Abb. 169: Pläne, das Eigentum in absehbarer Zeit zu übertragen oder zu veräußern (n = 232)	167
Abb. 170: Wie wichtig finden Sie eine Entwicklung des Bereiches Altstadt/Bahnhofsumfeld? n = 208	167
Abb. 171: Wie wichtig ist für Sie der Erhalt der städtebaulichen Eigenart? (n = 213)	167
Abb. 172: Beurteilung verschiedenster Angebote im Untersuchungsgebiet nach Schulnoten	168
Abb. 173: Welche Maßnahmen halten Sie für wichtig? (n = 196)	169
Abb. 174: Beratungsinteresse (n = 182)	170

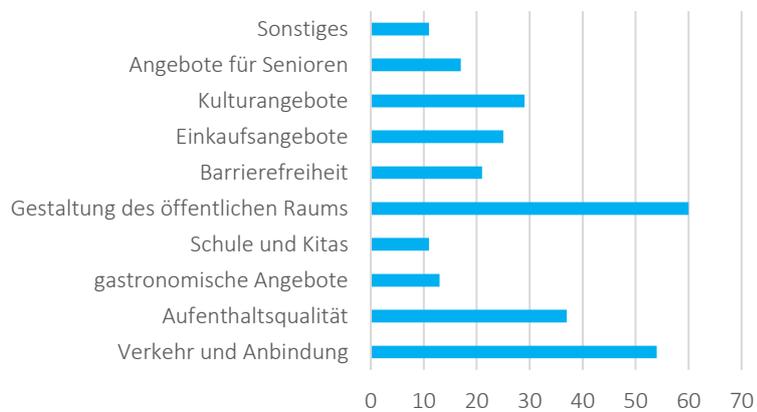
10 | Anhang



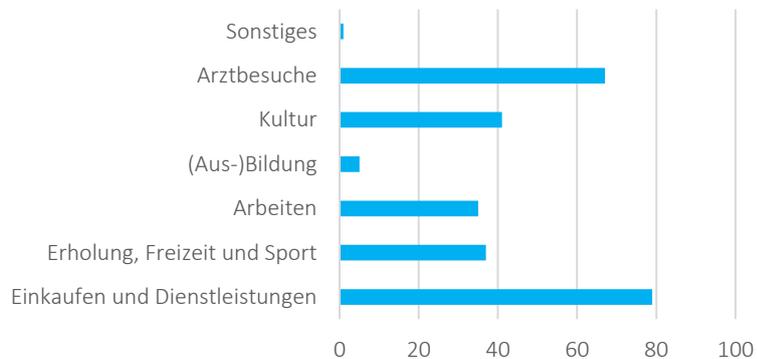
10.1 Ergebnisse der Postkartenbefragung

Die Postkartenbefragung wurde im Mai 2018 gestartet. Insgesamt wurden 84 Postkarten ausgefüllt und an die Stadt Kappeln zurückgesendet bzw. im Rathaus abgegeben. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst:

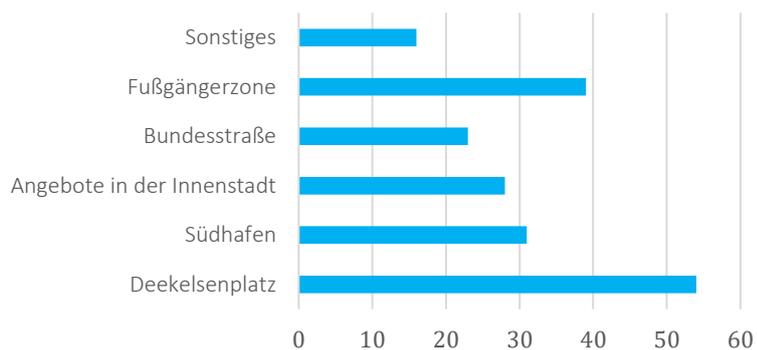
Welche der folgenden Aspekte halten Sie für besonders verbesserungswürdig?



Wofür nutzen Sie die Altstadt von Kappeln?



Für welche Bereiche sehen Sie insbesondere Handlungsbedarf?



10.2 Ergebnisse der Befragung der Eigentümer*innen

Die Befragung der Eigentümer*innen wurde im Rahmen der VU für das Untersuchungsgebiet Altstadt / Bahnhofsumfeld in der Stadt Kappeln durchgeführt. Bevor ein Sanierungsgebiet festgelegt werden kann, müssen nach § 141 BauGB VU vorgenommen werden. Ein wichtiger Bestandteil dieser Untersuchung ist dabei die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im betreffenden Gebiet. Zudem sind Eigentümer*innen von Gebäuden, aber auch Mieter*innen und Pächter*innen gesetzlich dazu verpflichtet (§ 138 BauGB), Auskunft über den Zustand ihres Grundstücks und ihres Gebäudes zu geben, wenn diese Informationen zur Beurteilung der Instandsetzungsbedürftigkeit eines Gebietes beitragen.

Mitte 2018 wurden hierfür alle Eigentümer*innen, die ein Gebäude oder eine Wohnung im Untersuchungsgebiet besitzen, förmlich angeschrieben und darum gebeten, den beigefügten Fragebogen auszufüllen und an die Stadt Kappeln zurückzusenden. Zur Beantwortung hatten sie bis zum 15. Juni 2018 Gelegenheit.

Die vorrangigen Ziele der Befragung waren zum einen die Erfassung eines möglichst genauen Bildes des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet und zum anderen eine Einschätzung der Mitwirkungs- und Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer*innen. Eine erste Übersicht über die Prioritäten von Handlungsbedarfen, die von den Bewohner*innen im öffentlichen Raum gesehen werden, war ebenfalls ein zentrales Anliegen der Erhebung.

Die erhobenen Daten unterliegen dem Datenschutz und werden nur in anonymer Form ausgewertet.

Vorgehensweise und Rücklauf

Der Fragebogen besteht aus zwei Teilen. Der erste Teil bezieht sich im Wesentlichen direkt auf die Nutzung und den Zustand des Gebäudes und steht somit für die sog. Pflichtangaben nach § 138 BauGB (Fragen 1 bis 12). Der zweite Teil der Befragung (Frage 13 - 37) war hingegen freiwillig auszufüllen und bezog sich auf die Bereiche der energetischen Gebäudeinstandsetzung, der Modernisierung sowie auf Aspekte des Untersuchungsgebiets Altstadt / Bahnhofsumfeld und die generelle Mitwirkungsbereitschaft. Die Themenbereiche gliederten sich dabei wie folgt auf:

Pflichtangaben

- ≡ Fragen 1 - 7: Allgemeine Fragen
- ≡ Fragen 8 - 12: Fragen zum Eigentum

Freiwillig Angaben

- ≡ Fragen 13 - 17: Fragen zum energetischen Gebäudebestand
- ≡ Fragen 18 - 26: Fragen zum Thema Gebäudemodernisierung
- ≡ Fragen 27 - 34: Allgemeine Fragen zum Untersuchungsgebiet Altstadt / Bahnhofsumfeld
- ≡ Fragen 35 - 37: Fragen zu Beratung und Mitwirkung

Die anonyme Befragung mittels eines zumeist standardisierten Fragebogens ist eine etablierte Handlungsmethode in der qualitativen Sozialforschung. Es wurden hauptsächlich geschlossene Fragen mit Antwortmöglichkeiten gestellt, die durch einige offene Fragen bzw. Kommentarmöglichkeiten erweitert wurden, um zusätzliche Anregungen und Bedenken der Eigentümer*innen sowie allgemeine Anregungen der Befragten zu ermitteln.

Pro Adresse war ein Fragebogen auszufüllen. Dabei musste berücksichtigt werden, dass auf einem Grundstück mehrere Gebäude stehen konnten. Da die Ergebnisse gebäudescharf dargestellt werden sollten, war der Fragebogen so konzipiert, dass Angaben von bis zu vier Gebäuden auf einem Fragebogen vermerkt werden konnten. Wenn es jedoch auf einem Grundstück mehr als vier Einzelgebäude gab, war ein zweiter Fragebogen notwendig, der ebenfalls ausgefüllt werden musste.

Insgesamt wurden 500 Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet dazu eingeladen, an der Befragung teilzunehmen. Einschließlich bis zum 15. Juni 2018 gingen 333 ausgefüllte Fragebögen ein. Dies entspricht einer Rücklaufquote von rd. 67 %.

Ergebnisse der Befragung

Im Folgenden lassen sich aus der Befragung der Eigentümer*innen zusammenfassend Kernaussagen darstellen. Da Zusammenhänge und Erkenntnisse miteinander in Beziehung gestellt werden, wird

die Reihenfolge des Fragebogens dabei nicht stringent berücksichtigt.

Pflichtangaben

Allgemeine Fragen

In der Kategorie *allgemeine Fragen* wurden Daten und Fakten zu den Grundstücken erfasst. Die Eigentümer*innen waren verpflichtet, Angaben von der Adresse, über das Baujahr bis hin zu den Mietverhältnissen zu machen. Die Benennung der Adresse diente dabei ausschließlich zur internen Erfassung, um herauszufinden, ob sich das Grundstück im Untersuchungsgebiet befindet sowie zur Zuordnung der weiteren spezifischen Daten bei der Auswertung des Fragebogens. Insgesamt gehörten sieben Fragen zu diesem Teilbereich.

Eine Auswahl der Fragen dieser Kategorie wird im Folgenden ausgewertet:

Fragen zum Eigentum

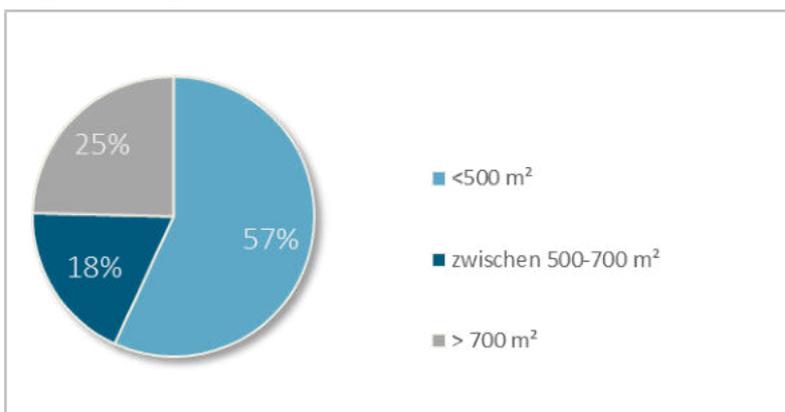


Abb. 146: Grundstücksgrößen im Untersuchungsgebiet (n = 313)

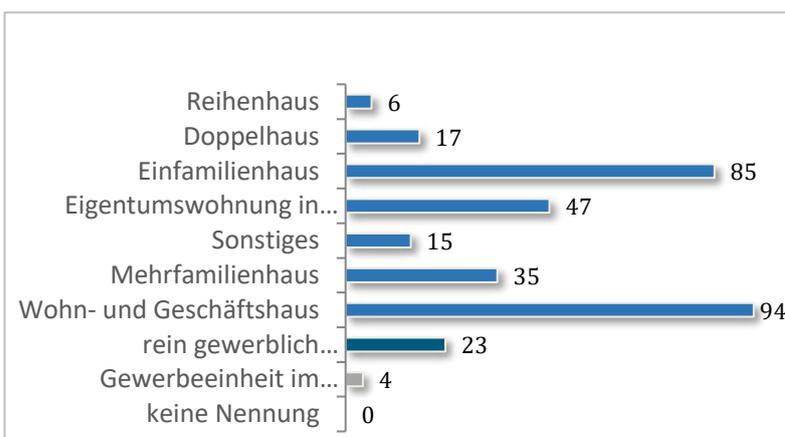


Abb. 147: Art des Eigentums (n = 326)

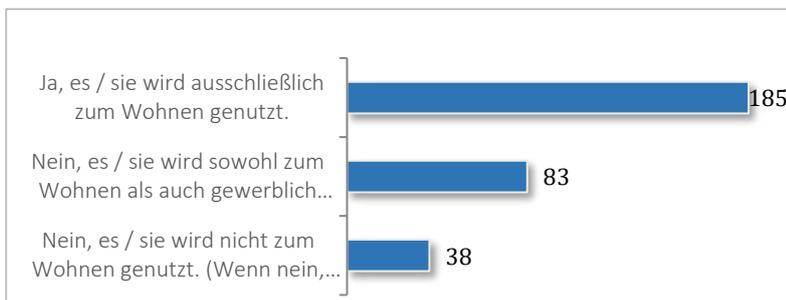


Abb. 148: Teilweise oder komplette Wohnnutzung (n = 306)

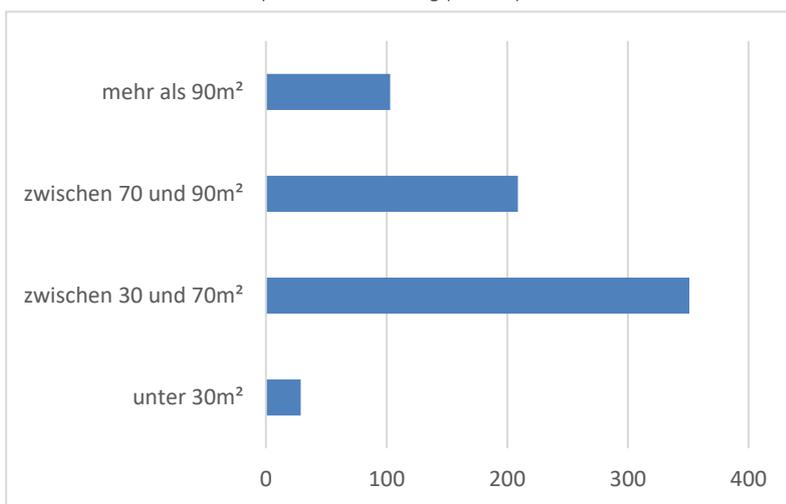


Abb. 149: Wohnungsgrößen (n = 692)

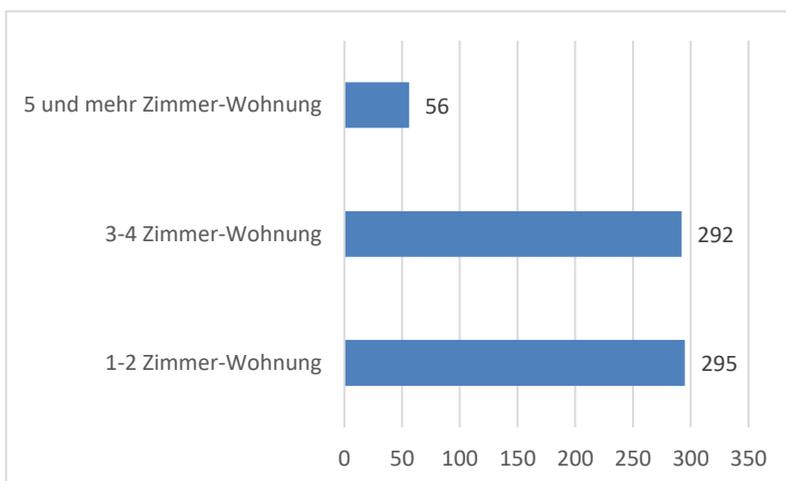


Abb. 150: Anzahl der Zimmer pro Wohnung (n = 643)

In diesem Fragenblock wurden die Eigentümer*innen detaillierter zur Gebäudenutzung, zu Leerständen, Barrierefreiheit und zu künftigen Umbaumaßnahmen befragt. Abschließend stand die Frage, wie das Eigentum verwaltet wird. Dieser Teilbereich besteht aus sechs Fragen.

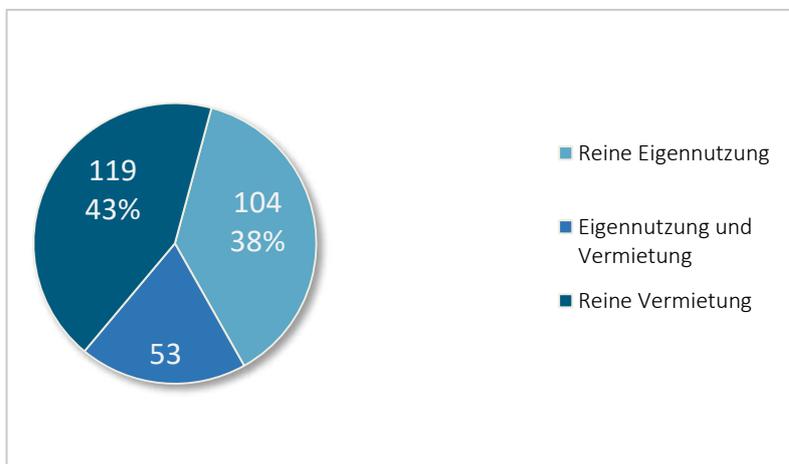


Abb. 151: Eigennutzung / Vermietung (n = 276)

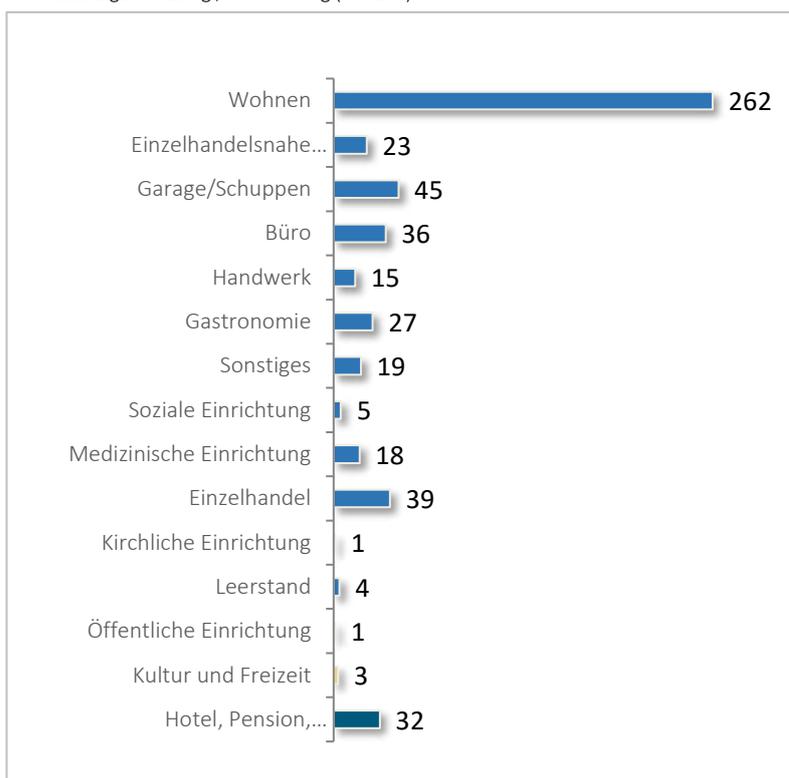


Abb. 152: Gebäudenutzung (n = 544)

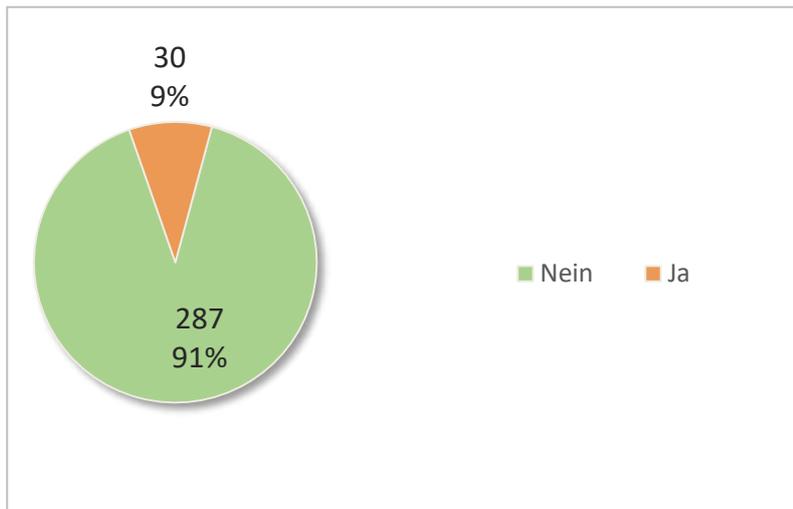


Abb. 153: Leerstand (n = 317)

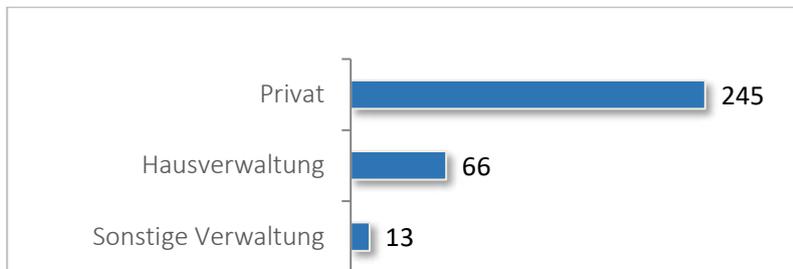


Abb. 154: Verwaltung des Eigentums (n = 324)

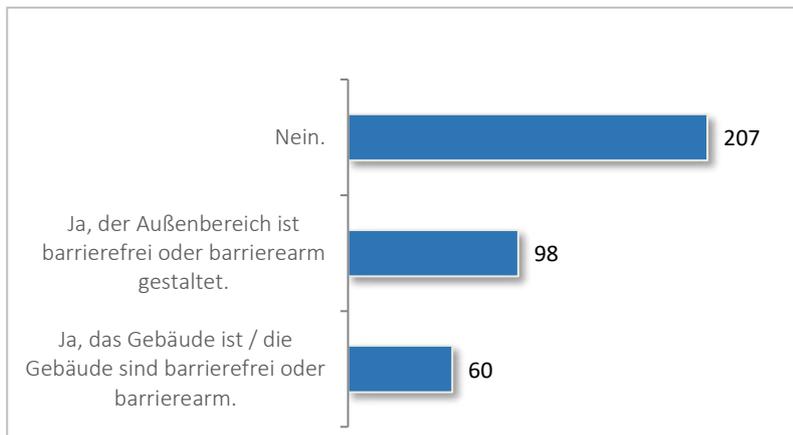


Abb. 155: Barrierefreiheit (n = 365)

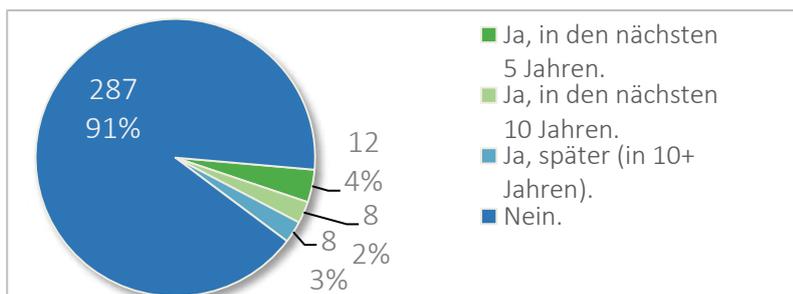


Abb. 156: Geplante Umbaumaßnahmen für eine barrierefreie Nutzung (n = 315)

Freiwillige Angaben

Fragen zum energetischen Gebäudebestand

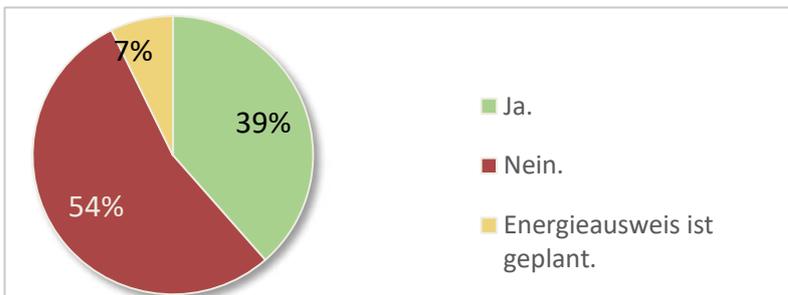


Abb. 157: Vorliegen eines Energieausweises (n = 249)

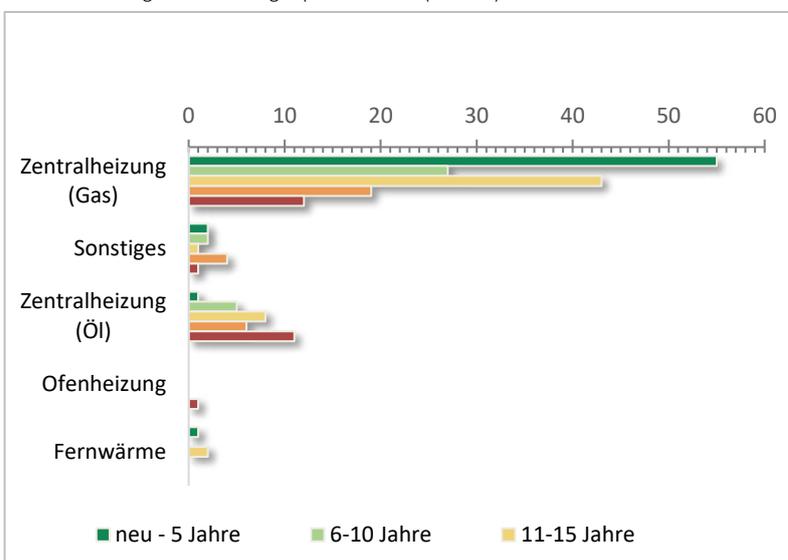


Abb. 158: Art und Alter der Heizungsanlage (n = 226)

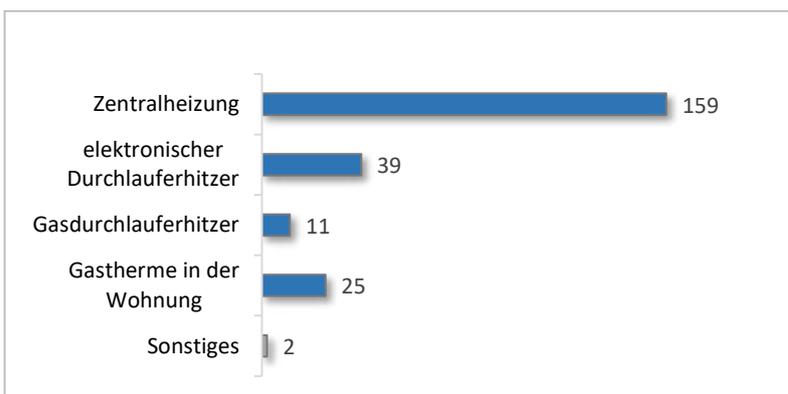


Abb. 159: Art der Warmwasserzubereitung (n = 264)

Fragen zum Thema Gebäudemodernisierung

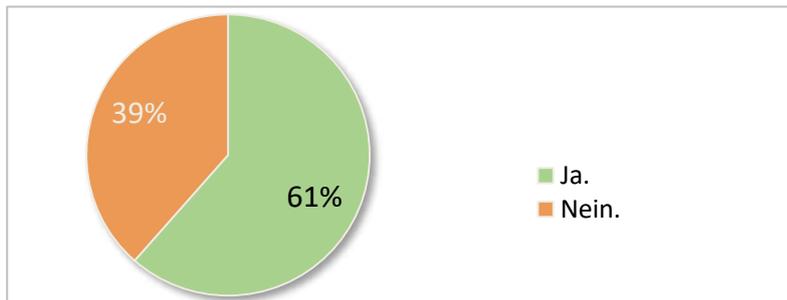


Abb. 160: Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in den letzten zehn Jahren (n = 231)

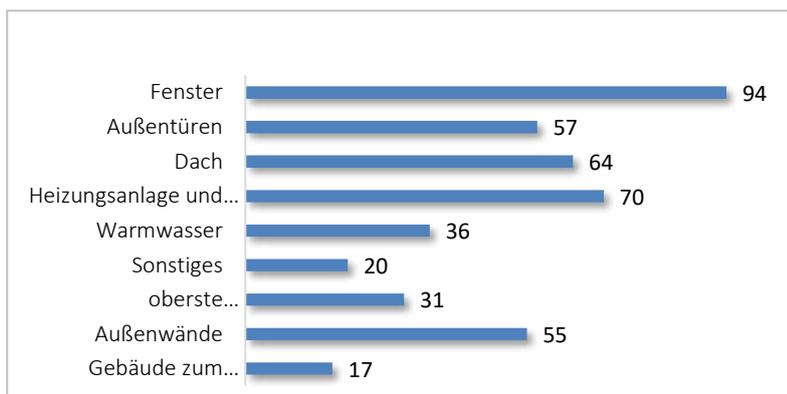


Abb. 161: Sanierungsmaßnahmen am Gebäude in den letzten 5-10 Jahren (Bauteile, n = 444)

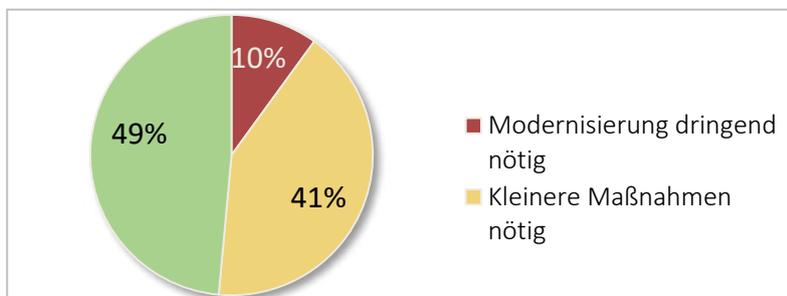


Abb. 162: Beurteilung des Sanierungszustandes (n = 241)

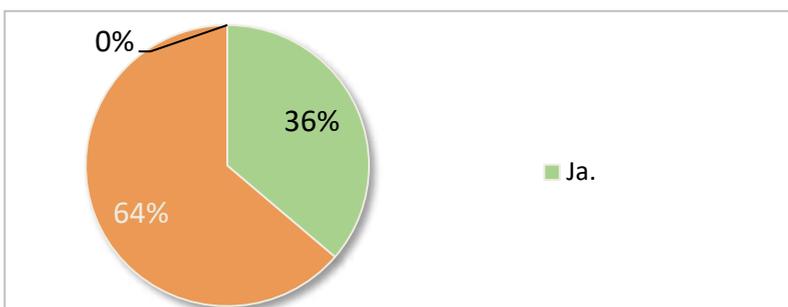


Abb. 163: Notwendigkeit energetischer Maßnahmen (n = 182)

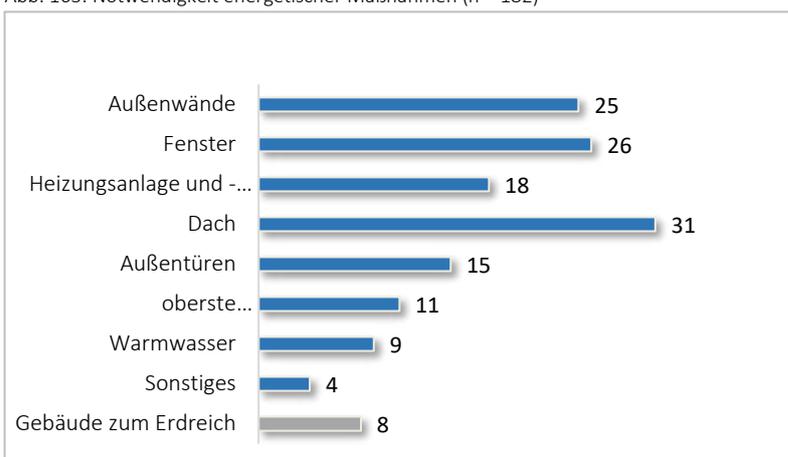


Abb. 164: Notwendigkeit von energ. Sanierungsmaßnahmen nach Bauteilen (n = 78)

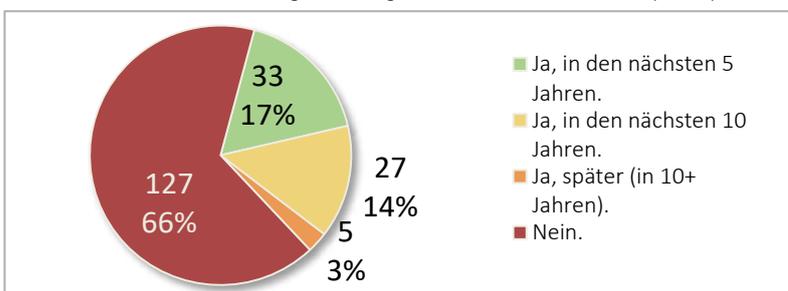


Abb. 165: Interesse an energ. Sanierungsmaßnahmen an einem der Bauteile (n = 192)

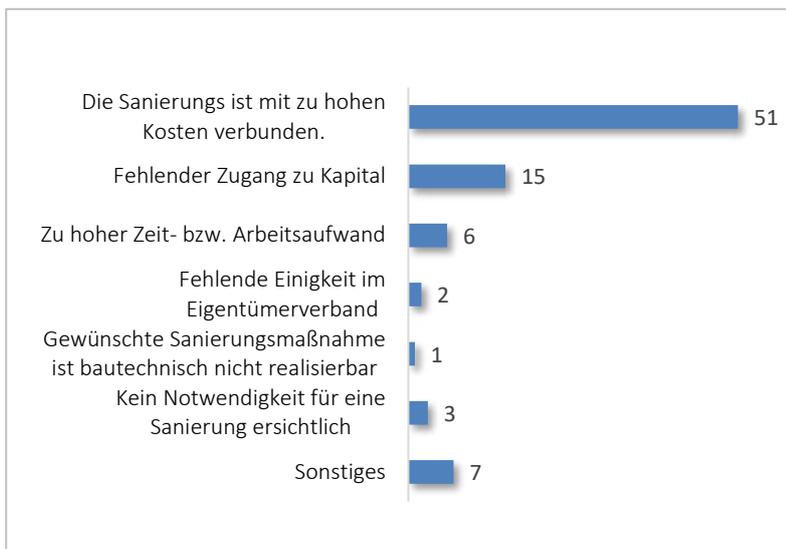


Abb. 166: Gründe gegen eine Sanierung bisher (n = 85)

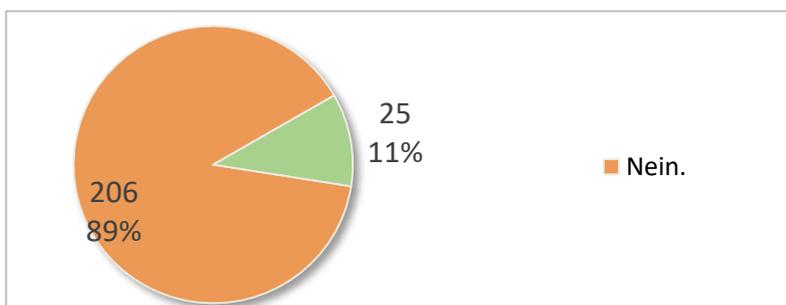


Abb. 167: Inanspruchnahme von Fördermitteln bei Sanierungsmaßnahmen bisher (n = 231)

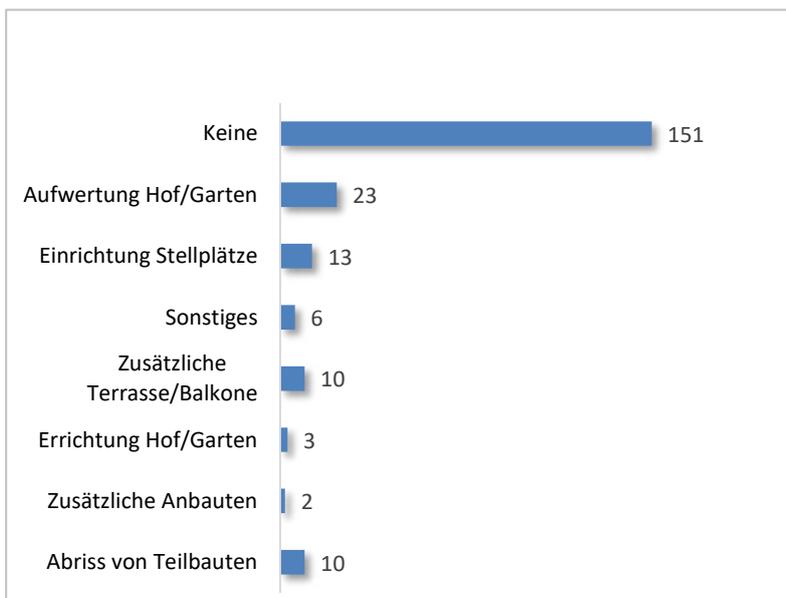


Abb. 168: Umbaumaßnahmen, die für das Grundstück als sinnvoll erachtet werden (n = 282)

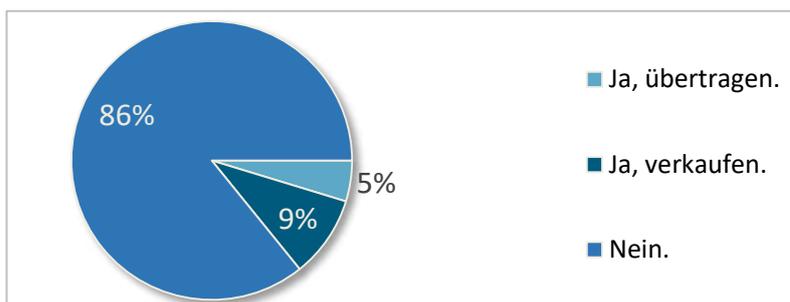


Abb. 169: Pläne, das Eigentum in absehbarer Zeit zu übertragen oder zu veräußern (n = 232)

Allgemeine Fragen zum Untersuchungsgebiet

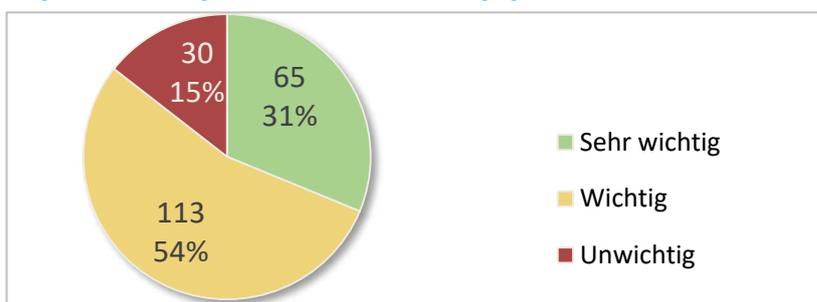


Abb. 170: Wie wichtig finden Sie eine Entwicklung des Bereiches Altstadt/Bahnhofsumfeld? n = 208

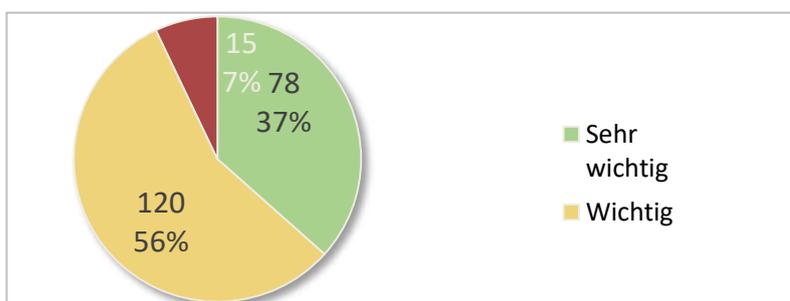


Abb. 171: Wie wichtig ist für Sie der Erhalt der städtebaulichen Eigenart? (n = 213)

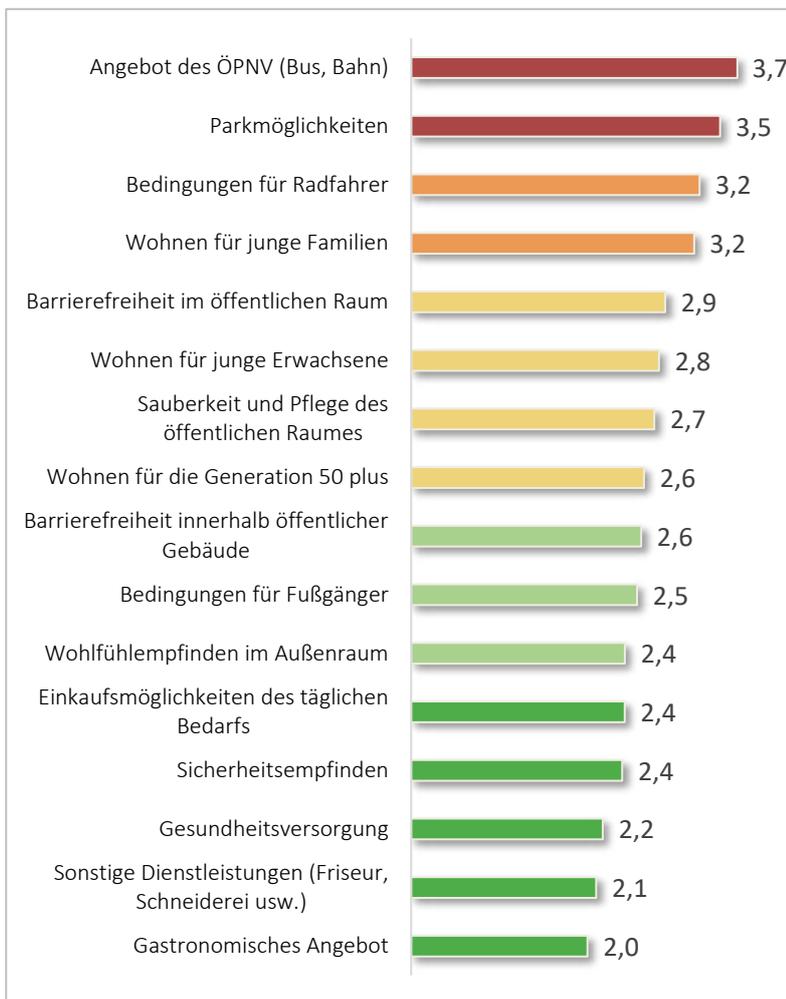


Abb. 172: Beurteilung verschiedenster Angebote im Untersuchungsgebiet nach Schulnoten

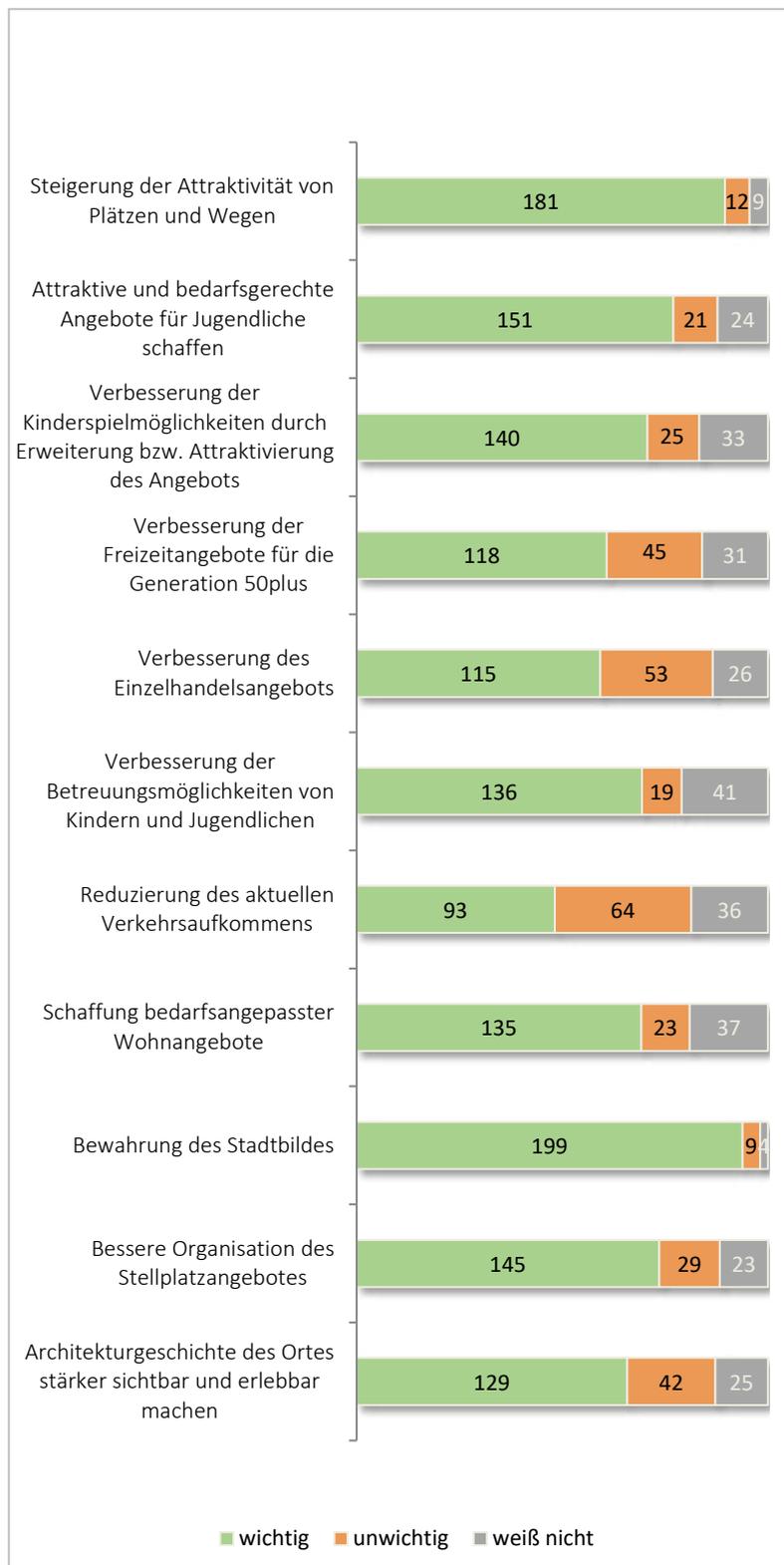


Abb. 173: Welche Maßnahmen halten Sie für wichtig? (n = 196)

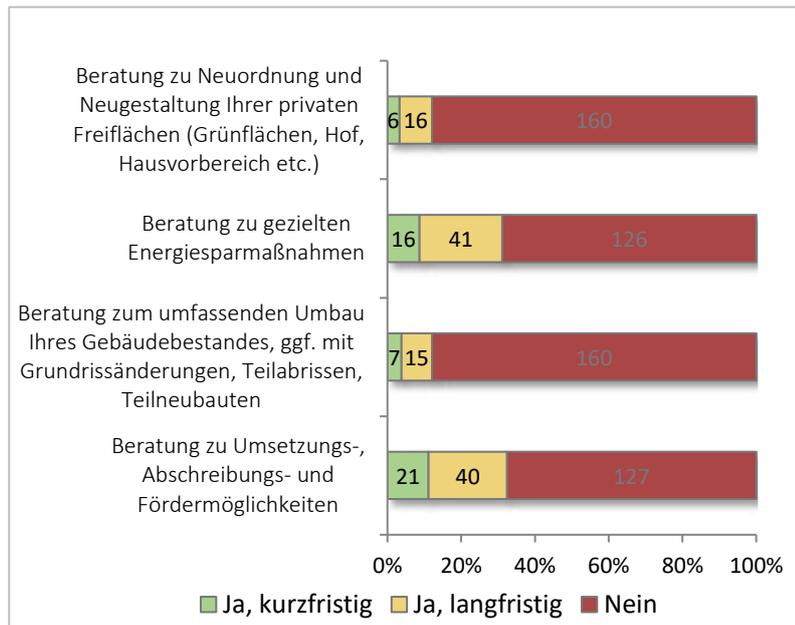


Abb. 174: Beratungsinteresse (n = 182)

10.3 Dokumentation der Beteiligung von Behörden und TöB

Die zumindest potenziell von der Planung berührten Behörden und Träger*innen öffentlicher Belange (TöB) wurden im Rahmen der Erstellung der VU mit ISEK mehrfach beteiligt. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der jeweils eingegangenen Stellungnahmen

Frühzeitige TöB-Beteiligung im Mai und Juni 2018

Im Rahmen einer frühzeitigen, schriftlichen Beteiligung zu den Grundzügen der städtebaulichen Planung im Mai und Juni 2018 wurden 20 Behörden und Unternehmen um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Hierbei reichten neun Institutionen eine Stellungnahme ein:

- ≡ Drei Institutionen gaben an, keine Bedenken zu haben,
- ≡ Sechs Institutionen gaben an, keine Bedenken zu haben, formulierten jedoch Hinweise für die praktische Umsetzung der Gesamtmaßnahme (u.a. zu Abstimmungsbedarfen und Genehmigungspflichten). Diese beziehen sich auf
 - > Maßnahmen im Umfeld von Bundeswasserstraßen (hier: die Schlei)
 - > Maßnahmen im Kontext der Bundesstraße 203
 - > Fragen des Emissionsschutzes
 - > Den Umstand, dass Teile des Untersuchungsgebiets im archäologischen Interessengebiet liegen, wodurch u.a. Erdarbeiten der Genehmigung bedürfen
 - > Fragen von Hochwasserrisiken
 - > Den Leitungsbestand der Deutschen Telekom AG

Grundsätzliche bzw. allgemeine Bedenken gegen die städtebauliche Planung wurden nicht artikuliert.

Förmliche TöB-Beteiligung im November und Dezember 2018

Nach Erstellung eines ersten Entwurfs des VU- und ISEK-Berichts wurden die 20 im Mai und Juni beteiligten TöB im Rahmen einer förmlichen Beteiligung mithilfe einer Kurzfassung des Berichts über die Ergebnisse der VU und die Inhalte des ISEK informiert und um eine schriftliche Stellungnahme gebeten. Hierbei reichten acht Behörden und Einrichtungen eine Stellungnahme ein:

- ≡ vier Institutionen gaben an, keine Bedenken zu haben
- ≡ vier weitere Institutionen gaben Hinweise zu folgenden Themen und Sachverhalten:
 - > Lage des Gebiets im Archäologischen Interessengebiet sowie zum Schutz von Kulturdenkmalen
 - > Bauverbote in Hochwasserrisikogebieten
 - > Fragen der MIV-Erreichbarkeit und des ruhenden Verkehrs sowie Bitte um Einbeziehung der Gewerbetreibenden in die Gesamtmaßnahme
 - > Ergänzende Hinweise zu Kulturdenkmalen im Gebiet sowie zur Einbeziehung der Denkmalbehörden in Wettbewerbsverfahren

Grundsätzliche Bedenken gegen die städtebauliche Planung wurden nicht bekannt

Erneute TöB-Beteiligung im Dezember 2021

An dieser Stelle wird nach der Durchführung einer weiteren TöB-Beteiligung zu den Änderungen im Bericht eine Dokumentation der eingegangenen Stellungnahmen ergänzt.



Stadt Kappeln

Konzeptstudie für die Nachnutzung des Schweinestalls



Inhalt dieser Studie

1	Anlass und Ziel	3	
2	Rahmenbedingungen	4	
3	Konzeptstudie: Ein Kunst- und Kulturzentrum im Schweinestall	6	
	3.1	Konzeptbausteine	6
	3.2	Baumaßnahme und Kostenschätzung	9
	3.3	Empfehlungen zur Betreiberstruktur	12
	3.4	Potenzielle Akteur/innen und Partner/innen	12
4	Erforderlichkeit der Maßnahme	14	

Impressum

Auftraggeberin: Stadt Kappeln
Stadtverwaltung
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

Ansprechpartner: Ulrich Bendlin
Ulrich.bendlin@stadt-kappeln.de

Auftragnehmerin: complan Kommunalberatung GmbH
Voltaireweg 4
14469 Potsdam
fon 0331 20 15 10
fax 0331 20 15 111
info@complangmbh.de

Ansprechpartnerin: Nicola Halder-Hass
Nicola.halder-hass@complangmbh.de

Stand: 27. August 2019

1 | Anlass und Ziel

Der ehemalige Schweinestall am Müllerwohnhaus – in seinem derzeitigen Zustand ein erheblicher städtebaulicher Missstand – soll eine Nachnutzung als vielschichtig und flexibel nutzbares Kunst- und Kulturzentrum erfahren. Neben einer musealen Funktion als Ausstellungsort entsteht hier ein Ort der Begegnungen und der Impulse, der als Gemeinbedarfseinrichtung den Menschen aus der Stadt Kappeln, ihrer Region und ihren Gästen gleichermaßen zu Gute kommt.

In direkter Nachbarschaft zur historischen Windmühle *Amanda* wird der ehemalige Schweinestall zum Ausstellungs- und Kulturort, der künstlerisches Schaffen und sammlerische Tätigkeit in der Schleiregion erfahrbar macht, vielfältig für Veranstaltungen nutzbar ist und als offener Raum für Aufenthalt und Begegnung dient.

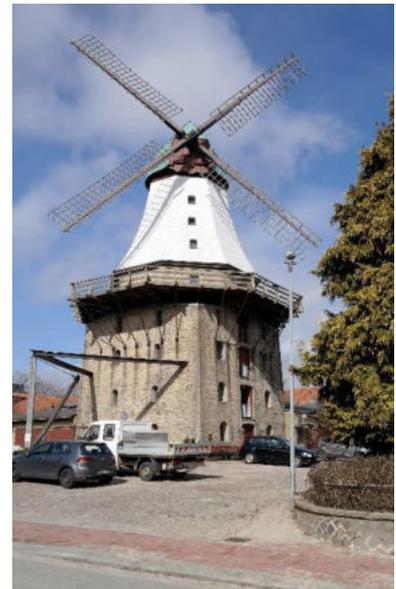
Das Vorhaben profitiert von Synergien und Wechselwirkungen mit den übrigen Nutzungen im Mühlenensemble, die derzeit neu geordnet werden: während die Mühle *Amanda* auch weiterhin als städtisches Trauzimmer und als Aussichtspunkt dient, wird die Touristinformation künftig barrierefrei zugänglich im einstigen Müllerhaus verortet sein. Nebenan bildet das historische Sägewerk – einst mithilfe der Windkraft der Mühle betrieben, seit 1996 eine Museumswerkstatt bzw. ein *working museum* der Kappelner Werkstätten – einen weiteren Anziehungspunkt.

Neben der wechselseitigen Stärkung der unterschiedlichen Funktionen profitieren die Stadt Kappeln und ihr Umland von einer maßgeblichen Verbesserung des kulturellen Angebots. Mit dem Kunst- und Kulturzentrum erhält die Stadt eine Ankerfunktion am westlichen Rand der Innenstadt und schafft so ein Gegengewicht zum beliebten und belebten Hafengebiet im Osten.

Den Empfehlungen vorbereitender Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (VU und IEK) für die Altstadt und das Bahnhofsumfeld von 2019 folgend, konnte die Stadt Kappeln den leerstehenden Schweinestall bereits im Juli 2019 gemeinsam mit dem benachbarten einstigen Müllerwohnhaus erwerben. Nun konkretisiert die vorliegende Studie die Vorstellungen der Stadt zur Ausbildung eines multifunktional nutzbaren Ortes für Kunst- und Kulturerleben als Gemeinbedarfsfläche im ehemaligen Schweinestall, errechnet die hieraus entstehenden Kosten und weist die städtebauliche Erforderlichkeit der Maßnahmen nach.

Zielstellung Kunst- und Kulturzentrum

Funktionen im Nahbereich



Die Mühle *Amanda* von der Schleswiger Straße her gesehen

2 | Rahmenbedingungen

Lage und Erschließung

Der ehemalige Schweinestall ist Teil eines Denkmalensembles aus der historischen Windmühle Amanda mit einem Sägewerk und einem Wohnhaus. Es befindet sich am westlichen Ende der Kappelner Innenstadt bzw. der Stadterweiterungen des 19. Jahrhunderts an der Ecke Schleswiger Straße / Gerichtsstraße. Das Ensemble markiert den höchsten Punkt der Innenstadt und liegt innerhalb eines 300m-Radius um den Busbahnhof an der B 203. Die wichtigste Zuwegung vom Hafen erfolgt über die Mühlenstraße.

Historische Nutzung und baulicher Zustand

Der Bau diente historisch als Schweinestall und war dem benachbarten Müllerwohnhaus zugeordnet. Es handelt sich um ein einstöckiges Gebäude auf einer langrechteckigen Grundfläche von etwa 200qm und einem Dachgeschoss unter einem Satteldach. Wie das Wohnhaus steht auch der ehemalige Stall bereits seit geraumer Zeit leer und ist insbesondere an seiner Fassade von erheblichen Substanzschwächen geprägt: sie ist in weiten Teilen, teils bis auf das Dach überwuchert, das – dem Denkmalstatus des Hauses widersprechend und ortsuntypisch – mit gewellten Betonfaserplatten gedeckt ist. Fenster und Türen sind noch am Bau erhalten, können heutigen energetischen Anforderungen jedoch keineswegs standhalten. Im Zusammenspiel mit dem verwahrlosten gemeinsamen Grundstück an der Gerichtsstraße prägt es sein Umfeld negativ.



Abbildung 1: Der Schweinestall von Südosten

Im Inneren ist der Bau zwar trocken und frei von erheblichen Substanzschwächen, jedoch machen hier Einbauten und Sprünge im Bodenniveau Anpassungen erforderlich, die im Einzelfall mit der Denkmalbehörde abzustimmen sind. Eine Altbelastung der Böden aufgrund der Vornutzung ist zu prüfen. Eine Elektro- und eine Sanitärinstallation fehlen gänzlich.

Standortfaktoren Innenstadt Kappeln

Die Nachnutzung des Schweinestalls steht im Kontext einer beabsichtigten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme der Innenstadt von Kappeln, die vor allem durch Funktionsverluste und Herausforderungen in der Daseinsfürsorge, Modernisierungsbedarfe im privaten und öffentlichen Bereich sowie durch Abhängigkeiten der Stadt vom saisonal geprägten Tourismus begründet ist. Mit einer Entwicklung des Schweinestalls zum Kunst- und Kulturzentrum soll einerseits dem festgestellten Mangel an Freizeitangeboten für Kinder und Jugendliche und an Kulturangeboten für Senioren begegnet werden, andererseits soll auch den Gästen der Stadt ein erweitertes Angebot vorgehalten werden, für das insbesondere an Schlechtwettertagen Bedarf besteht.

Standortfaktoren Stall und Umfeld

Die Grafik auf der Folgeseite stellt die Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Risiken des zur Verfügung stehenden Schweinestalls zusammenfassend dar:

+ Stärken

- ≡ Teil eines identitätsstiftenden, stadt- bildprägenden Denkmalensembles
- ≡ Gebäude mittleren Maßstabs
- ≡ Zugriff auf Schweinestall ist seit 07/2019 gegeben
- ≡ Kreuzung Schleswiger- / Gerichts- straße barrierearm umgestaltet
- ≡ Touristinformation, Trauzimmer und historisches Sägewerk als Ankernut- zungen nebenan
- ≡ relative Nähe zum ZOB

- Schwächen

- ≡ Substanz- und Funktionsschwächen (Fassade, Dach, fehlende Elektro- und Sanitärinstallation)
- ≡ Freianlagen teils verwahrlost
- ≡ Lage abseits von altem Stadtkern und Hafen sowie der gastronomischen An- gebote, Leerstand in Mühlenstraße
- ≡ fehlender Parkraum im Umfeld
- ≡ Verbindung zum ZOB umgestaltet
- ≡ Niveauversprünge und Einbauten im Inneren

↗ Chancen

- ≡ Steigende Übernachtungs- und Besu- cher/innenzahlen u.a. durch die Ent- wicklung Ostseeresorts Olpenitz
- ≡ Steigende Nachfrage nach kulturellen Angeboten durch ältere Menschen
- ≡ Steigender Bedarf an Betreuungsan- geboten für Kinder und Jugendliche
- ≡ Netzwerk von Akteur/innen für die Entwicklung des Ortes
- ≡ Seniorenwohnen, Schulen und Buntes Haus in Nachbarschaft

↘ Risiken

- ≡ weiterer Verfall bei Untätigkeit führt zu weiteren Beeinträchtigungen des Umfelds
- ≡ Regionale Kunstsammler/innen teils ohne Nachfolge bzw. Konzept zum Verbleib
- ≡ Desinteresse und Abwanderung jun- ger Menschen bei fehlenden Ange- bote für Freizeit und Identifikation

★ Potenziale eines Kunst- und Kulturzentrums im ehemaligen Schweinestall

- ≡ Schaffung eines kulturellen Profils
- ≡ Stärkung der Tourismusdestination durch Stärkung des Kulturangebots und die Schaffung von Schlechtwetterangeboten
- ≡ Stärkung des sozialen Zusammenhalts durch Orte für die Stadtgesellschaft
- ≡ Alltagsangebote für Stadt und Region
- ≡ Synergien und zusätzliche Frequenz für alle Nutzungen im Ensemble

3 | Konzeptstudie: Ein Kunst- und Kulturzentrum im Schweinestall

3.1 Konzeptbausteine

Das Konzept für die Einrichtung eines multifunktional nutzbaren Kunst- und Kulturzentrums im ehemaligen Schweinestall basiert auf einem Neben- und Miteinander der folgenden Nutzungen:

- ≡ GALERIE – Präsentation regionaler Künstler/innen und Sammlungen in Wechselausstellungen
- ≡ DAUERAUSSTELLUNG zur Stadtgeschichte
- ≡ VERANSTALTUNGEN - Lesungen, Konzerte, Vorträge, Diskussion und Kurse
- ≡ AUFENTHALT, AUSTAUSCH, BEGEGNUNG
- ≡ INFRASTRUKTUR – kleine Küche, Tresen, Lagerflächen, Toiletten, Garderobe
- ≡ AUSSENBEREICHE – Aufenthalt und Spiel

Durch die Revitalisierung als Kunst- und Kulturzentrum wird der ehemalige Schweinestall ein offener Ort des Aufenthalts und für Austausch und Begegnung. Die einzelnen Nutzungskomponenten werden im Folgenden näher betrachtet:

Baustein 1: GALERIE –Präsentation regionaler Künstler/innen und Sammlungen in Wechselausstellungen

Herzstück des Kunst- und Kulturzentrums sind Ausstellungsflächen für die Präsentation von Kunstwerken in Wechselausstellungen. Einerseits erhalten hier bildende Künstler/innen aus der Region ein Ort zur Präsentation ihrer Werke, andererseits sollen Kooperationen mit regional ansässigen Sammler/innen entstehen. So wird gewährleistet, dass immer wieder neue Bestände gezeigt werden können; zudem können Perspektiven für den weiteren Verbleib privater Kunstsammlungen aus der Region entwickelt werden, bei denen die Nachfolge unklar ist. Der Ausstellungsbereich nimmt vor allem den nördlichen Teil des Stalls ein, umfasst aber auch eine in Form einer offenen Galerie auszubildende Zwischenebene von etwa 60qm.

Bei der Entwicklung zum Ausstellungsort sind auch die Außenbereiche an der Gerichts- und der Schleswiger Straße mit einzubeziehen – sie bieten erhebliches Potenzial einer Verzahnung von Innen und Außen sowie einer Spiegelung der Galeriefunktion in ihre städtische Umgebung.

Baustein 2: DAUERAUSSTELLUNG zur Stadtgeschichte

Im Eingangsbereich am Süden des neuen Kunst- und Kulturzentrums bietet eine kompakte Dauerausstellung einen Einblick in die Geschichte der Stadt Kappeln und Informationen zu ihren Sehenswürdigkeiten. Neben Einblicken in die Vergangenheit der Seefahrerstadt dient die Ausstellung auch einer Darstellung der heutigen Stadt – d.h. ihrer Akteur/innen und Netzwerke, Unternehmen und Förderer/innen.

Für eine Dauerausstellung werden folgende Einrichtungen und Maßnahmen nötig:

- ≡ Etwa 30qm Ausstellungsflächen an den Wänden
- ≡ Etwa 20qm Fläche für die Aufstellung einer Vitrine
- ≡ Multimediaangebot zur Information zu Kappeln heute

Baustein 3: VERANSTALTUNGEN - Lesungen, Konzerte, Vorträge, Diskussion und Kurse

Mit Veranstaltungen unterschiedlicher Prägung bereichert das Kunst- und Kulturzentrum im ehemaligen Schweinestall das kulturelle und gesellschaftliche Leben der Stadt Kappeln maßgeblich. Der Fokus liegt dabei auf vielfältigen, kleinteiligen und möglichst alltäglichen Angeboten. Das Spektrum möglicher Veranstaltungen erstreckt sich dabei von Lesungen und Vorträgen über Diskussionsformate und Kurse bis hin zu Konzerterlebnissen. Ausdrücklich gewünscht ist, dass Menschen aus Kappeln und Umgebung hier eigene Formate und Angebote entwickeln können – das Kunst- und Kulturzentrum wird auch Bühne für „Kultur von unten“ und Kursangebote aus der Bevölkerung. Hierfür ist ein Raum- und Veranstaltungsmanagement unverzichtbar, das flexibel auf unterschiedliche Nutzer/innenzahlen und räumliche Anforderungen reagieren kann. Der Veranstaltungsbetrieb ist zentral im Gebäude verortet. Hier sollen größere Veranstaltungen mit einer Bestuhlung für etwa 100 Personen möglich sein. Durch flexibel einsetzbare Veranstaltungstechnik und einen Raumteiler sollen jedoch insbesondere für kleinere Formate auch alternative Dispositionen zur Verfügung stehen; u.a. bietet hierfür die zusätzlich in Form einer offenen Galerie einzubringende Ebene weitere Optionen. Mit dieser Variabilität ist sowohl gewährleistet, dass sowohl größere Veranstaltungen mit bis zu 100 Besucher/innen in einem großzügigen Raum stattfinden können, als auch, dass kleinere Angebote für 15 und weniger Nutzer/innen einen angemessenen, eher intimen Rahmen finden.

Baustein 4: AUFENTHALT, AUSTAUSCH UND BEGEGNUNG

Der ehemalige Schweinestall bietet auch jenseits von einem Ausstellungsbesuch und von Veranstaltungen die Möglichkeit zum unentgeltlichen Aufenthalt und schafft Gelegenheiten für Austausch und Begegnung: es entstehen Aufenthaltsbereiche, die grundsätzlich konsum- und entgeltfrei nutzbar sind und gleichermaßen den Bürger/innen von Kappeln und ihren Gästen zur Verfügung stehen. Nicht zuletzt, um ansprechende Möglichkeiten zum Aufenthalt und Zeitvertreib an Schlechtwettertagen zu bieten, ist hierbei auf die Herstellung eines räumlich abgesetzten Bereichs mit einer warmen, einladenden Stimmung zu achten.

Folgende Ausstattungselemente werden für die Herstellung eines attraktiven Aufenthaltsbereichs empfohlen:

- ≡ Sitzecke mit Sofa, Sesseln und Tisch für etwa 8 Personen
- ≡ Ein Bücherregal, das regelmäßig aus Beständen der Bücherei aktualisiert wird (Lesecke in Kooperation)
- ≡ Spielmaterialien für Kinder

Zudem bietet das Mühlengelände während der warmen Jahreszeit vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Hierzu gehören die Grünfläche vor der Mühle, der Hof zwischen Mühle und Müllerhaus, der gleichzeitig den Zugang zum Schweinestall markiert, aber auch Teile der Grünfläche am Schweinestall selbst. Durch ein Öffnen der Fassade in Teilbereichen kann eine attraktive Verzahnung des Innenraums mit der historischen Umgebung erreicht werden.

Baustein 5: INFRASTRUKTUR – kleine Küche, Tresen, Lagerflächen, Toiletten, Garderobe

Sowohl der tägliche Betrieb als Ort für Austausch und Begegnung und als Ausstellungsort, als auch die geplante Nutzung für Veranstaltungen (Lesungen, Konzerte, Vernissagen etc.) machen die Einrichtung einer kleineren Küche mit einer Grundfläche von mind. 15qm erforderlich. Sie dient vor allem der Zubereitung von Heißgetränken, aber auch der Vorbereitung von Speisen sowie der Lagerung und dem Spülen von Geschirr. Im Außenbereich ist zudem je ein Kaltlager für Leergut und Außenmobiliar einzurichten (je max. 15qm).

Die kleine Küche und die Lagerflächen sollen möglichst in einem Anbau realisiert werden, um den zusammenhängenden Raumeindruck des Ausstellungs- und Veranstaltungsbereichs nicht zu durchbrechen. Aus selbem Grund sind die erforderlichen Toilettenanlagen inkl. eines barrierefreien WC nach Möglichkeit im selben Anbau herzustellen, bei Bedarf auch in einem weiteren.

Baustein 6: AUSSENBEREICHE – Aufenthalt und Spiel

Der Außenbereich zwischen Stall und Gerichtsstraße wird zur Erweiterung des Innenraums: Neben Möglichkeiten zum Aufenthalt im Freien bietet er auch einen kleinen Spielplatz mit Schaukel und Sandkasten. Darüber hinaus bietet er mit einer zurückhaltenden Gestaltung geeignete Standorte zur Aufstellung von Skulpturen und Plastiken. Da dieser Bereich topografisch deutlich höher liegt als die Gerichtstraße muss für die beschriebene Nutzung eine entsprechende Absturzsicherung hergestellt werden.

An der Nordseite des Grundstücks ist eine Überdachung herzustellen, unter der auch Außenmobiliar gelagert werden kann.

Im vorderen Bereich an der Schleswiger Straße sind die erforderlichen PKW-Stellplätze denkmalverträglich herzustellen. Weiterhin werden hier Fahrradstellplätze geboten. Im Eingangsbereich zum Ensemble sollte zudem eine ansprechende Großplastik bzw. eine künstlerischen Konzeption auf die Funktion eines Kunst- und Kulturzentrums verweisen.

Zusammenfassung der Konzeptbausteine

Im Zusammenspiel der unterschiedlichen Funktionen entsteht ein vielschichtig genutzter Kulturort, der vielfältige Angebote für kulturelles Leben, Austausch und Begegnung bereithält – es entsteht ein Ort, der das gesellschaftliche und kulturelle Leben der Stadt Kappeln und ihrer Region maßgeblich bereichert und eine neue Ankernutzung am westlichen Ende der Innenstadt etabliert – mit dem Potenzial von Synergien und zusätzlicher Laufkundschaft in der von Leerständen geprägten Mühlenstraße.

3.2 Baumaßnahme und Kostenschätzung

Die Inaugenscheinnahme des ehemaligen Schweinestalls bestätigt, dass das Gebäude sanierungsbedürftig ist und grundhaften Modernisierungsbedarf aufweist. Zu prüfen ist zudem, ob Kontaminationen des Bodes aufgrund der ehemaligen Nutzung als Stall vorliegen. Für die Kostenberechnung werden 200qm Nutzfläche für den ehemaligen Schweinestall angenommen. Mit der nach der Herausnahme der Geschossdecke zum Dachgeschoss einzubringenden offenen Galerie ist jedoch eine Nutzfläche von 260qm anzusetzen.

Allgemeine Anforderungen für alle Nutzungen

Die Nachnutzung als Kunst- und Kulturzentrum erfordert eine grundsätzliche Instandsetzung und energetische Erneuerung der historischen Bausubstanz und eine Herausnahme störender Einbauten, die Einfügung neuer Gebäudeteile (Galerie, Trennwände und Anbauten für die kleine Küche und Außenlager), die Installation geeigneter Klimatechnik zur Kontrolle und Regulation von Temperatur und Luftfeuchte sowie von Beleuchtung, einer Beschallungsanlage und von Elementen zur Verbesserung der Raumakustik. Hinzu kommen die Ausstattungselemente der Ausstellung zur Stadtgeschichte und eine Garderobe.

Die geforderte Multifunktionalität des Hauses erfordert eine offene Gestaltung des Baukörpers, d.h. die Entfernung aller störenden Einbauten, Trennwände und Stützen, die nicht Teil des Denkmals sind. Andererseits ist bei der Konzeptionierung der Leitungen und Anschlüsse auf möglichst weitreichende Variabilität zu achten. So sollte auch die Beschallungsanlage auf unterschiedliche räumliche Situationen reagieren können und der Raum zudem akustisch optimiert sein.

Die grundsätzlich erforderlichen Maßnahmen und technischen Einrichtungen am Schweinestall im Überblick:

- ≡ Freilegung und Modernisierung der äußeren Gebäudehülle
- ≡ Herausnahme der Zwischendecke / Öffnung des Innenraums zur Herstellung eines großzügigen Raumeindrucks bzw. eines multifunktional nutzbaren Großraums
- ≡ Einbringung einer offenen Galerie von etwa 60qm für zusätzliche Präsentations- und Veranstaltungsflächen
- ≡ Herstellung einer zeitgemäßen Elektro- und Sanitärinstallation
- ≡ Installation von Veranstaltungs-, Klima- und Bühnentechnik
- ≡ Herstellung von Toiletten inkl. eines barrierefrei nutzbaren WC in Form eines Anbaus
- ≡ Bestuhlung für bis zu 100 Personen sowie Tische
- ≡ Lager für Materialien und die Bestuhlung

Weiterhin profitieren alle vorgenannten Nutzungen und Funktionen von folgenden Maßnahmen und Einrichtungen bzw. sind von diesen abhängig:

- ≡ Einrichtung einer kleinen Küche mit Nebenräumen (s. Infrastruktur)
- ≡ Einrichtung einer Garderobe mit Schließfächern

Wünschenswert ist zudem, dass Verbindungen vom Innen- zum Außenraum hergestellt werden und, dass Außenbereiche ansprechend und einladend gestaltet sind.

Zusätzlich sind folgende Maßnahmen und Einrichtungen für die einzelnen Nutzungskomponenten notwendig:

Baustein 1: Galerie

- ≡ Einbringung von Oberlichtern zur Belichtung
- ≡ Installation eines flexibel einsetzbaren Hängesystems inkl. Beleuchtung
- ≡ Ggf. Depotflächen für die Lagerung von Bildbeständen

Baustein 2: Dauerausstellung zur Stadtgeschichte

- ≡ Etwa 30qm Ausstellungsflächen an den Wänden
- ≡ Etwa 20qm Fläche für die Aufstellung einer Vitrine
- ≡ Multimediaangebot zur Information zu Kappeln heute

Baustein 3: Veranstaltungen

- ≡ Flexible Veranstaltungstechnik (mobiles Pult, flexibel ausrichtbare Anlage für Sprache und Musik, Beleuchtung, Projektor, Leinwand)
- ≡ Einbringung einer Trennwand zur Teilung des Raums bei Parallelveranstaltungen oder Seminar- und Gruppenarbeit

Baustein 4: Aufenthalt, Austausch, Begegnung

- ≡ Sitzecke mit Sofa, Sesseln und Tisch für etwa 8 Personen
- ≡ Ein Bücherregal, das regelmäßig aus Beständen der Bücherei aktualisiert wird (Lesecke in Kooperation)
- ≡ Spielmaterialien für Kinder

Baustein 5: Infrastruktur

- ≡ Einrichtung einer kleinen Küche als Anbau auf der Westseite (Grundfläche mind. 15qm) mit Getränkelager (10qm)
- ≡ Errichtung einer Toilettenanlage mit barrierefrei nutzbarem WC als Anbau, ggf. in den der Küche integriert
- ≡ je ein Kaltlager für Leergut und Außenmobiliar im Außenbereich (jeweils ca. 15qm)
- ≡ eine Garderobe mit einigen Schließfächern
- ≡ Lager für Stühle, Kunstobjekte und Materialien (ca. 25qm)

Aufgrund des schlechten baulichen Zustands, mit Blick auf die kostenintensive Installation von Veranstaltungstechnik und zu erwartende Auflagen der Denkmalpflege sowie die erforderlichen Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung werden die Baukosten für die Instandsetzung und Umnutzung des Schweinestalls mit 3.000 €

pro qm angesetzt. Bei einer Bruttogeschossfläche von 260 qm ergeben sich damit Baukosten in Höhe von 780.000 Euro.

Hinzu kommen Kosten für die Herstellung der etwa 440 qm großen Grünanlage zwischen Stallgebäude, Müllerwohnhaus und Gerichtsstraße (Entwässerung, Wege, Grünfläche, Bäume, Spielgeräte und Absturzsicherung zur Gerichtsstraße hin erforderlich, ggf. die Aufstellung von Skulpturen) sowie der etwa 300 qm großen Freifläche zwischen Schweinestall, Müllerwohnhaus und der Mühle (Entwässerung, Pflasterung, Fahrradständer, Skulptur). Für die Herstellung beider Freiflächen werden aufgrund der gehobenen Ansprüche an die Gestaltung und der Vielzahl unterschiedlicher Leistungen Herstellungskosten von 500 € pro qm angesetzt. Hieraus ergeben sich Bau- und Herstellungskosten in Höhe von 370.000 € für die Außenbereiche.

Für die Gesamtmaßnahme – also die Modernisierung und Nachnutzung des Schweinestalls zum Kunst- und Kulturzentrum und die Herstellung der Freianlagen – werden insgesamt etwa 1.150.000 € veranschlagt.

3.3 Empfehlungen zur Betreiberstruktur

Angesichts der beabsichtigten Nachnutzung des Schweinestalls als Gemeinbedarfsfläche bzw. –Einrichtung ist sein Betrieb durch eine/n gemeinnützige/n Träger/in zwingend erforderlich – der Betrieb des Hauses darf nicht wirtschaftlich bzw. gewinnorientiert erfolgen.

Empfohlen wird, für den Betrieb des Hauses – bei Bedarf auch für den Betrieb der übrigen Gebäude des Ensembles im Verbund – einen gemeinnützigen Verein als Trägerin zu schaffen. In diesem sollten alle Beteiligten Akteur/innen vertreten sein.

3.4 Potenzielle Akteur/innen und Partner/innen

In Kappeln und Umgebung findet sich eine Vielzahl potenzieller Akteur/innen und Partner/innen, die in die Entwicklung und den Betrieb eines Kunst- und Kulturzentrums eingebunden werden können. Empfohlen wird, diese möglichst frühzeitig anzusprechen und für den kommenden Prozess zu gewinnen. Die folgenden Aufzählungen dienen der Illustration der Vielzahl potenzieller Akteur/innen und Partner/innen für die Realisierung und den Betrieb.

Akteur/innen im Bereich bildende Künste

- ≡ Lokale Künstler/innen
- ≡ Sammler/innen aus der Region (von Interesse sind u.a. Sammlungen, bei denen die Nachfolge unklar ist)
- ≡ *Kunsthaus Hänisch* in der Poststraße und Förderverein
- ≡ Die Kunstakademie *Schleiakademie* (insb. Malgruppen)

Akteur/innen im Bereich Fremdenverkehr und Marketing

- ≡ Touristinformation der *Ostseefjord Schlei GmbH* (Gesellschaft für Tourismus-, Regional- und Stadtmarketing)
- ≡ Touristikverein Kappeln/Schlei-Ostsee e.V.
- ≡ Stadtmarketing der Stadt Kappeln (WTK, Wirtschaft und Touristik Kappeln GmbH)
- ≡ WPK (Wirtschaftsverein Pro Kappeln e.V.)
- ≡ Museumshafen
- ≡ Ostseeresort Olpenitz

Akteur/innen im Bereich Unternehmen / Wirtschaft

- ≡ Kappelner Werkstätten (Werkstätten für Menschen mit Behinderungen und größter Arbeitgeber der Region in Trägerschaft des St. Nicolaiheim Sundsacker e.V.)
- ≡ Rotary Club und Lions

Akteur/innen im Bereich Daseinsfürsorge und Gemeinbedarf

- ≡ Stadtverwaltung und Stadtpolitik
- ≡ Stadtbibliothek
- ≡ Ev.-Luth. Kirchengemeinde Kappeln und weitere Gemeinden
- ≡ Verschönerungsverein Kappeln e.V.
- ≡ Institutionen im Bunten Haus

4 | Erforderlichkeit der Maßnahme

In den vergangenen Jahren wurden Handlungsbedarfe im Bereich des Schweinestalls und seiner Umgebung gleich mehrfach festgestellt:

Zukunftskonzept Daseinsfürsorge Das *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* von 2018 stellt eine übergreifende Strategie zur Sicherung und Anpassung der Vorsorgeinfrastrukturen für die Stadt Kappel und ihren Nahbereich vor. Im Rahmen seiner Bestandsanalyse stellt es fest, dass die Stadt sich zwar um eine Stärkung ihres kulturellen Profils bemüht, jedoch insbesondere in den Wintermonaten ein Mangel an kulturellen Angeboten für die Bewohner/innen der Stadt und ihre Gäste besteht. Nicht zuletzt wegen der entscheidenden Bedeutung des kulturellen Lebens bzw. von Veranstaltungen für das gesellschaftliche Miteinander und Lebensqualität wird empfohlen, hierfür Räume zu schaffen.

Im Ergebnis empfiehlt das Konzept unter dem Aspekt „Angebote für Kinder, Jugendliche und Senioren erweitern“ (S.98) seines Leitbilds:

- ≡ Schaffung eines vielfältigen Infrastrukturangebots für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen, Begegnungen ermöglichen
- ≡ Schaffung von Orten und Angeboten, die lokale Beziehungen und Verwurzelungen mit der Stadt und ihrem Umland verstärken, insbesondere bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen
- ≡ Erweiterung des Angebot für Kinder und Jugendliche, um die Standortfaktoren Kappels als attraktiver Wohn- und Arbeitsort für qualifizierte und junge Familien zu verbessern
- ≡ Schaffung von Angeboten, die das ganze Jahr über und auch bei Schlechtwetter genutzt werden können

Das Zukunftskonzept stellt erhebliche Missstände und Handlungsbedarfe im Bereich der Mühle fest und empfiehlt die Aufwertung und Neukonzeption des Mühlenumfelds hin zu einem multifunktionalen und modernen Begegnungs- und Kulturraum im Rahmen eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs (S.63).

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt / Bahnhofsumfeld Die im Jahr 2018/19 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Prüfung der Erfordernis zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets Altstadt / Bahnhofsumfeld stellen in Bezug auf die Mühle und ihr Umfeld fest:

- ≡ Die "stark verwehrlosten Gebäude Schweinestall und ehemaliges Müller-Wohnhaus“ entfalten negative Wirkungen auf das Ortsbild – insb. im Zusammenspiel mit zunehmenden Leerständen in der Mühlenstraße (S.93)
- ≡ Mühle und Umfeld bieten attraktive Möglichkeiten für Gemeinbedarfsnutzungen (S.83)

Die Revitalisierung und Aufwertung des Mühlenumfelds wird als eine der Zielstellungen im Handlungsfeld 1 „Alltagsangebote für

Stadt und Region“ des Integrierten Entwicklungskonzepts als Entwicklungs- und Sanierungsziel benannt. Empfohlen wird, die Vorstellungen mithilfe eines Nachnutzungskonzepts zu konkretisieren. Konkret werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- ≡ (3) Erwerb des ehem. Müllerwohnhauses und des Schweinestalls durch die Stadt Kappeln (*B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken*, im Juli 2019 erfolgt)
- ≡ (10) Nachnutzung des Schweinestalls (Mühlenumfeld) (*B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen*)

Die Herstellung eines Kunst- und Kulturzentrum im ehemaligen Schweinestall erscheint als geeignete Maßnahme zur Sicherung und Nachnutzung seiner historischen Bausubstanz und würde einen schweren städtebaulichen Missstand beseitigen. Neben Substanzschwächen werden mit der beabsichtigten multifunktionalen Nutzung auch Funktionsschwächen des Bereichs behoben – die Stadt erhält am Westende ihrer Innenstadt einen neuen, inklusiven Ort für Kulturerleben, Austausch und Begegnung.

VU+ISEK Altstadt / Bahnhofsumfeld, Kappeln

Dokumentation der Erweiterung des Betrachtungsraum um den ZOB

Projekt	18-017 VU+ISEK Altstadt / Bahnhofsumfeld Kappeln
Thema	Dokumentation der Erweiterung des Betrachtungsraums um den ZOB
Datum	14. Dezember 2021
Verfasser	André Tomczak, complan Kommunalberatung

Hintergrund

Im Rahmen der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet *Altstadt / Bahnhofsumfeld* in der Stadt Kappeln / Schlei musste festgestellt werden, dass der dem Untersuchungsgebiet benachbarte zentrale Omnibus-Bahnhof (ZOB) an der B 203 und der Feldstraße von erheblichen funktionalen und gestalterischen Schwächen gekennzeichnet ist. Im Zuge einer Abstimmung des ersten Berichtsentwurfs mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung (MILIG), Referat Städtebauförderung wurde deshalb im Januar 2019 angeregt, dass der Bereich im Rahmen der vorgesehenen städtebaulichen Gesamtmaßnahme für die Altstadt mitbehandelt werden soll. Die Handlungsbedarfe im Bereich des ZOB wurden bereits im *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* 2016 deutlich benannt, welches im Förderprogramm *Kleinere Städte und Gemeinden* eine Bedingung für Städtebaufördermittel darstellt und mit seiner Betrachtung des Verflechtungsraums eine wichtige Grundlage der VU ist.

In der Folge der Abstimmung mit dem Ministerium zum ersten Berichtsentwurf überprüfte das Büro complan, in welcher Form der Bereich des ZOB im Zuge der vorgesehenen Gesamtmaßnahme *Altstadt Kappeln* einbezogen werden kann. Die verfahrensrechtliche Abwägung zum Sanierungsverfahren sah zu dieser Zeit bereits eine Begrenzung der Gesamtmaßnahme auf ein Sanierungsgebiet *Altstadt Kappeln*¹ vor, das gegenüber dem VU-Gebiet im Wesentlichen um das Bahnhofsumfeld und die Hafenterrasse reduziert ist. Zum anderen ist Ergebnis der verfahrensrechtlichen Abwägung, dass die Gesamtmaßnahme in einem umfassenden Sanierungsverfahren, d.h. unter Anwendung der *besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften* der §§ 152 – 156a BauGB durchzuführen ist.

Das Büro complan Kommunalberatung wurde im April 2021 von der Stadt Kappeln mit den Zusatzleistungen zur Erweiterung des Betrachtungsraums um den ZOB beauftragt.

¹ Siehe VU- und ISEK-Bericht, Kap. 8.7

VU-Gebiet und erweiterter Betrachtungsraum

Der ZOB grenzt südöstlich an das Untersuchungsgebiet an. Er wird durch das Grundstück Prinzenstraße 56 (blauer Punkt in Abb.1) in zwei unterschiedliche Bereiche geteilt. Der westliche Teil dient der Ausfahrt der Busse sowie als P+R-Anlage. Der östliche Teil umfasst zum einen den eigentlichen ZOB, zum anderen eine weitere P+R-Anlage. Die Zufahrt der Busse zum ZOB erfolgt südlich des Grundstücks Feldstraße 7 (roter Punkt in Abb. 1).

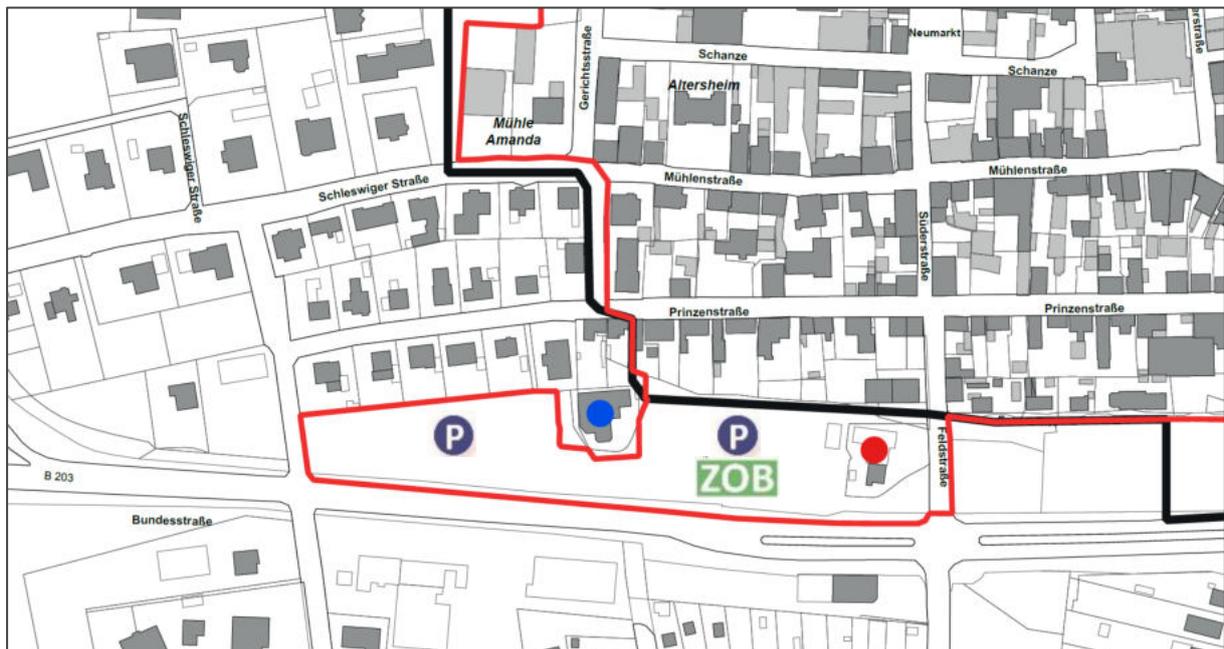


Abb. 1: Ausschnitt aus Abb. 145 des VU- und ISEK-Berichts zur vorgesehenen Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt Kappeln“. Die schwarze Linie ist die Begrenzung der VU nach § 141 BauGB. Die rote Linie stellt die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets dar. Mit einem blauen Punkt ist das Grundstück Prinzenstraße 56 markiert, das Grundstück Feldstraße 7 mit einem roten Punkt.

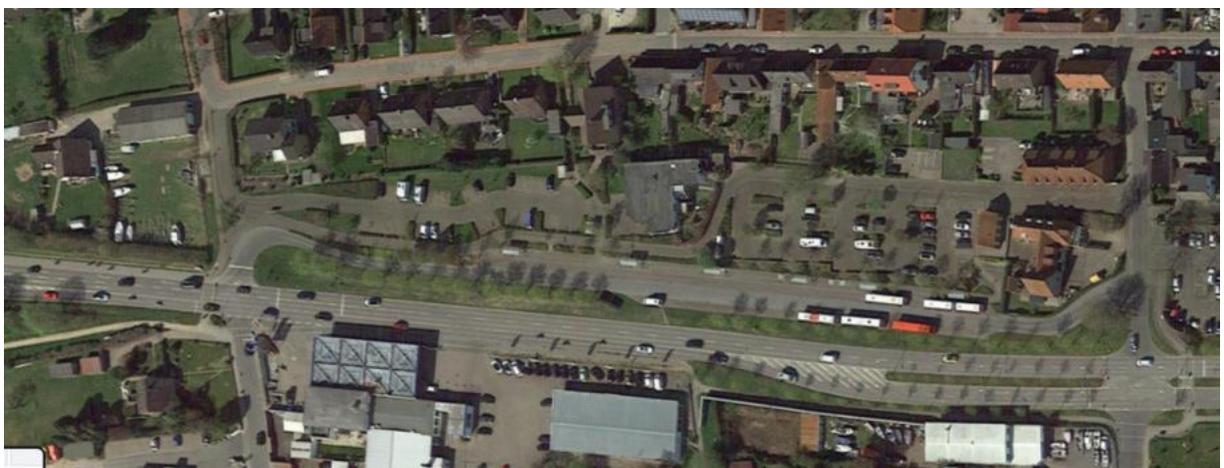


Abb. 2: Die Situation im Luftbild. Der ZOB ist parallel zur B 203 angelegt und wird sowohl an seiner westlichen als auch an seiner östlichen Hälfte von P+R-Anlagen begleitet. Quelle: maps.google.com, Zugriff am 08.12.2021

Abwägung über das anzuwendende Verfahren

Für die Mitbetrachtung des ZOB im Rahmen der kommenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme für die Altstadt Kappeln konnten zwei mögliche Verfahren identifiziert werden:

- Eine förmliche Erweiterung des Geltungsbereichs der VU nach § 141 BauGB durch einen erneuten, ergänzenden Satzungsbeschluss für den Bereich des ZOB
- Absehen von einer förmlichen Erweiterung des VU-Gebiets, da die nach § 141 Abs. 2 BauGB hierfür erforderlichen *hinreichenden Beurteilungsunterlagen* anderweitig erstellt bzw. erbracht werden können

Gegen eine förmliche Erweiterung des VU-Gebiets per Satzungsbeschluss sprach vor allem der Wunsch der Stadt Kappeln, das Projekt der VU mit ISEK für die Altstadt noch im Jahr 2021 zum Abschluss zu bringen. Die förmliche Erweiterung hätte einen erneuten Satzungsbeschluss erforderlich gemacht und das Verfahren so zusätzlich verzögert. Eine Notwendigkeit für eine formale Erweiterung des VU-Gebiets war zudem nicht erkennbar, da die nach § 141 Abs. 2 BauGB erforderlichen *hinreichenden Beurteilungsunterlagen* bereits weitestgehend mit dem *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge 2016* erbracht wurden.

Im Rahmen von VU zu gewinnende Unterlagen zur Beurteilung der Situation

§ 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB definiert, über welche Themen die im Rahmen vorbereitender Untersuchungen zu gewinnenden *hinreichenden Beurteilungsunterlagen* Auskunft geben sollen:

- ≡ 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“.

Im Rahmen der Abwägung zum Vorgehen konnte festgestellt werden, dass die nach Satz 1 des § 141 Abs. 1 BauGB geforderten Inhalte zur Ausgangslage, zu den Handlungsbedarfen und den Zielstellungen für den Bereich des ZOB bereits im *Zukunftskonzept Daseinsfürsorge* hinreichend deutlich formuliert wurden und nach einer Prüfung durch das Bearbeitungsteam in die VU und das ISEK übernommen werden können (s.u., Vorliegen städtebaulicher Missstände). Festgestellt werden konnte zudem, dass der lt. § 141 Abs. 1 BauGB erforderliche Nachweis *über die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen* im Rahmen der verfahrensrechtlichen Abwägung des ISEK bzw. einer Aktualisierung derselben erbracht werden kann.

Weiterhin wurde deutlich, dass die in § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB formulierte Verpflichtung zur Mitbetrachtung voraussichtlicher nachteiliger Auswirkungen auf unmittelbar Sanierungsbetroffene eine Kontaktaufnahme und Erörterung mit den Eigentümer*innen zweier Immobilien in direkter Nachbarschaft des ZOB erforderlich macht:

- Feldstraße 7: Das Grundstück ist mit einer Gastwirtschaft aus den 1920er Jahren bebaut. Es steht der Schaffung eines leistungsfähigen Anschlusses an die Feldstraße und die B 203 entgegen und soll in das Sanierungsgebiet einbezogen sowie nach Möglichkeit im Zuge der kommenden Gesamtmaßnahme erworben und beräumt werden. Mit den Eigentümer*innen ist entsprechend frühzeitig Kontakt aufzunehmen.
- Prinzenstraße 56: Das Grundstück und sein Gebäude trennen den ZOB in einen westlichen und einen östlichen Teil. Änderungsbedarf ist nicht erkennbar und das Grundstück soll nicht Teil des Sanierungsgebiets werden. Die Modernisierung des ZOB soll aufgrund der direkten Nachbarschaft und möglicherweise während der Bauzeit am ZOB in Aussicht stehenden Einschränkungen und Lärmbelastigungen jedoch frühzeitig kommuniziert werden.

Die Abwägung kommt zum Schluss, dass die nach § 141 Abs. 2 hinreichenden Beurteilungsunterlagen für den Bereich des ZOB bereits teils vorliegen (v.a. Zukunftskonzept Daseinsfürsorge) und teils im Rahmen eines Zusatzauftrags von complan Kommunalberatung erstellt werden können. Dies betrifft v.a. Anpassungen im VU- und ISEK-Bericht und eine Kontaktaufnahme mit Eigentümer*innen.

Vorliegen städtebaulicher Missstände

Bereits das Zukunftskonzept Daseinsfürsorge benennt deutlich die Defizite in den Bereichen Wetterschutz, Fahrgastinformation und Aufenthaltsqualität und misst diesen insbesondere vor dem Hintergrund der Einführung eines integrierten Taktfahrplans (Bündelung der Abfahrten aller Linien) besonderes Gewicht bei². Sein Umsetzungskonzept empfiehlt für den ZOB die folgenden Maßnahmen:

- ≡ Aufenthaltsqualität: Wetterschutz (Wind und Regen) für eine größere Zahl an Reisenden, Sitzgelegenheiten, Kiosk, etc.
- ≡ Information: fernlesbare Schilder zu den Abfahrtsstellen der Buslinien, elektronische Fahrgastinformation, Umgebungspläne, etc.
- ≡ „Tor zur Stadt“: Aufwertung des Fußweges zur Stadtmitte durch auffällige Bodenbeläge, Baumreihen oder andere städtebauliche Dominanten.³

Die Aussagen des Zukunftskonzepts Daseinsfürsorge zu den Schwächen der Bestandssituation konnten bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme im Juni 2018 durch eigene Beobachtungen des Bearbeitungsteams von complan Kommunalberatung vor Ort bestätigt werden. Ergänzend zu den Befunden des Zukunftskonzepts musste zudem festgestellt werden, dass die beengte Situation der Zufahrt über die Feldstraße eine Funktionsschwäche darstellt, die im Zuge einer Erneuerung des ZOB zu beheben ist. Wesentlicher Grund der engen Situation ist das bebaute Grundstück Feldstraße 7. Zu erwarten ist, dass die Problematik bei der vorgesehenen Umstellung auf einen integrierten Taktfahrplan verstärkt auftritt, der an Umstiegspunkten wie dem ZOB eine zeitlich gebündelte Abfahrt verschiedener Buslinien vorsieht.⁴

² Vgl. Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, 2016, S. 87

³ Vgl. Zukunftskonzept Daseinsfürsorge, 2016, S. 112

⁴ Vgl. Kap. 4.5 des VU- und ISEK-Berichts

Beteiligung der Eigentümer*innen von Immobilien im Bereich

Um die lt. § 137 BauGB geforderte frühzeitige Erörterung der städtebaulichen Planung mit den potenziell von der Sanierung Betroffenen zu gewährleisten, wurden diese am 27. April 2021 mit einem Anschreiben zu den Grundzügen der städtebaulichen Planung informiert und mithilfe eines Fragebogens zum Zustand ihres Eigentums sowie zu ihren Entwicklungsabsichten befragt. Hierbei wurden vier Wochen Frist für die Rückmeldung gegeben und auf die Möglichkeit einer telefonischen Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro complan Kommunalberatung verwiesen. Zudem wurde um die Vereinbarung eines Termins für eine telefonische Erörterung weiterer Fragen mit dem Büro gebeten. Die Kontaktaufnahme wurde zudem durch eine telefonische Ankündigung des Bürgermeisters erleichtert.

Die Eigentümer*innen beider Immobilien sendeten den Fragebogen innerhalb der vorgesehenen Frist zurück und bestätigten ihre Verfügbarkeit für ein Telefonat.

Feldstraße 7

Mit den Eigentümer*innen des Grundstücks Feldstraße 7 wurde am 11. Mai 2021 ein Telefonat geführt. Hierbei wurde das Interesse der Stadt bestätigt, das Grundstück zugunsten funktionaler Verbesserungen im Bereich des ZOB zu erwerben und zu bereinigen. Die Eigentümer*innen merkten hierzu an, dass eine Veräußerung zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, für die Zukunft aber nicht ausgeschlossen sei. Seitens des Büros complan wird die Erarbeitung eines Verkehrswertgutachtens vorgeschlagen, damit beide Parteien eine fundierte, unabhängige Entscheidungsgrundlage zur Verfügung haben, welche die Grundlage weiterer Gespräche bildet. Vorgesehen ist, dass die Stadt Kappeln die Kosten des Gutachtens im Rahmen der Städtebauförderung trägt. Das Gutachten ist durch den Gutachterausschuss des Kreises Schleswig-Flensburg zu erstellen, der als öffentliche Institution eine objektive und neutrale Verkehrswertermittlung gewährleistet.

Die Eigentümer*innen wurden in der Folge einer Abstimmung mit der Verwaltung am 03. Juni 2021 informiert, dass die Stadt Kappeln großes Interesse an der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens hat, dieses aus förderrechtlichen Gründen allerdings erst im Frühjahr 2022 (März/April) auf den Weg bringen kann. Es wird vereinbart, dass beide Parteien einander Nachricht geben, sollten zwischenzeitlich Fragen oder Abstimmungsbedarfe bestehen.

Prinzenstraße 56

Mit den Eigentümer*innen des Grundstücks Prinzenstraße 56 wurde am 12. Mai 2021 ein telefonisches Gespräch geführt. In diesem wurden zunächst einige Rückfragen zum eingereichten Fragebogen beantwortet, anschließend erfolgte eine Schilderung der für den Bereich des ZOB vorgesehenen Maßnahmen. Hierbei wurde deutlich gemacht, dass im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen am ZOB mit Einschränkungen und Lärmbelastigungen zu rechnen ist.

Änderungen im VU- und ISEK-Bericht

Im VU-Bericht wurden an folgenden Stellen Einschätzungen zur Bestandssituation am ZOB ergänzt:

- ≡ Funktionsschwächen als Altstadteingang, Kap. 4.2 (S. 56)
- ≡ Funktionale und gestalterische Defizite in Kap. 4.5 zu Mobilität und Verkehr, S. 72
- ≡ Funktionale und gestalterische Defizite in Kap. 5 zusammenfassende Bewertung, S. 103

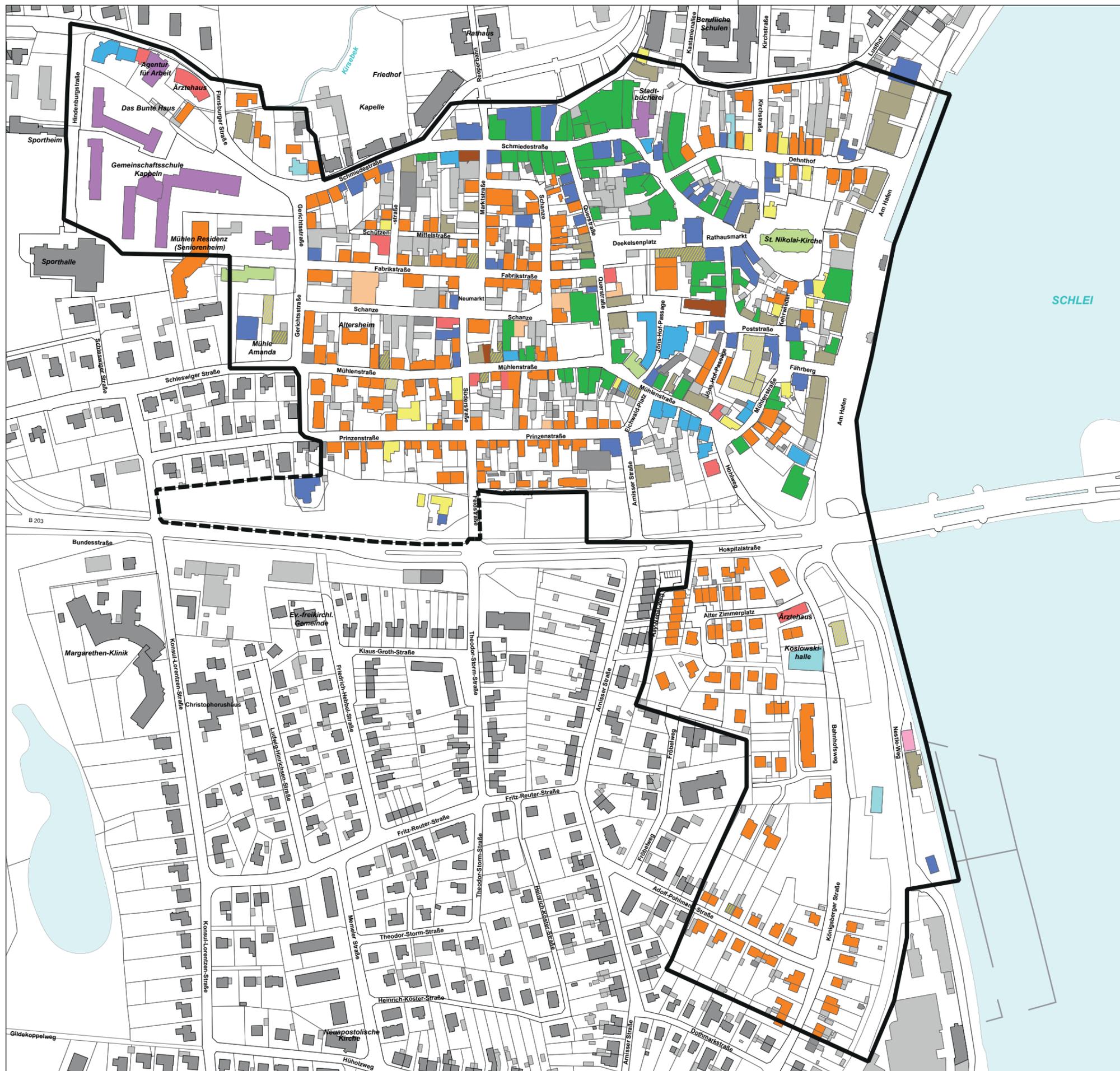
An folgenden Stellen enthält der ISEK-Bericht Aussagen und Zielstellungen für den ZOB:

- ≡ Neugestaltung des ZOB und seiner Anschlüsse an die Altstadt Entwicklungsziel (Kap. 6.3, S. 117)
- ≡ Maßnahme 05 Erwerb und Freilegung von Grundstücken zur Neugestaltung des ZOB und Maßnahme 06 Neugestaltung des ZOB wurden als Maßnahmen ergänzt Kap. 7, S. 118 und 122)

Zudem wird die Erweiterung des Betrachtungsraums in Kapitel 1 zu *Anlass und Ziel* und in Kapitel 2 zum *methodischen Vorgehen* näher beleuchtet (S. 5 und 9f.). Im Rahmen der verfahrensrechtlichen Abwägung (Kap. 8) wird an folgenden Stellen auf den ZOB und die Erweiterung des Betrachtungsraums Bezug genommen:

- ≡ Vorliegen städtebaulicher Missstände, Kap. 8.1, S. 139 und 141
- ≡ Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen, Kap. 8.4, S. 146
- ≡ Vorschlag zur räumlichen und zeitlichen Begrenzung, Kap. 8.7, S. 150

Potsdam, den 14.12.2012



Legende

- (Erweiterter) Betrachtungsraum
- Wohnen
- Einzelhandel
- Einzelhandelsnahe Dienstleistung
- Gastronomie
- Öffentliche Einrichtung
- Soziale / kirchliche Nutzung
- Büro
- Arztpraxis
- Kunst / Kultur
- Spielothek / Casino
- Hotel / Ferienwohnung
- Handwerk
- Wassersport
- Leerstand

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappeln
 Erdgeschossnutzung

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

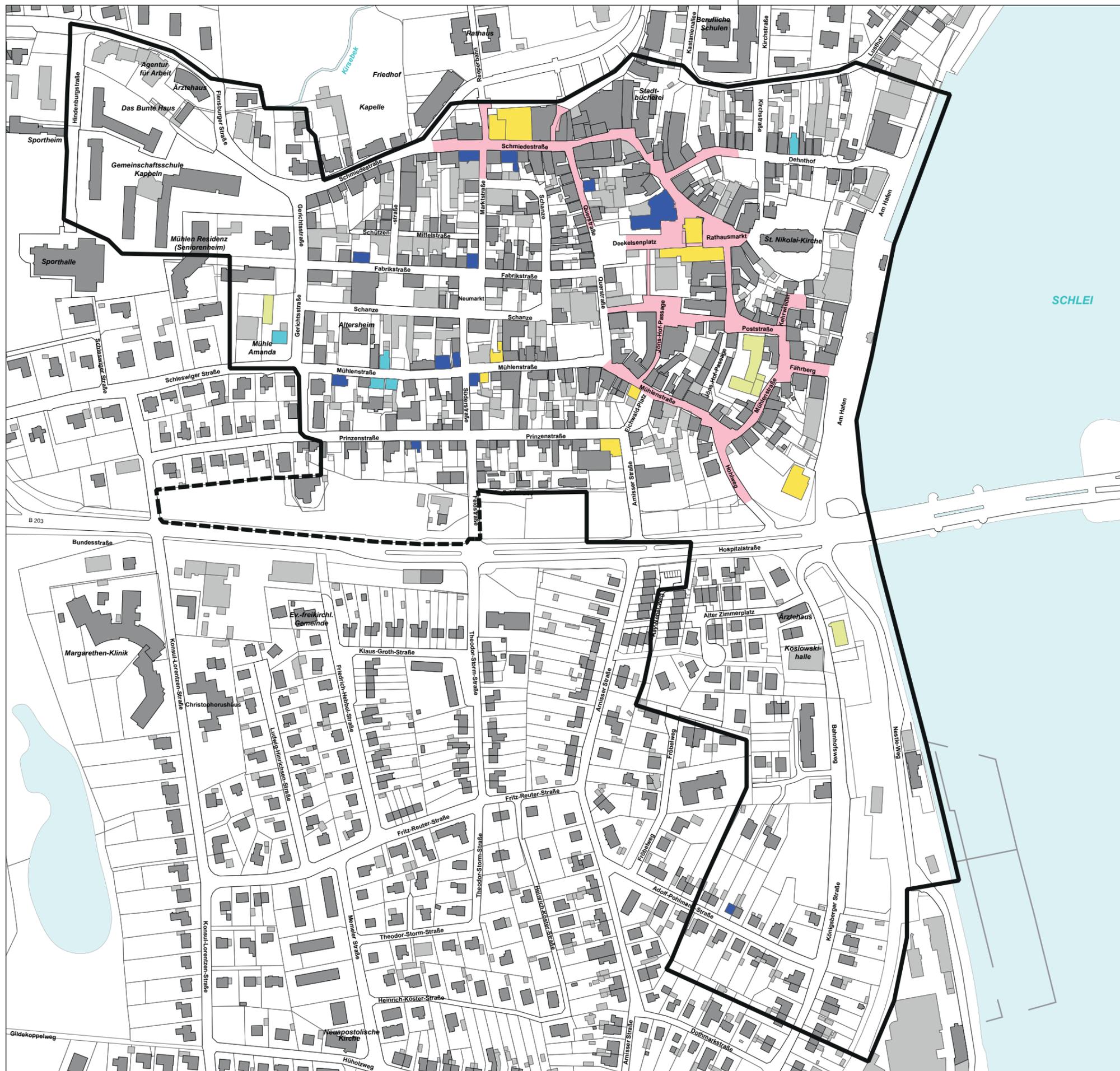
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappeln

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

- (Erweiterter) Betrachtungsraum
- Teilweiser Leerstand Wohnen
- Vollständiger Leerstand Wohnen
- Teilweiser Leerstand Gewerbe
- Vollständiger Leerstand Gewerbe
- Fußgängerzone

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Leerstand

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

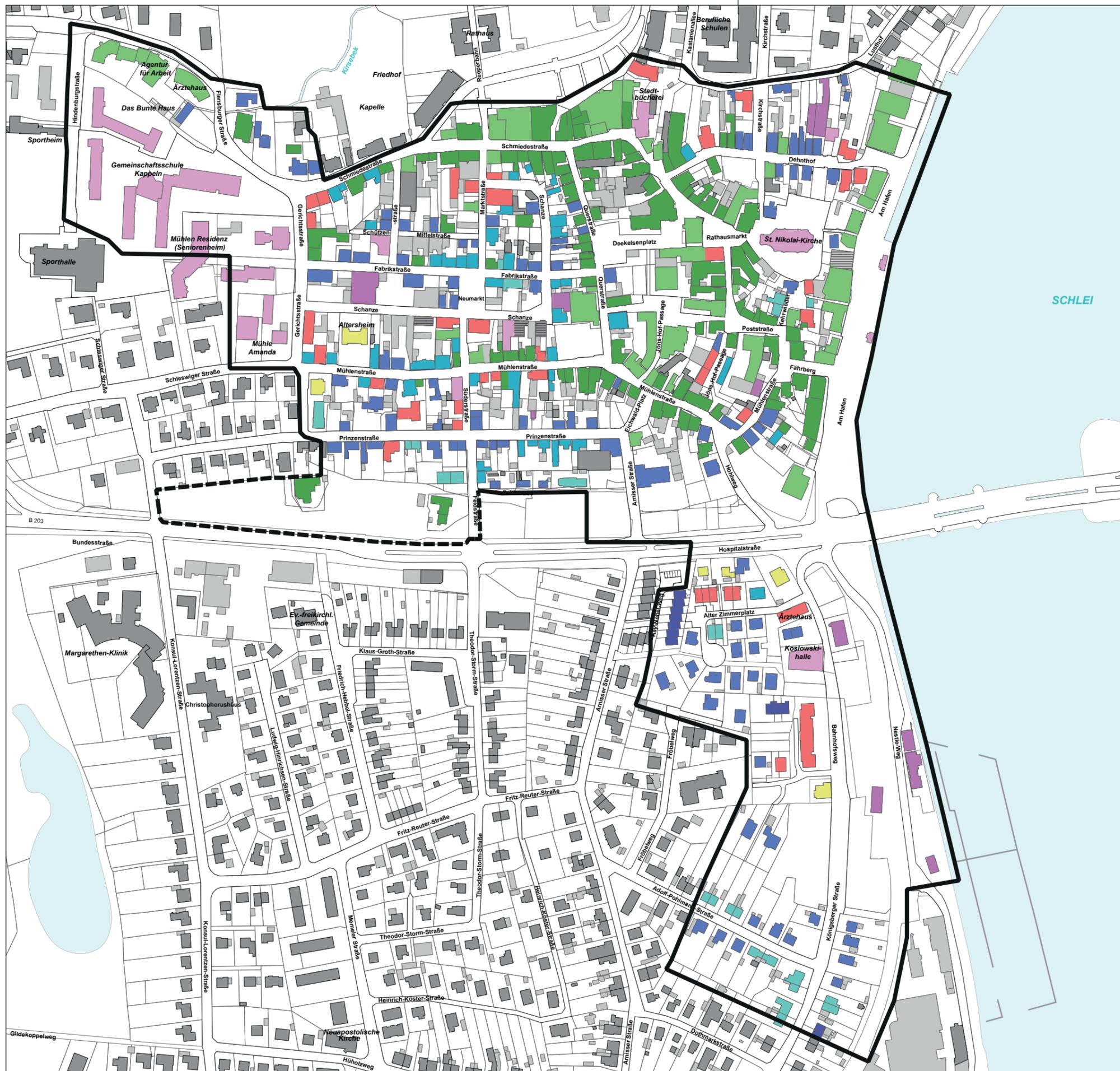
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

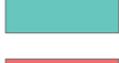
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Einfamilienhaus - freistehend
-  Einfamilienhaus - Reihenhaus
-  Einfamilienhaus - Stadthaus
-  Einfamilienhaus - Doppelhaus
-  Mehrfamilienhaus - Stadthaus
-  Villa / herrschaftliches Gebäude
-  Wohn- und Geschäftshaus
-  Geschäftshaus
-  Gewerbebau / Werkstatt
-  Sonderbauweise
-  Garage / Schuppen

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Gebäudetypologie

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

- (Erweiterter) Betrachtungsraum
- Sachgesamtheiten
- Bauliche Anlage
- Mehrheit von baulichen Anlagen
- Gründenkmale

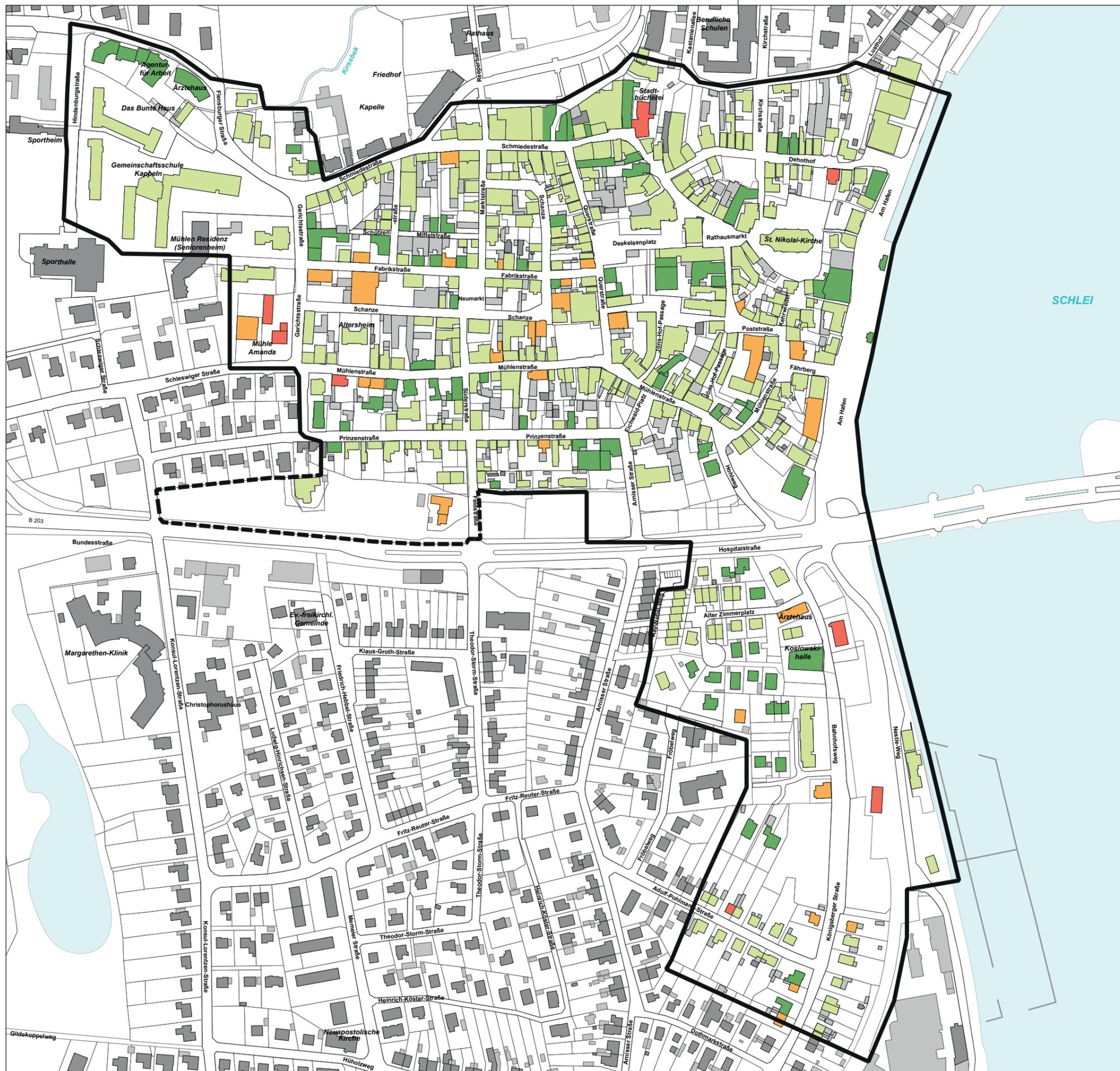
VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Denkmalschutz

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de
Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

- (Erweiterter) Betrachtungsraum
- kein Modernisierungsbedarf
- geringer Modernisierungsbedarf
- mittlerer Modernisierungsbedarf
- hoher Modernisierungsbedarf

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappeln
 Modernisierungsbedarf der Gebäude

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

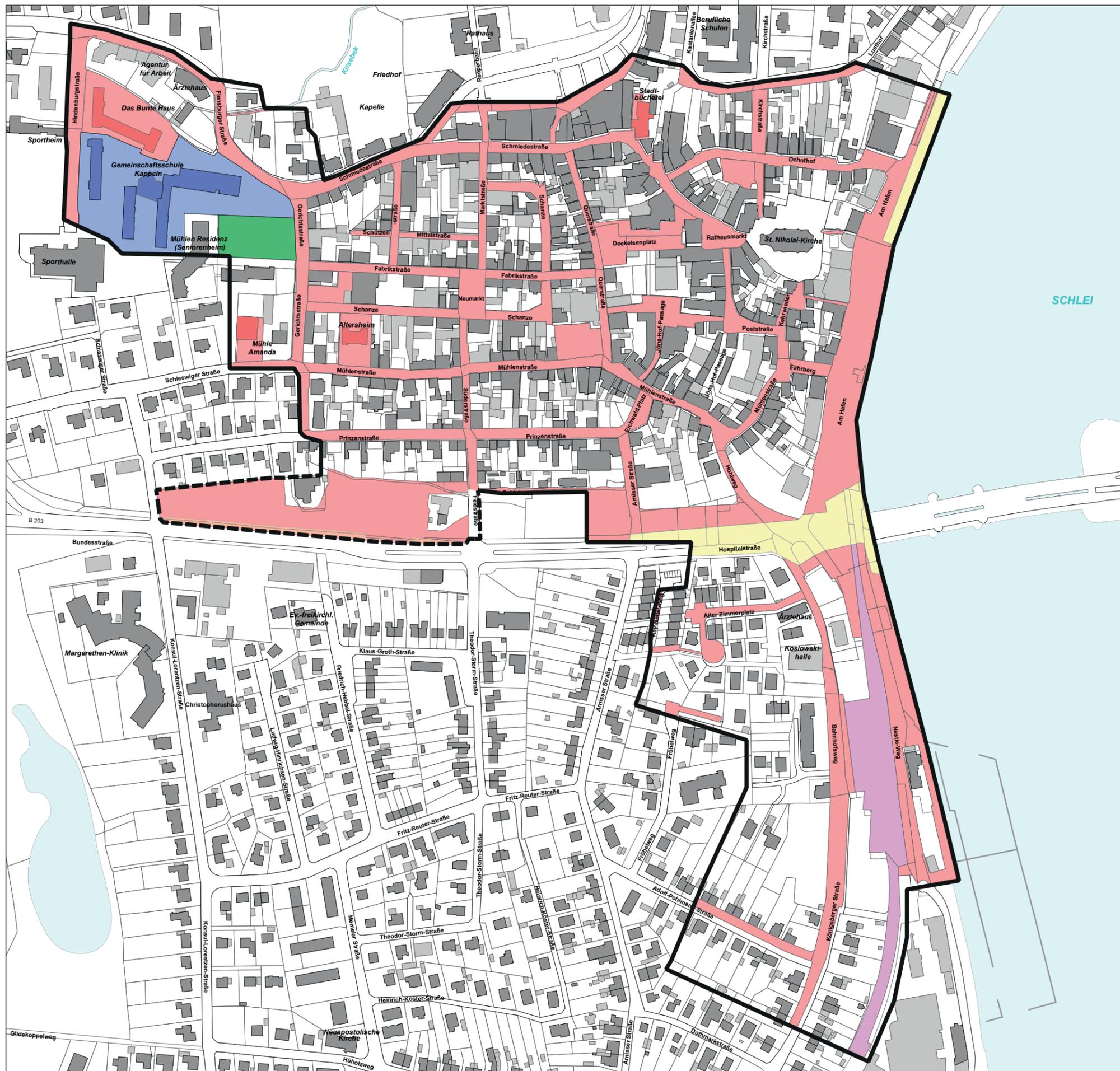
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappeln

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

- Gebäude / Grundstücke der Stadt Kappeln
- Gebäude / Grundstücke des Nahbereichsschulverbandes
- Grundstück des Landes Schleswig-Holstein
- Grundstücke des Landes Schleswig-Flensburg
- Grundstücke der Bundesrepublik Deutschland

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappeln
 Eigentumssituation

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

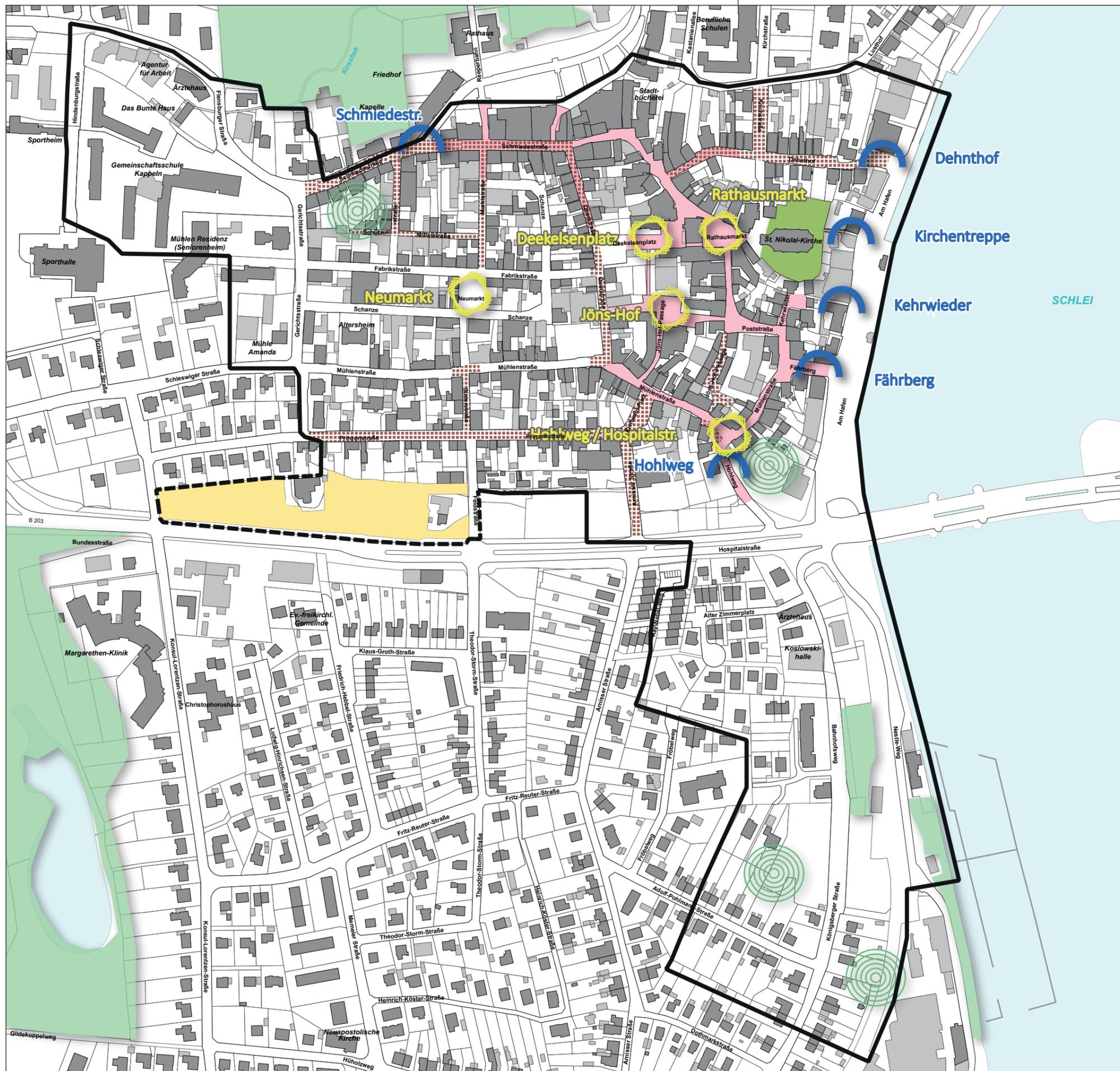
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappeln

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Öffentliches Grün
-  Private Grünfläche mit öffentlichem Charakter
-  Zusammenhängende Privatgärten
-  Innenstadteingänge
-  Stadtplätze
-  Fußgängerzone
-  Kopfsteinpflaster
-  ZOB inkl. Parkplätze

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Öffentlicher Raum und Grün

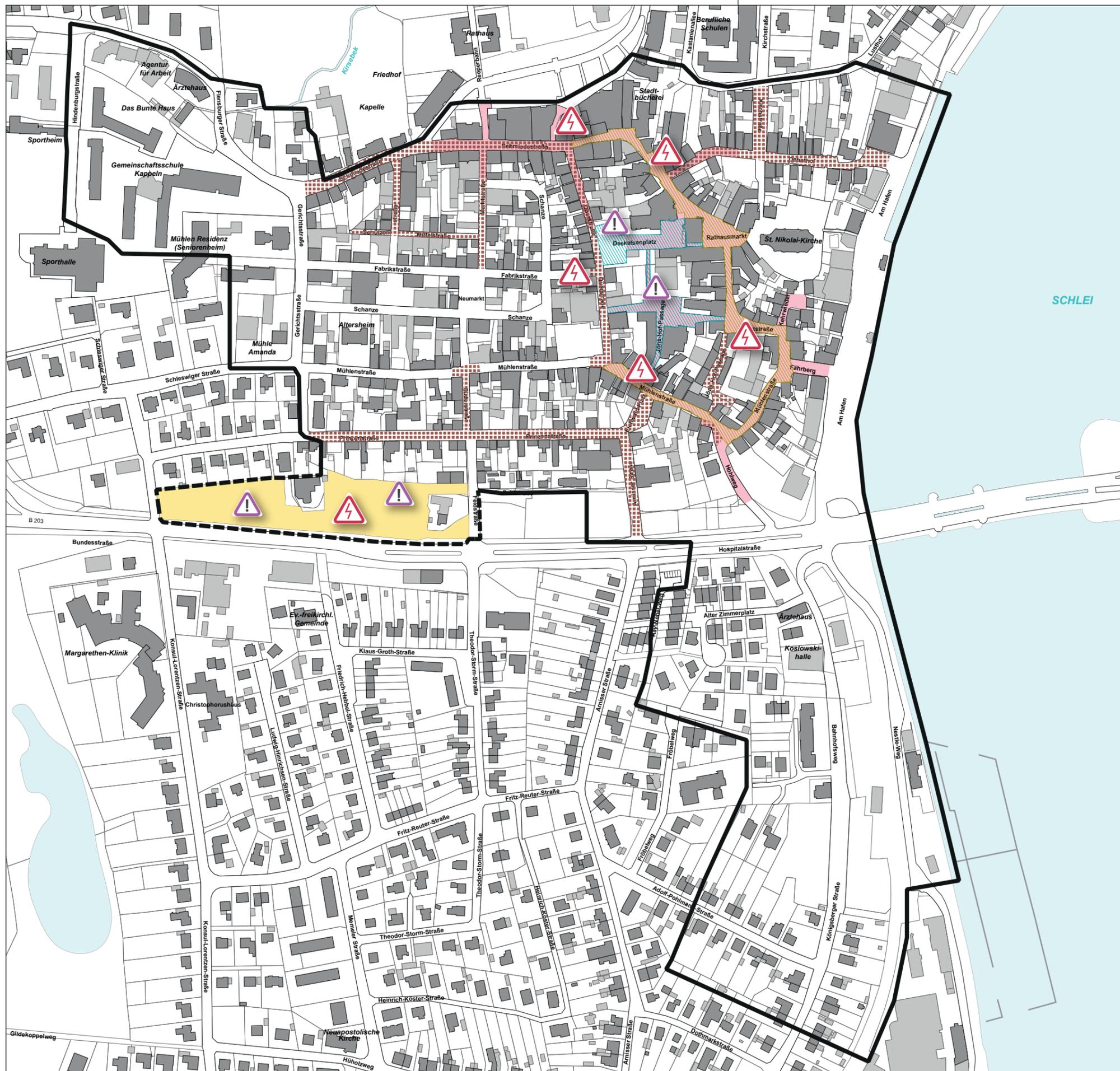
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Brüche in der Oberflächengestaltung
-  Plätze mit geringer Aufenthaltsqualität
-  Fußgängerzone
-  Kopfsteinpflaster
-  Verbundsteinpflaster ohne gestalterisch abgegrenzte Fassadenvorzone / mittleren Bewegungsbereich
-  (Innen-)Stadtplätze
-  ZOB mit Defiziten in der Gestaltung, Ausstattung, Barrierefreiheit und Erschließung

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Städtebauliche Misstände

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

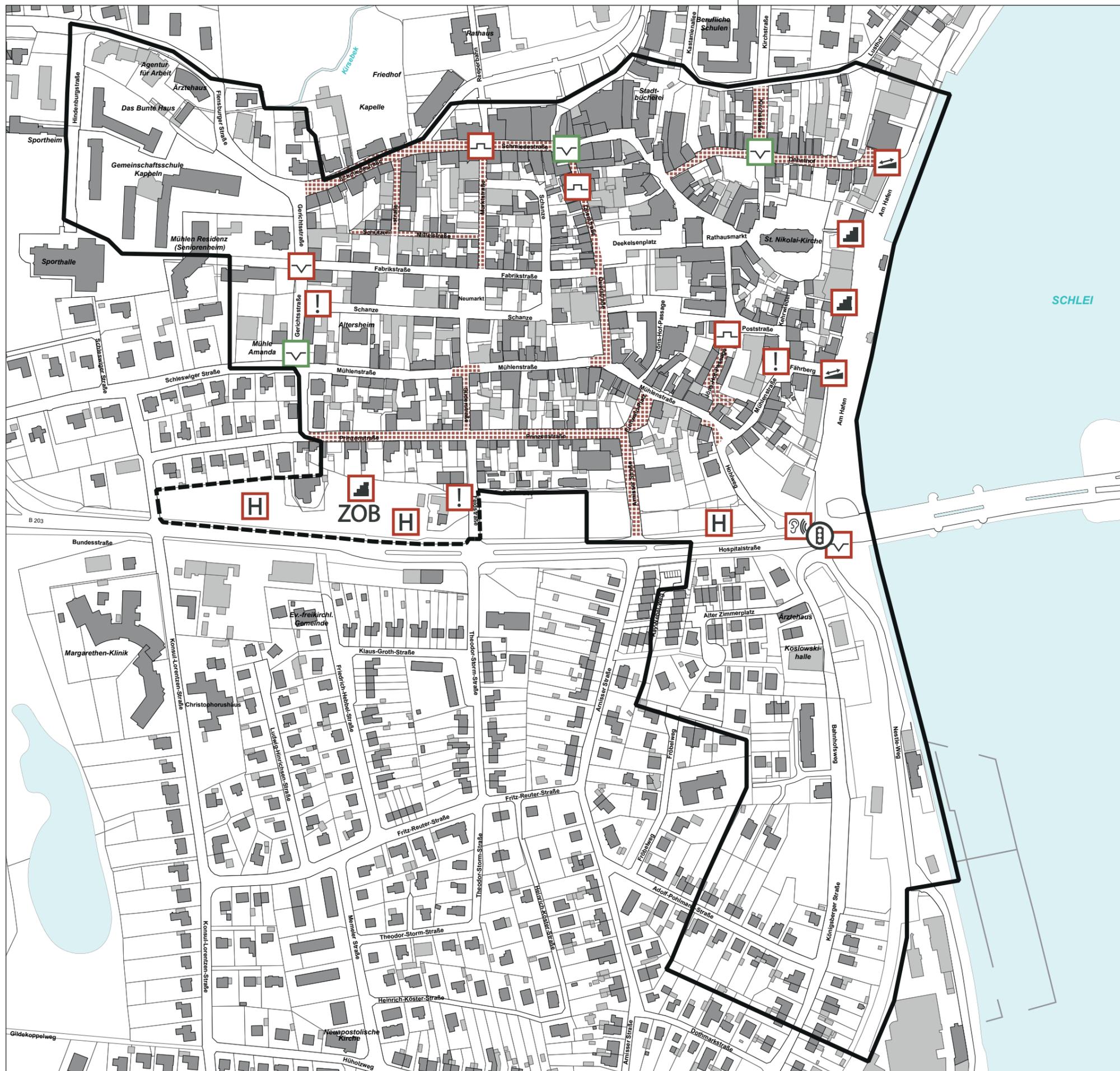
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  Barrierefreie Querung
-  Nicht barrierefreie Querung
-  Nicht barrierefreie Treppe
-  Nicht barrierefreie Rampe
-  Fehlende Orientierung
-  Nicht barrierefreie Haltestelle
-  Pflasteranhebungen
-  Fehlende akustische Signalanlage
-  Lichtsignalanlage
-  Kopfsteinpflaster

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Barrierefreiheit

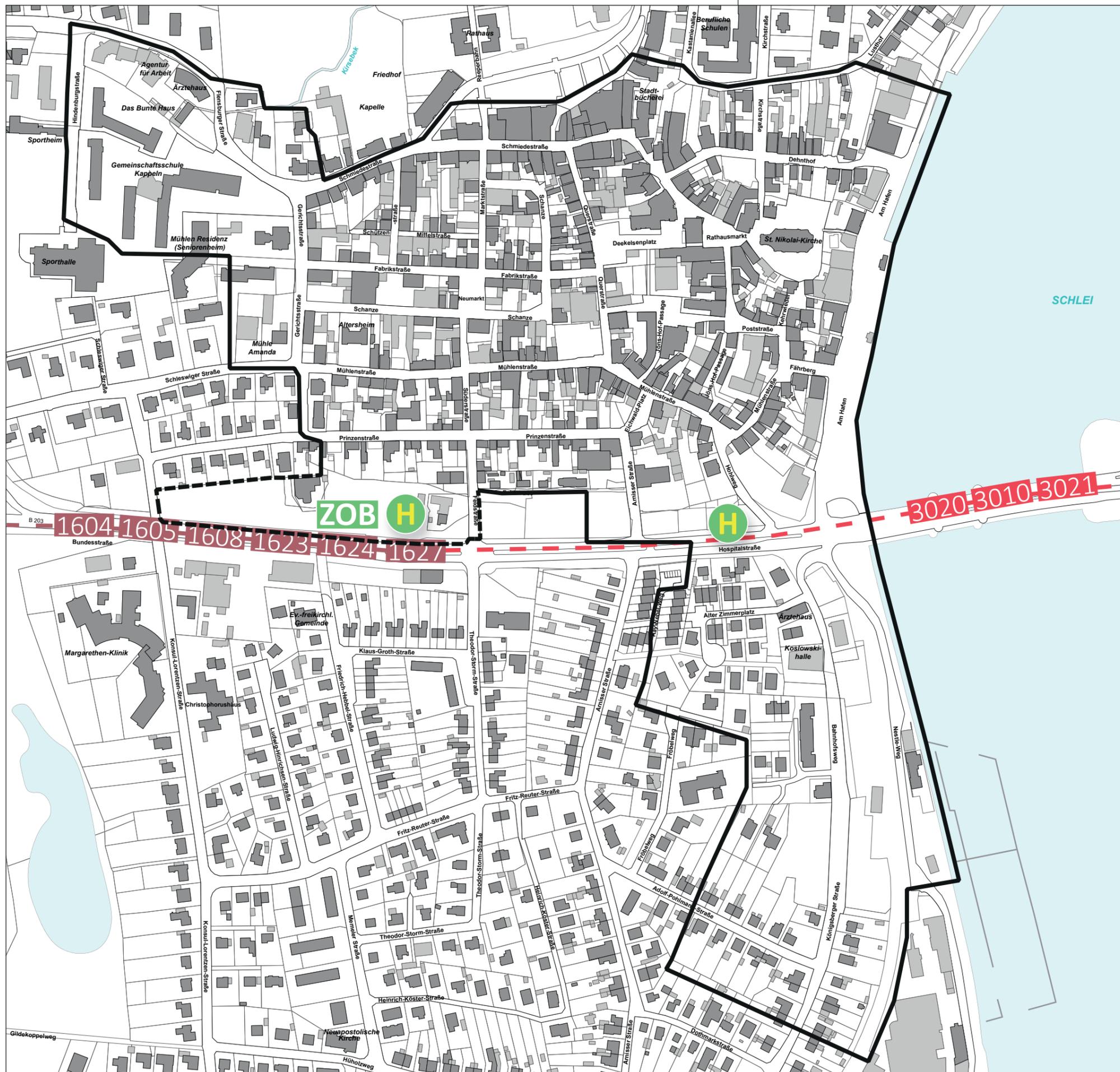
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Bushaltestelle
-  Buslinienführung
-  Buslinie

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Verkehr und Mobilität - ÖPNV

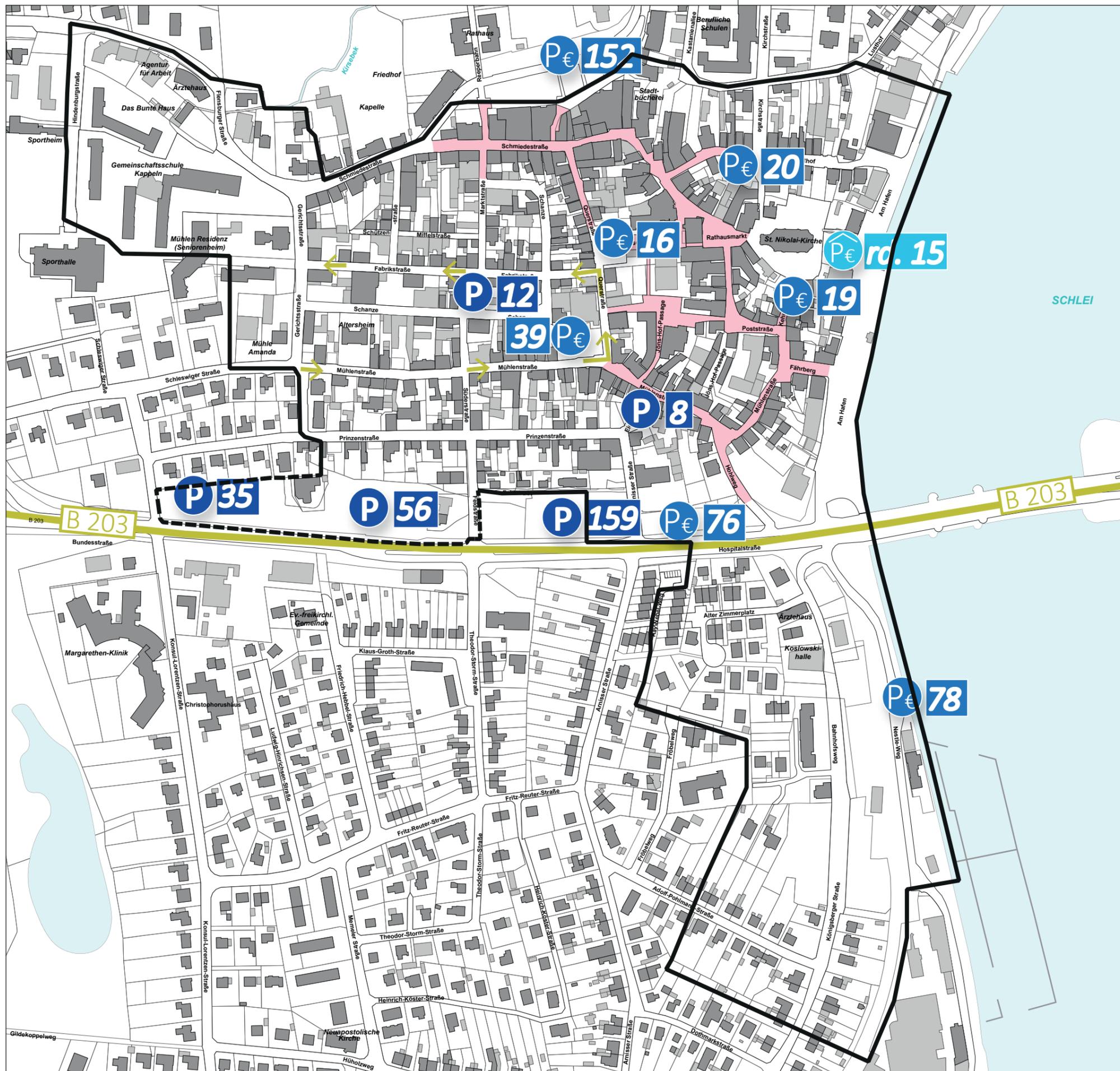
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Kostenfreier Parkplatz
-  Gebührenpflichtiger Parkplatz
-  Gebührenpflichtiges Parkhaus
-  Anzahl Stellplätze
-  Einrichtungsverkehr
-  Fußgängerzone
-  Bundesstraße

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Verkehr und Mobilität - MIV + Parken

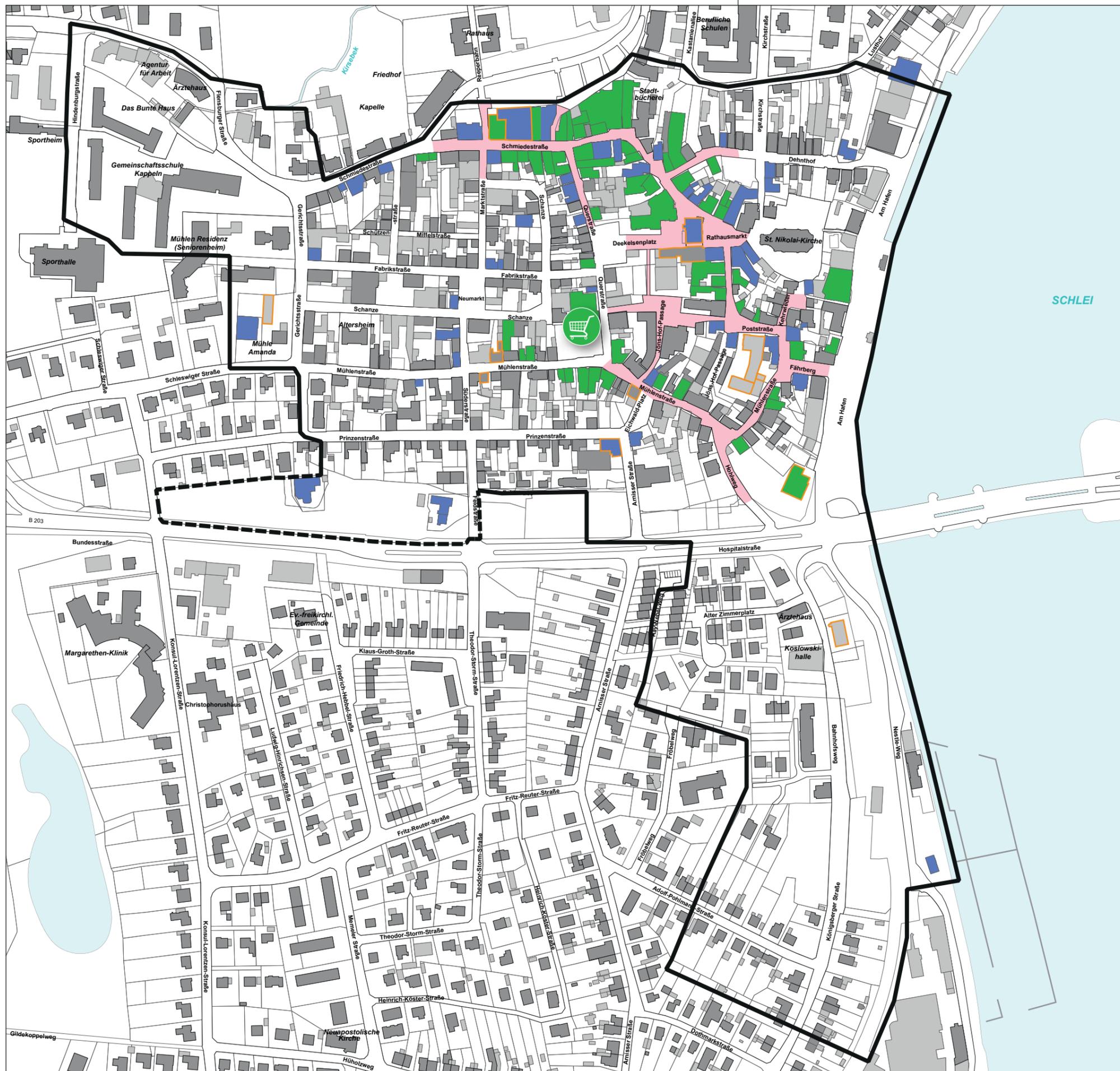
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

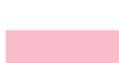
Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Einzelhandel
-  Supermarkt / Nahversorger
-  Einzelhandelsnahe Dienstleistung
-  Gewerblicher Leerstand (komplett oder teilweise)
-  Fußgängerzone

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Einzelhandel und Dienstleistungen

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

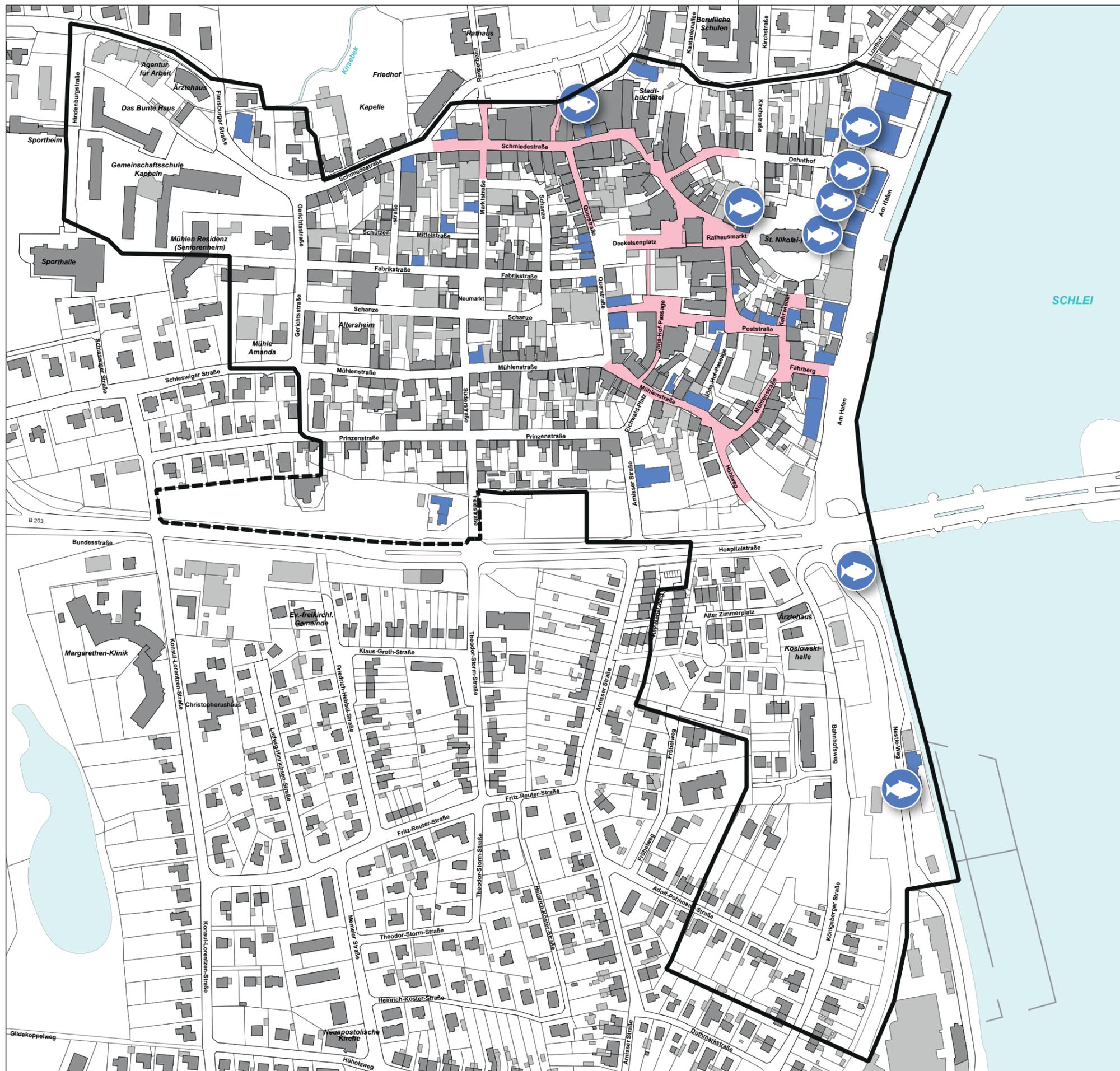
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Gastronomie
-  Fischrestaurant / -imbiss
-  Fußgängerzone

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Gastronomie

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

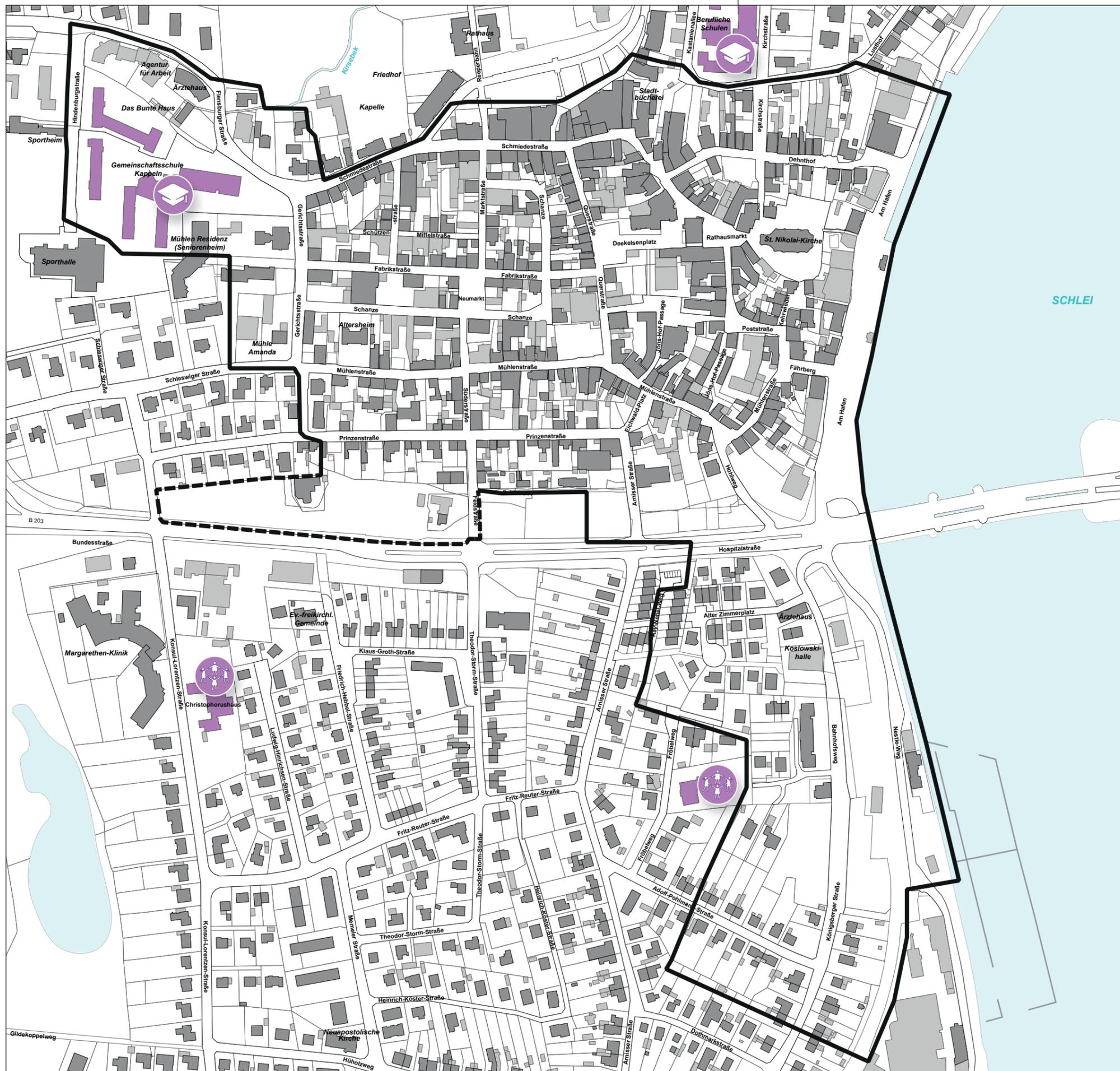
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Bildungsinfrastruktur
-  Weiterführende Schule
-  Kindergarten

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Bildungsinfrastruktur

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Stadtbibliothek
-  Veranstaltungsraum
-  Kirchengemeinde
-  Museum / Galerie etc.
-  Das Bunte Haus
-  Kino
-  Sporthalle / Sportplatz
-  Spielplatz

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Freizeit und Kultur

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

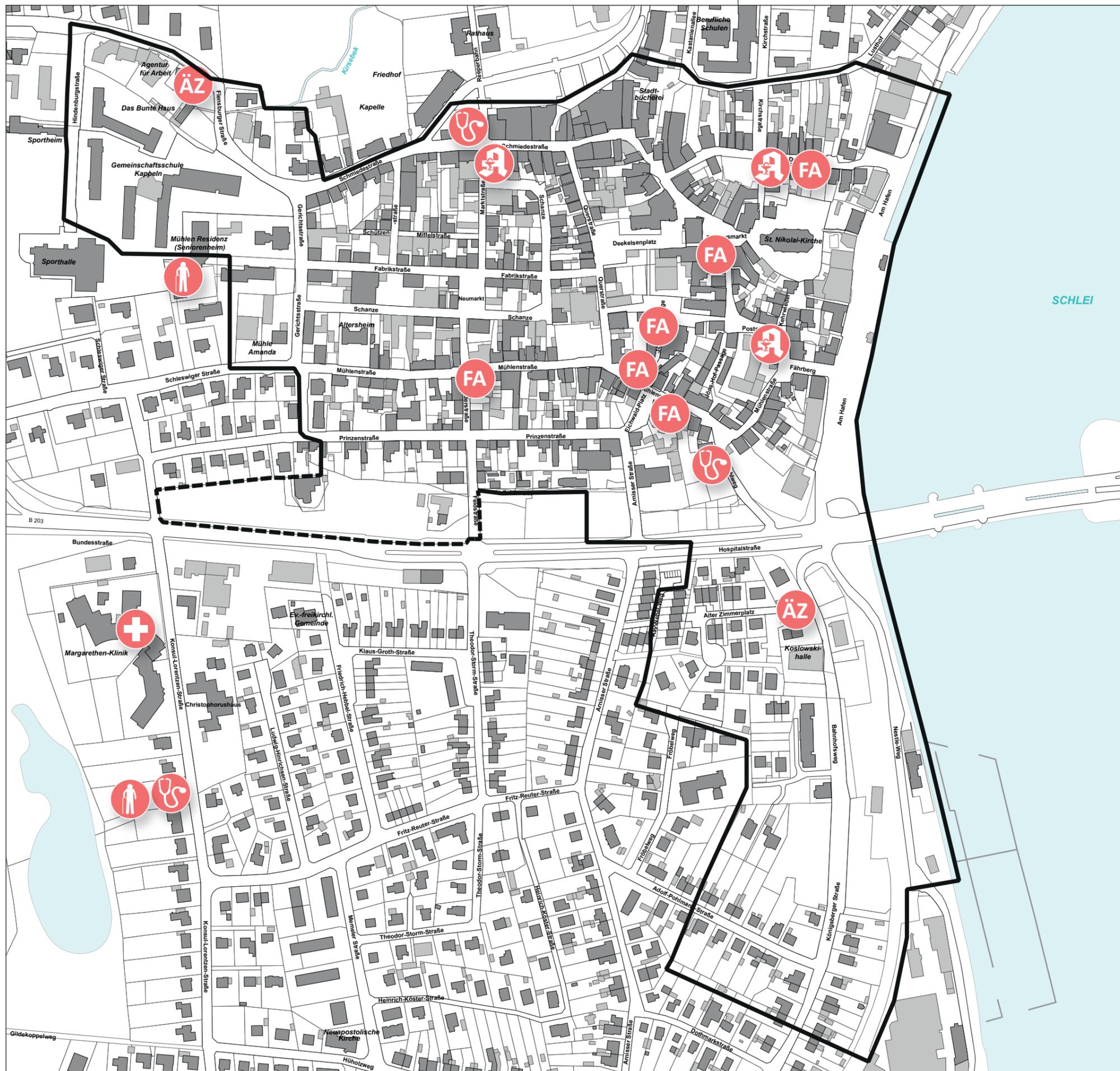
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Klinik
-  Ärztzentrum (mit Haus- und Fachärzten)
-  Allgemeinmediziner
-  Facharzt
-  Altenheim / Seniorenheim etc.
-  Apotheke

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Geundheitsinfrastruktur

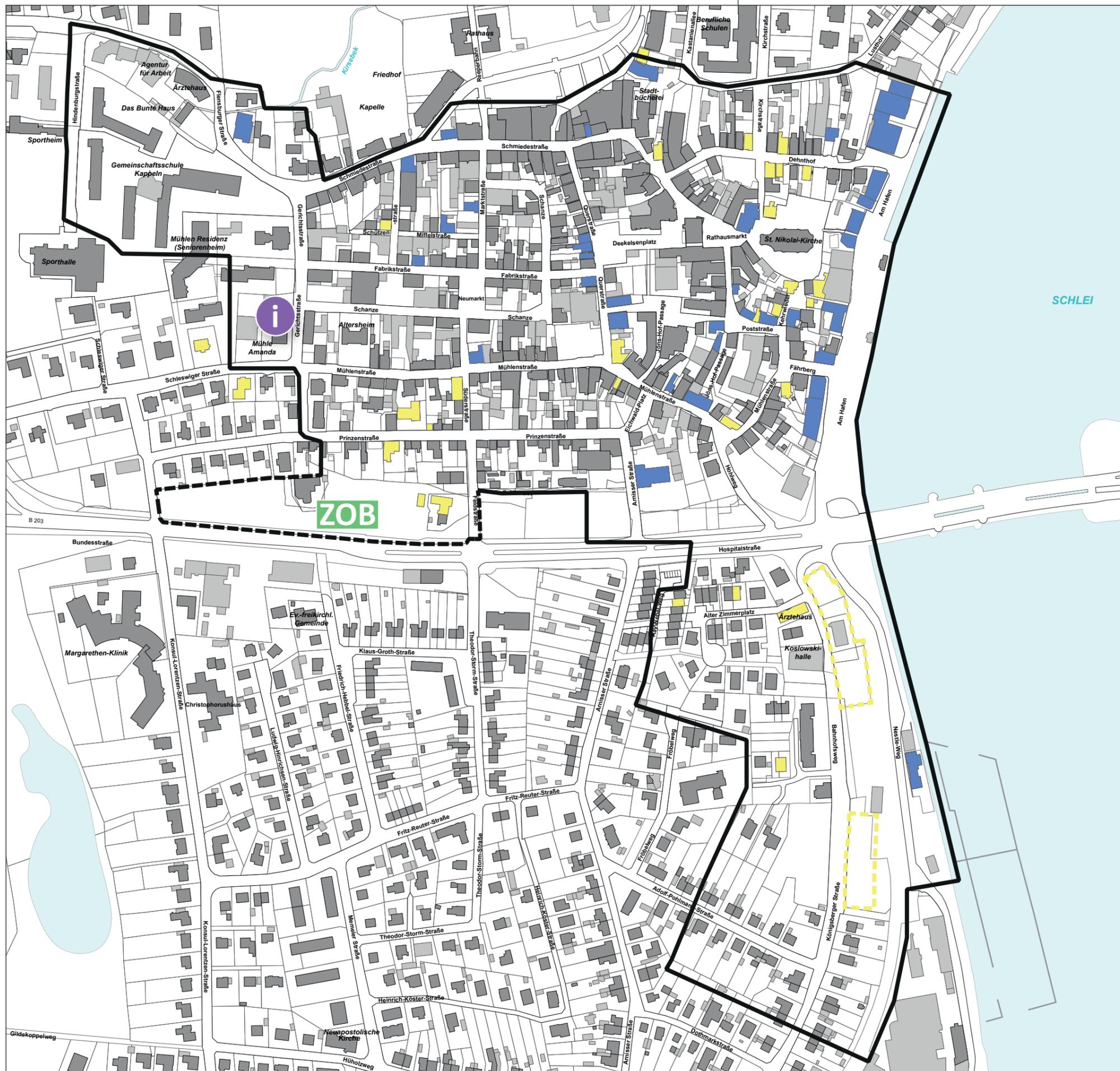
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
 Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Hotels / Ferienwohnungen
-  Neubau Hotel / Ferienwohnungen im Südhafen
-  Touristeninformation
-  Gastronomische Einrichtungen
-  Zentraler Omnibusbahnhof

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Hotels, Ferienwohnungen und Gastronomie

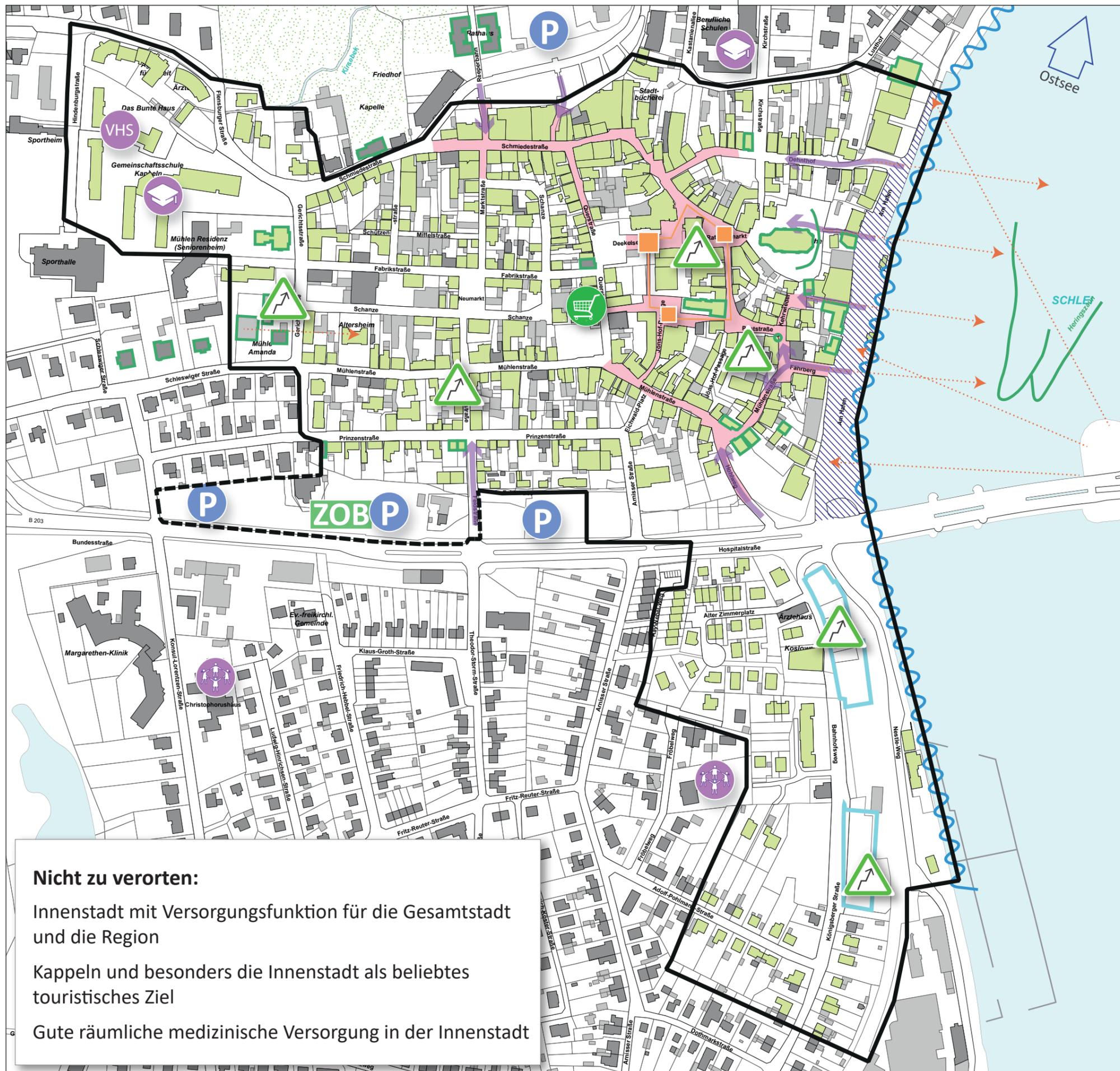
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de

Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Gebäude mit keinem bis geringem Sanierungsbedarf
-  Fußgängerzone
-  Hafensperrmauer
-  Kurze Wege in die Innenstadt
-  Denkmalgeschützte Objekte
-  Attraktive Lage an der Schleie
-  Sichtachsen / Blickbeziehungen
-  Entwicklungsprojekt Südhafen (Hotel / Ferienwohnungen)
-  Ungenutzte Möglichkeitsräume (Stadtpassage, Post, Gebäude Mühlenumfeld, Südhafen)
-  MIV-Parkplätze
-  Innerstädtischer Nahversorger / Lebensmittelmarkt
-  Öffentliche Grünfläche / Naherholungsbereich (Friedhof)
-  Vorhandene Raumabfolge
-  Kita / Schule

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappeln

Stärken und Potenziale

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

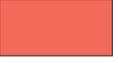
Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappeln

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de
 Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

Nicht zu verorten:
 Innenstadt mit Versorgungsfunktion für die Gesamtstadt und die Region
 Kappeln und besonders die Innenstadt als beliebtes touristisches Ziel
 Gute räumliche medizinische Versorgung in der Innenstadt



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Ganz oder teilweise leerstehende Gebäude
-  Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf
-  Kopfsteinpflaster
-  Bundesstraße als Barriere / Lärmimmission
-  Wege mit z.T. starker Steigung
-  Anbindungsdefizite im Busverkehr
-  Drohender Abwärtstrend in der Lagequalität
-  Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum
-  Kein Passagierbahnhof
-  Städtebaulicher Misstand
-  ZOB mit Defiziten
-  Zunehmender Verkehr
-  Warenauslagen, Aufsteller, Außengastronomie in der Fußgängerzone
-  Einrichtungsverkehr / Parksuchverkehr

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappeln
Schwächen und Risiken

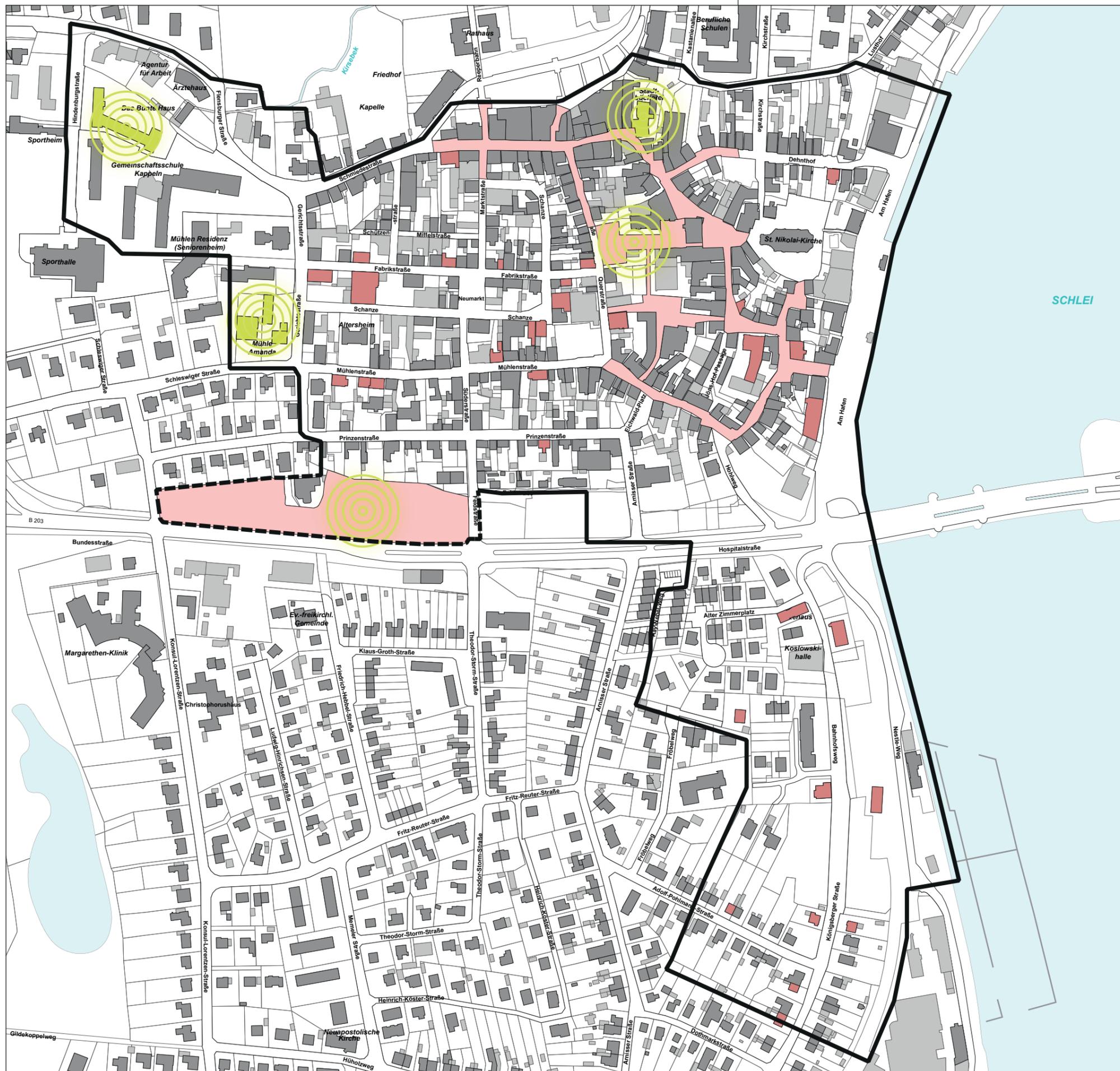
Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3) 

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappeln

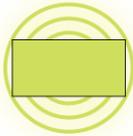
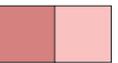
Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung
Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
info@complangmbh.de
Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

Nicht zu verorten:

- Fehlendes Leitsystem in der Innenstadt
- Nutzungskonkurrenz zw. Wohnungen und Ferienwohnungen
- Teilweiser energetischer Eneuerungsbedarf bei Gebäuden
- Mangelhaftes Parkplatzangebot an besuchstarken Wochenenden
- Fortschreitende Alterung der Bevölkerung
- Nachfolgeprobleme bei Geschäftsinhabern und Ärzten
- Geringe Angebotsvielfalt für Jugendliche / kein Spielplatz in der Innenstadt
- Ausbaufähiges Gastronomieangebot
- Kaum Schlechtwetterangebote
- Rückgang bürgerschaftlichen Engagements



Legende

-  (Erweiterter) Betrachtungsraum
-  Alltagsangebote für Stadt und Region
-  Stadtraum für Alle

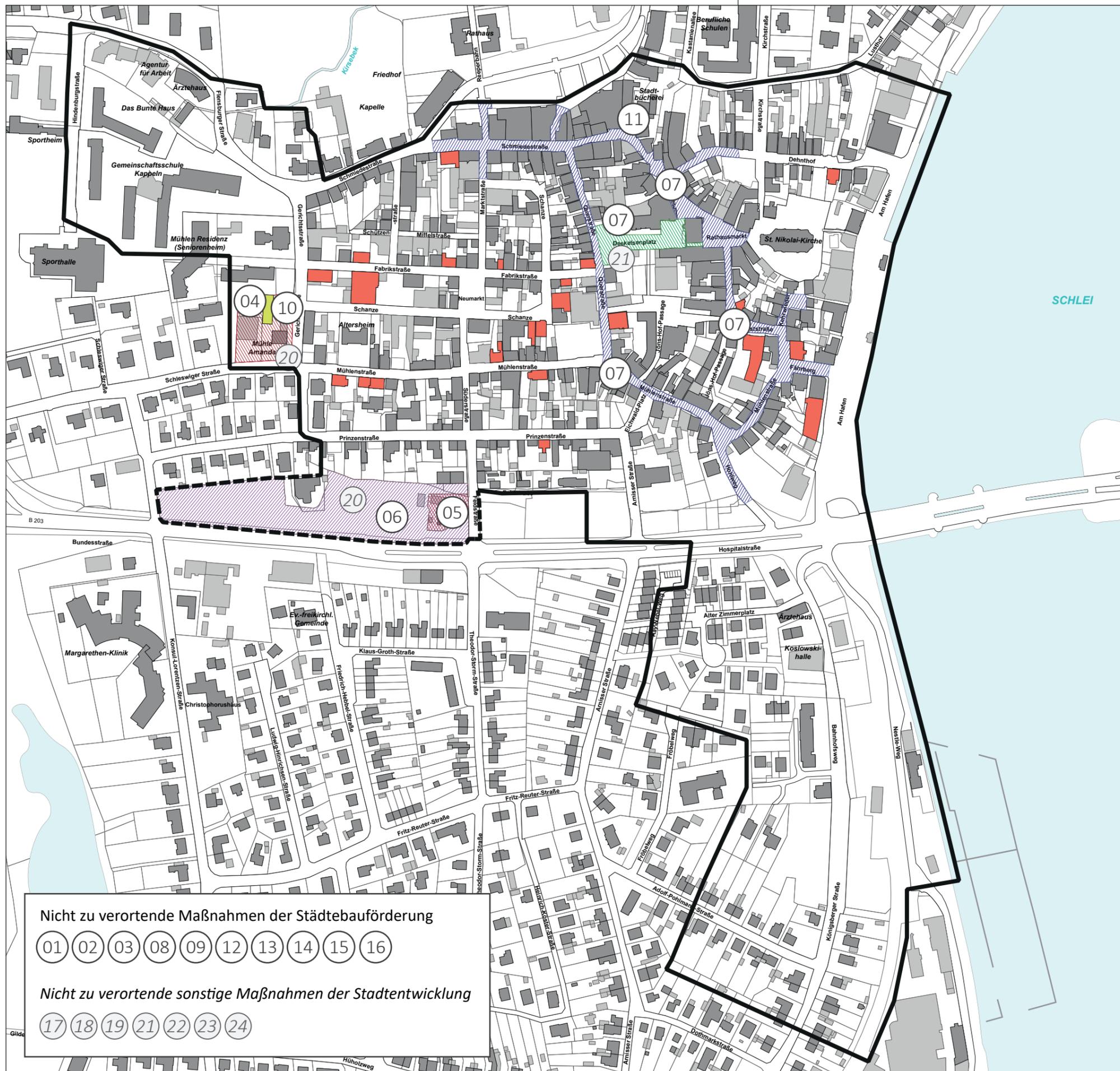
VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
 Handlungsschwerpunkte

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung
 Voltaireweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de
 Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck





Legende

-  Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Maßnahmen der Städtebauförderung**
-  B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
-  B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Plätze)
-  B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Neugestaltung der Fußgängerzone)
-  B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (ZOB)
-  B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
-  B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
-  01 Maßnahmenummer
- Sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung**
-  18 Maßnahmenummer

VU und ISEK Altstadt/Bahnhofsumfeld, Stadt Kappel
Maßnahmenübersicht

Stand: 24.11.2021 M 1 : 3.500 (A3)

Datengrundlage: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, ALKIS-Daten der Gemeinde Kappel

Bearbeitung: **complan**
Kommunalberatung
 Voltairoweg 4 | 14469 Potsdam
 info@complangmbh.de
 Potsdam | Berlin | Bielefeld | Lübeck

Nicht zu verortende Maßnahmen der Städtebauförderung
 01 02 03 08 09 12 13 14 15 16

Nicht zu verortende sonstige Maßnahmen der Stadtentwicklung
 17 18 19 21 22 23 24