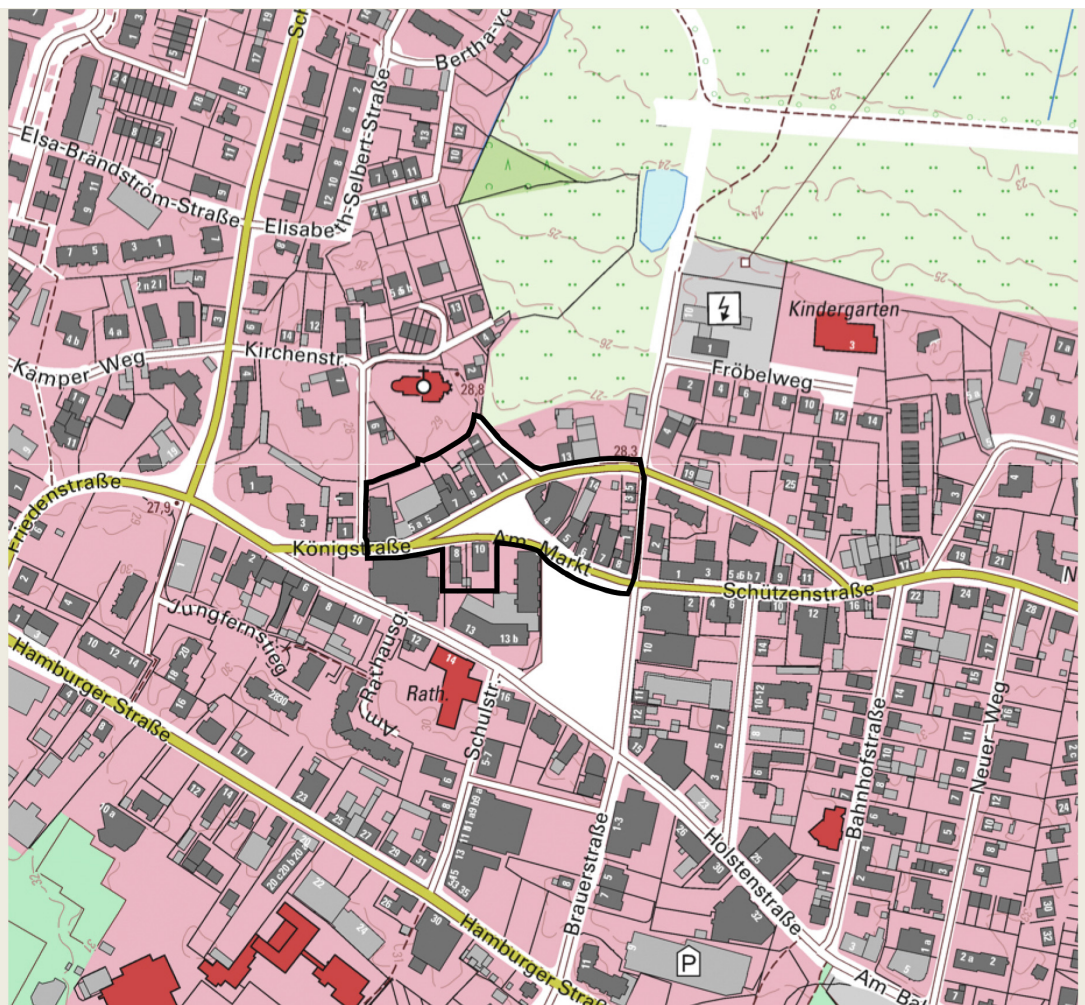


Bebauungsplan Nr. 46 „Innenstadt – Am Markt“ 1. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:
nördlich und südlich der Königstraße sowie
östlich der Kirchenstraße und westlich des Glockengießerverwalls



Endgültige Planfassung
27.02.2018 (Stadtvertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Projektbeteiligte Planer	3
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Übergeordnete Planungen.....	4
4 Festsetzungen	4
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	4
4.2 Erhaltungsfestsetzung.....	4
4.3 Gestalterische Festsetzungen	5
5 Bodenordnung und Kosten.....	7

Anlage: Fassadenabwicklung Bestand vom 21.09.2017

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 18.07.2017 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Innenstadt – Am Markt“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung besteht bisher der Bebauungsplan Nr. 46 „Innenstadt – Am Markt“, der lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Es ist ein Mischgebiet unter Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt. Es handelt sich demnach um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.

Die 1. Änderung verändert die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 nicht, sondern ergänzt diese durch eine Erhaltungsfestsetzung und gestalterische Festsetzungen. Der Geltungsbereich für die gestalterischen Festsetzungen und den Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB ist in einem Übersichtsplan dargestellt. Als Plangrundlage hierfür dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS) im Maßstab 1:1000. Weitere Festsetzungen, z.B. zum Maß der baulichen Nutzung, werden in der 1. Änderung nicht getroffen, so dass es sich mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung auch weiterhin um einen einfachen Bebauungsplan handelt.

Hinweise zum Verfahren

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im bebauten Zusammenhang. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich das Maß der baulichen

Nutzung wie bisher unverändert aus dem § 34 BauGB ergibt und somit auch unabhängig von der Regelung nach § 13a BauGB durch die Planänderung keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Eingriffe erfolgen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden lediglich Festsetzungen zur Gestaltung und zum Erhalt baulicher Anlagen getroffen. Die bestehenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 übernommen. Somit werden keine Festsetzungen getroffen, durch die artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden. Die allgemein geltenden artenschutzrechtlichen Vorschriften sind unabhängig vom Bebauungsplan generell in Zusammenhang mit konkreten Bauvorhaben zu beachten.

1.2 Projektbeteiligte Planer

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist durch eine entsprechende Signatur im Plan gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 1,5 ha.

Das Planänderungsgebiet liegt in der nördlichen Innenstadt, nordöstlich der als „Grüner Markt“ genannten Grünanlage, beiderseits der Königstraße und südlich der Michaeliskirche. Beim Plangebiet handelt es sich um einen Teil des historischen Kernbereiches von Kaltenkirchen.

Die Bau- und Nutzungsstrukturen sind durch die innerstädtische Lage im Norden des zentralen Haupteinkaufsbereichs Kaltenkirchens geprägt. Die Bebauung ist überwiegend durch Wohn- und Geschäftshäuser und eine verdichtete Bauweise in Blockrandstrukturen gekennzeichnet. Rund um den sogenannten „Kleinen Markt“ ist eine meist zweigeschossige Blockrandbebauung mit geneigten Dächern, zum Teil auch Flachdächern vorhanden.

Insgesamt ist die weitere Umgebung der Innenstadt und des Innenstadtrandes durch eine gewachsene heterogene städtische und verdichtete Bebauungsstruktur mit Gebäuden unterschiedlicher Größe, Formen, Fassaden und Nutzungen aus unterschiedlichen Entstehungszeiten geprägt. Die heterogene Bebauungsstruktur ist Folge und Ausdruck des in den letzten Jahrzehnten erfolgten und weiter anhaltenden Wachstums von Kaltenkirchen.

2 Anlass und Ziele

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 46 „Innenstadt-Am Markt“ ist ein einfacher Bebauungsplan und enthält lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet). Des Weiteren wurden Vergnügungstätten ausgeschlossen. Die weitere Zulässigkeit von Bauvorhaben beurteilt sich in diesem Bereich gemäß § 34 BauGB. Hinsichtlich der gestalterischen Elemente (Fassaden, Dächer, Werbeanlagen usw.) an Gebäuden bestehen derzeit keine Festsetzungen. Aufgrund fehlender gestalterischer Regelungen konnten und können Gebäude mit beeinträchtigender Wirkung auf das Ortsbild entste-

hen. Es besteht auf Grund der innerstädtischen Lage ein baulicher Veränderungsdruck in dem Plangebiet. Da es sich um einen Teil des historischen Kernbereiches von Kaltenkirchen handelt, sieht die Stadt Kaltenkirchen hier einen Handlungsbedarf für gestalterische Regelungen.

Die Stadt möchte insbesondere die nördlich des Grünen Marktes befindlichen 4 Gebäude, die aufgrund Ihrer Kubatur und Gestaltung der Außenfassade ein städtebauliches Ensemble darstellen, als erhaltenswert einstufen. Hierfür sollen im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 Festsetzungen zur Erhaltung dieser Gebäude gemäß § 172 BauGB getroffen werden.

Ziel der 1. Änderung ist es, langfristig das Ortsbild der Nordseite des Grünen Marktes zu schützen und zu erhalten. Weitere Zielsetzung ist es, durch gestalterische Festsetzungen eine positive Stadtbildpflege zu betreiben, um diesen Teil der Innenstadt vor weiteren Beeinträchtigungen zu bewahren und um die teilweise heterogene Gebäudestruktur in ihrer Ortsbildbestimmenden Wirkung zukünftig zu harmonisieren.

3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 11. September 1999 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kaltenkirchen sind die Flächen innerhalb des Planänderungsgebietes als gemischte Bauflächen dargestellt. Die 1. Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 46 trifft lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Es ist eine Mischgebiet (§6 BauNVO) unter Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt. Diese Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

4.2 Erhaltungsfestsetzung gemäß § 172 Baugesetzbuch

Der § 172 Abs. 1 Ziffer 1 ermöglicht es den Gemeinden, Gebiete festzulegen, in denen die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt langfristig erhalten werden kann. Die Gebäude auf der Nordseite des sogenannten Grünen Marktes weisen eine städtebauliche Eigenart und somit eine Erhaltungswürdigkeit auf. Durch ihre städtebauliche Gestalt und den baulichen Zusammenhang (Ensemblewirkung) prägen sie das Ortsbild an der Nordseite des „Grünen Marktes“.

Sie bilden im Norden des „Grünen Marktes“ eine klare Raum- und Platzkante aus. Drei Gebäude weisen eine Zweigeschossigkeit und eine fast durchgehende Traufhöhe auf. Auch die Gebäudekubaturen sind sehr ähnlich. Das vierte und östlichste Gebäude hat eine etwas niedrigere Traufhöhe und eine flachere Dachneigung. Die vier Gebäude weisen durch ihre hellen Putzfassaden, die anthrazitfarbenen Dächer und die Fassadenöff-

nungen in einem stehenden Format eine gestalterische Einheit auf. Die vier Gebäude stellen eine der letzten Zeugnisse der historischen Bebauung des „Grünen Marktes“ dar. Sie sind insofern auch von städtebaugeschichtlicher Bedeutung und stärken die Identität im historischen Kernbereich von Kaltenkirchen.

Vor diesem Hintergrund werden die Gebäude „Am Markt“ Nr. 5, 6, 7 und 8 gemäß § 172 BauGB Abs. 1 Ziffer 1 als zu erhalten festgesetzt. Mit der Festlegung eines Erhaltungsgebietes auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie der Neubau eines Gebäudes einer Genehmigung. Die erwähnten baulichen Maßnahmen können zu einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Gebäudes beitragen. Sie können das Ortsbild beeinträchtigen und stehen somit unter einem Genehmigungsvorbehalt.

Mit der Erhaltungsfestsetzung im Rahmen der 1. Änderung kann langfristig die städtebauliche Eigenart der Nordseite des Grünen Marktes erhalten werden und weiterhin das Ortsbild in diesem Bereich prägen.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Mit den gestalterischen Festsetzungen soll das Ortsbild im Geltungsbereich der 1. Änderung bei Um- und Ersatzbauten mittelfristig verbessert werden.

Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich dabei auf die wesentlichen stadtbildprägenden Elemente. Diese sind die Fassaden, Wandöffnungen wie Fenster und Schauwindower, Dächer und Werbeanlagen.

Außenwände / Fassadengestaltung

Im Plangebiet wird das Ortsbild durch rotes Verblendmauerwerk und helle Putzfassaden bestimmt. Im Besonderen finden sich im Plangebiet helle Putzfassaden in weißem, sandfarbenem und hellgrauem Farbton. Dies sind die prägenden Farbtöne. Daher werden nur diese Gestaltungsmöglichkeiten für die Außenwände zugelassen.

Eine Ausnahme stellt die Nordseite des Grünen Marktes mit dem Erhaltungsgebiet sowie die westlich angrenzenden zwei Gebäude dar. Hier finden sich nur Gebäude mit einer hellen Putzfassade mit weißen, sandfarbenem und hellgrauem Farbton. Diese Gestaltungsmerkmale sollen durch die Festsetzung langfristig erhalten werden.

Die im Plangebiet teilweise vorhandenen gelben Klinker oder Wandverkleidungen mit Metallplatten wirken ortsbildstörend und sollen mittelfristig durch rotes Verblendmauerwerk oder helle Putzfassaden ersetzt werden.

Dennoch soll für zukünftige Umbauten oder Neubauten ein gestalterischer und architektonischer Gestaltungsspielraum eröffnet werden. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass 30% der Fassadenflächen auch in anderen Materialien ausgeführt werden können. Bei der Berechnung der Fassadenflächen fließen die Flächen der Fassadenöffnungen nicht mit ein.

Wandöffnungen / Fenster

Die Fassaden der Gebäude im Plangebiet sind durch Fensteröffnungen in jedem Geschoss gegliedert. Diese Fassadengliederung prägt das Plangebiet. Hierzu gehört auch das stehende Fensterformat. Liegende Fensterformate in den oberen Geschossen würden die Fassadengliederung erheblich stören und das vorhandene Ortsbild beeinträchtigen. Das stehende Format bezieht sich selbstverständlich nicht auf die Schaufenster.

Hier ist ein liegendes Format zulässig.

Metallisch glänzende Fenster- oder Türrahmen erzeugen eine spiegelnde Wirkung und wirken störend auf das Ortsbild.

Schaufenster

Schaufenster sollen durch Außenwandflächen eingefasst und nach drei Meter durch Außenwandflächen unterteilt werden. Damit soll gewährleistet sein, dass die Gebäude „auf dem Boden stehen“ und das konstruktive Gefüge des Gebäudes an der Fassade ablesbar ist. Durchgehende Schaufenster ohne jegliche Unterteilung führen zu einer starken Trennung zwischen dem Erdgeschoss und den Obergeschossen. Ziel sollte die Ausbildung einer gestalterischen Einheit von Erdgeschosszone (mit den unterteilten Schaufenstern) und der Obergeschosszone sein.

Zu dieser Zielrichtung trägt auch die Festsetzung mit bei, dass Markisen und Vordächer nur die Breite der Schaufenster aufweisen müssen. Durchgehende Markisen und Vordächer würden ebenfalls sehr stark das Erdgeschoss und die Obergeschosse trennen.

Dächer

Das Plangebiet ist durch Dachpfannen in rotem, rotbraunem und anthrazitfarbenem Farbton gekennzeichnet. Vor allem die Nordseite des Grünen Marktes weist nur anthrazitfarbene Dächer auf. Diese Gestaltungsmerkmale sollen weiterhin erhalten werden.

Es sollen jedoch auch modernere, nicht glänzende Metalleindeckungen in den o.g. Farbtönen oder begrünte Flachdächer zugelassen werden.

Werbeanlagen

Grundsätzlich ist es legitim, dass Ladeninhaber für ihr Geschäft werben. Werbeanlagen können durch die Art und Ausführung aber erheblich das Ortsbild beeinträchtigen. Vor allem wenn sie in großer Anzahl vorkommen. Damit die Anzahl der Werbeanlagen reduziert werden kann, sind Werbeanlagen nur zulässig, wenn sie nur für die Dienstleistung oder das Ladengeschäft in dem Gebäude werben. Es sollte nicht sein, dass an einem Gebäude für ein Produkt oder ein Betrieb geworben wird, der sich an einer anderen Stelle im Stadtgebiet befindet.

Auch der Anbringungsort der Werbeanlagen wird im Rahmen der 1. Änderung geregelt, weil es hier zu einer Beeinträchtigung der Fassade kommen kann. Es wurde eine sogenannte Werbezone festgelegt, die oberhalb der Schaufenster beginnt und unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses endet. Somit bleibt der Großteil der Fassade frei von Werbeanlagen.

Ihre Tiefe und ihre Größe wurde ebenfalls begrenzt, um Beeinträchtigungen am Erscheinungsbild der Fassaden zu minimieren.

Grundsätzlich sollten Werbeanlagen parallel zur Fassade an diese angebracht werden. Senkrecht zur Fassade angebrachte Werbeanlagen können zugelassen werden, wenn ihre Auskragung auf 80 cm und ihre Größe auf 0,5 qm begrenzt werden. In einigen Fällen ist es erforderlich, dass die Ausleger außerhalb der definierten Werbezone angebracht werden müssen, z. B. um zu gewährleisten, dass Fahrzeuge unterhalb der Ausleger fahren können. Dies ist ausnahmsweise zulässig.

Eine beeinträchtigende Wirkung auf das Ortsbild hat auch die Beleuchtung von Werbeanlagen. Vor diesem Hintergrund wurden Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen möglichst einschränken bzw. nicht zulassen.

5 Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Kaltenkirchen keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Hanno Krause)
Bürgermeister