STADT QUICKBORN
Der Bürgermeister

FB 5 Stadtentwicklung

Beschlussvorlage (Q)	Vorlage-Nr: Status: Datum: Sachbearbeitung: CO-Bearbeiter:	VO/2021/Q/245 öffentlich 26.10.2021 Sabine Bönning 04106/611-205 Thermann, Felix

Städtebauliche Studie Kieler Straße
hier: Bauleitplanerischer Umgang mit der Bestandsbebauung im Zentrumsbereich

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	11.11.2021		Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der ASU beauftragt die Verwaltung zur Vorbereitung eines Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan nach Option 1: Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzung und Erhaltungsgebot.

2. Der ASU beauftragt die Verwaltung zur Prüfung der Möglichkeiten und Rahmenbedingungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im zentralen Bereich des Gebietes Kieler Straße. Die Verwaltung wird dem ASU darüber einen Bericht vorlegen.

Sachverhalt:

In der Städtebaulichen Studie Kieler Straße (www.quickborn.de/kielerstrasse) wurde die stadthistorische Bedeutung des Straßenzugs herausgearbeitet.

Hier befinden sich u.a. die ältesten Gebäude der Stadt. Auf zahlreichen Grundstücken ist zwischenzeitlich eine neue Bebauung entstanden, allerdings finden sich nach wie vor zahlreiche Bestandsgebäude aus der Entstehungszeit der Straße.

Das Ensemble ist in Bezug auf seine **Städtebauliche Struktur** stadtbildprägend und in dieser Struktur erhaltenswürdig. Im nördlichen und südlichen Abschnitt ist die historische Bebauung weniger stark vertreten als im Zentrumsbereich. Hier ist ein deutlich höherer Anteil an historischer Bebauung vorhanden und der städtebaulich-optische Gesamteindruck des Abschnitts ist durch die historische Bebauungsstruktur trotz vereinzelter deutlicher Überformungen (Tankstelle, Reifenhandel) noch klar erkennbar erhalten geblieben.

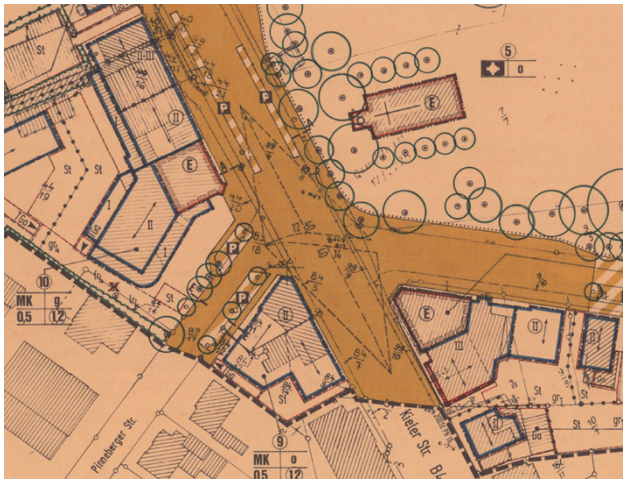
Aus: Städtebauliche Studie Kieler Straße

Die Städtebauliche Studie Kieler Straße empfiehlt hier den „Erhalt historischer Bausubstanz durch Sicherung und Sanierung im Bestand“. Es handelt sich dabei nicht um einen Denkmalschutz.

Beispiel: Kieler Straße 87 heute

erbaut 1905

Für die Marienkirche, den Quickborner Hof sowie das Gebäude der VR-Bank sieht der Bebauungsplan Nr. 39 (Rechtskraft 1988) eine derartige Erhaltungsfestsetzung vor.



Auszug aus der Begründung: *„Das Gebäude der jetzigen* [VR-Bank] *gehört zu den stadtbildprägenden Gebäuden und wird als erhaltenswert festgesetzt. Die Außenansicht ist zu erhalten, Renovierungen sind nur im Rahmen des Erhaltungsschutzes zulässig*“. Zum Quickborner Hof heißt es dort: „*In diesem Bereich* [des Bebauungsplans] *befindet sich der als erhaltenswert eingestufte Quickborner Hof. […] Für dieses Gebäude ist die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes […] angemessen. Demnach dürfen die Fassaden, Dächer und sonstigen Gebäudeaußendetails nicht verändert werden; sie dürfen lediglich im Sinne des Erhaltungsschutzes renoviert werden.“* Nur der Bereich um die Marienkirche ist durch einen Bebauungsplan abgedeckt.

Für den südlich angrenzenden Teil des historischen **Innenstadtbereichs zwischen Bahnhofstraße und Harksheider Weg** gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt § 34 BauGB („Einfügen in den Bebauungszusammenhang"). Hier muss deshalb die Entscheidung über den weiteren planungsrechtlichen Umgang getroffen werden. Da aktuell auf verschiedenen Grundstücken Bewegung erkennbar ist, muss eine Entscheidung zeitnah getroffen werden.

Es bestehen in der Umsetzung der Städtebauliche Studie Kieler Straße folgende Handlungsoptionen:

Option 1 Bebauungsplan mit bestandsorientierten Vorgabe zu Gebäudekubatur (II Vollgeschosse mit Dachgeschoss, Dachform (Satteldach), Fassadengestaltung mit verbindlicher Festsetzung des Erhalts der historischen Gebäude (§172 BauGB).
[vergleichbar dem Festsetzungskatalog des B-Plans 39 um die Marienkirche]

Option 2: Bebauungsplan mit bestandsorientierten Vorgabe zu Gebäudekubatur (II Vollgeschosse mit Dachgeschoss, Dachform (Satteldach), Fassadengestaltung ohne Erhaltungsfestsetzung für die stadtbildprägenden historischen Gebäude.

Option 3 keine planerische Aktivität, es gilt weiterhin „Einfügen in den Bebauungszusammenhang" (§ 34 BauGB)

In einer Abwägungsentscheidung der unterschiedlichen Belange muss durch die Politik festgelegt werden, welche der drei Optionen als Grundlage für den planerischen Umgang mit dem Bereich zugrunde gelegt werden soll.

Abwägungskriterien:

Städtebauliches Gewicht der Bestandsbebauung
Von 35 Gebäuden im zentralen Innenstadtbereich entlang der Kieler Straße (Abschnitt zwischen Ellerauer Straße und Harksheider Weg) in der Städtebaulichen Studie 20 zum Erhalt empfohlen (57%). Davon sind derzeit 3 (incl. Marienkirche, die zudem als Denkmal geschützt ist) durch den Bebauungsplan 39 zum Erhalt gesichert. Innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 39 befinden sich ebenfalls das Haus Roseneck sowie das dahinter gelegene Wirtschaftsgebäude Kieler Straße 93a. Diese beiden Gebäude sind im Bestandsbebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt.

Denkmalschutz-Eigenschaft haben die Gebäude nicht. Ihre Wirkung entfalten sie insbesondere durch ihren baulich-räumlichen Gestaltungsrahmen im Straßenraum. Allerdings muss auch festgehalten werden, dass eine Vielzahl der als historisch einzuschätzenden Gebäude nicht mehr dem Originalzustand entsprechen.

Soll ein Bebauungsensemble zum Erhalt festgesetzt werden, muss es ein städtebauliches Gewicht aufweisen:

Im Kommentar zum Baugesetzbuch heißt es dazu: *„Das Gebiet muss eine städtebauliche Eigenart aufweisen, die sich aus seiner städtebaulichen Gestalt ergibt. Die städtebauliche Gestalt kann sich aus einer einzelnen baulichen Anlage oder dem Zusammenwirken mehrerer baulicher Anlagen in ihrem Zusammenhang i.S. einer städtebaulichen Gestaltung mit Gebietsbezug ergeben. Eine städtebauliche Gestaltung muss deutlich erkennbar sein und dies ist nur möglich wenn […] durch die bauliche Beschaffenheit des*

Gebietes das Ortsbild und die Stadtgestaltung […] geprägt wird.“ (Ernst Zinkahn Bielenberg Kommentar zum BauGB § 172 Randnummer 30).

Durch den Anteil von über 50% kann für den zentralen Abschnitt eine entsprechende Bedeutung angenommen werden, allerdings befinden sich im zentralen Bereich auch Grundstücke, die vollständig überformt sind (Tankstelle, Reifenhandel).

	Anzahl Gebäude an Kieler Straße (Straßenseitig)	Davon erhaltenswert nach Städtebaulicher Studie	Anteil erhaltenswerter
Abschnitt Nord	50	14	28%
Abschnitt Zentrum (Marktstraße bis Harksheider Weg)	33 Ohne Kirchengrundstück	19 Ohne Kirche	57%
Abschnitt Zentrum (Bahnhofstraße bis Harksheider Weg)	27	16	59%
Abschnitt Süd	58	17	29%
Gesamt	141	50	35%

Diese Wirkung im Sinne eines Ensembles haben Gebäude insbesondere dann, wenn sie den überwiegenden Bestandteil der Bebauung eines Abschnitts ausmachen. Für den Abschnitt Nord (28%) und den Abschnitt Süd (29%) ist die städtebauliche Wirkung der historischen Gebäude nach Einschätzung der Verwaltung nicht hoch genug, um im Sinne eines Ensembleschutzes eine Bedeutung zu entfalten, die es rechtfertigen würde, die Einzelgebäude zum Erhalt festzusetzen.

Städtebaulich-Architektonische Bedeutung der Bestandsbebauung

Die städtebauliche Zielrichtung hinsichtlich eines Erhalts der Bebauungsstuktur und Definition einer Dachlandschaft findet sich in der Städtebaulichen Studie Kieler Straße wieder. Als Rahmenkonzept ist diese allerdings ohne B-Plan nicht bauordnungsrechtlich bindend und derzeit z.B. im Geltungsbereich des B-Plan 109 mit Verweis auf die Planungsziele erfolgt. In den nicht zur Überplanung zur Disposition stehenden Straßenabschnitten ist das Durchsetzen der städtebaulichen Zielrichtung nicht gesichert. Hier kann bei offensichtlich historischen Gebäuden nur im Vorwege Überzeugungsarbeit geleistet werden.

Im zentralen Bereich stellt sich die Situation insofern anders dar, als der Anteil der Erstbebauung die der Ersatzbauten überwiegt. Hier ist die Grundlage für eine Überplanung gegeben.

Hier eine Auswahl von Ansichten:

Kieler Straße 71

Kieler Straße 77

Kieler Straße 79

Kieler Straße 81

Kieler Straße 85

Kieler Straße 80

Kieler Straße 84

Kieler Straße 96 /Ecke Gerber Str. 1906 erbaut

Kieler Straße 100

Kieler Straße 102

Kieler Straße 106

Wie anhand der dargestellten Einzelobjekte deutlich wird, handelt es sich um sehr unterschiedliche Baustile, die schwer durch einheitliche Gestaltungsfestsetzungen zu fassen sind. Zwar überwiegt bei den Dachlandschaften die Kombination von Giebel und Traufe aber auch Flachdächer oder Walm- und Satteldächer kommen vor, gleichfalls wechseln sich Putzfassaden mit Backsteinfassaden ab. Fassadendetails wie Gesimse und Fensterornamentik sind prägende Merkmale, die bei einem Neubau schwer in moderne Architektur zu übersetzen sind. Stehende Fensterformate sind vorherrschend.

Verhältnismäßigkeit:

Die Eigentümer werden durch eine Erhaltungsfestsetzung in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt. Zwar geht die Erhaltungsfestsetzung nicht so weit wie Denkmalschutz (sie bezieht sich im Wesentlichen auf den Erhalt der Außenhaut des Gebäudes). Umbauten innerhalb des Gebäudes sowie auf der Straßenabgewandten Seite sind möglich. Ein kompletter Abbruch des Bestandsgebäudes wäre allerdings nicht zulässig. Wenn im Zuge der planerischen Abwägung durch die Politik die Gewichtung des Belangs des Städtebaulichen Gewichts der Bestandsbebauung (siehe oben) entsprechend erfolgt, kann dies als verhältnismäßig angenommen werden und ist durch Art. 14 GG gedeckt, mithin liegt kein enteignungsgleicher Eingriff vor.

Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Abwägung:

	Vorteil	Vorteil	Nachteil	Nachteil
	Erhalt der historischen Gebäude und des Ensembles, behutsame Ergänzung durch Gestaltungs-vorgaben	Erhalt der Gestaltungs-elemente	Belastung der Eigentümer hinsichtlich des Mehraufwands für Instandsetzung bzw. durch Einschränkung ihres Handlungsspielraums	Verlust der identitäts-stiftenden historischen Bebauung/ Fassaden möglich
Option 1 Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzung und Erhaltungsgebot	Ja	ja	Ja *(ggf. steuerlicher Ausgleich bei Sanierungsgebiet möglich)*	nein
Option 2 B-Plan mit baugestalterischen Festsetzungen	Nein	ja	Nein/*bzw. in geringerem Ausmaß*	ja
Option 3 Keine planerische Aktivität	Nein	nein	Nein	ja

Möglichkeiten eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes

Das Baugesetzbuch sieht die Möglichkeit vor, in abgegrenzten Bereichen mit städtebaulichen Missständen ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Für den zentralen Bereich der Kieler Straße ist vor dem Hintergrund der Ergebnisse der städtebaulichen Studie Kieler Straße davon auszugehen, dass die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: das umfassende Sanierungsverfahren bzw. das vereinfachte Sanierungsverfahren. Das umfassende Sanierungsverfahren wird insbesondere angewendet, wenn eine weitgehende städtebauliche Umgestaltung des Gebietes (mit Neuordnung der Grundstücksverhältnisse) vorgesehen ist.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren bietet sich insbesondere an, wenn der Erhalt und die Verbesserung des Gebäudebestands angestrebt wird, wie in unserem Fall. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist insbesondere unter dem Aspekt der Förderung (Einsatz von Städtebaufördermitteln des Bundes/Landes) interessant. Aktuell besteht in Schleswig-Holstein allerdings keine Möglichkeit zur Neuaufnahme von Gebieten in die Städtebauförderung.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes kann aber auch ohne Städtebauförderung erfolgen und dabei unter anderem für die Eigentümer eine indirekte Förderung durch steuerliche Vorteile der erhöhten Absetzbarkeit von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen bringen.

Bei der Durchführung eines Sanierungsverfahrens muss aber auch berücksichtigt werden, dass damit immer auch ein Verwaltungsaufwand einhergeht, der durch eigenes (zusätzliches) Personal oder durch Beauftragung eines externen Sanierungsträgers erfolgen kann. Bei einem einfachen Sanierungsgebiet ohne die Abrechnung von Städtebaufördermitteln und Ausgleichsbeträgen ist dieser Aufwand geringer als bei einem umfassenden Verfahren. Zunächst müsste auf der Basis der städtebaulichen Studie eine „Vorbereitende Untersuchung“ durchgeführt werden, in der die Rahmenbedingungen geprüft und aufgezeigt werden.

Fachliche Einschätzung der Verwaltung:

Die Option 3 würde nicht absichern, dass die städtebauliche Struktur im Innenstadtbereich bewahrt wird. Es könnte hinsichtlich der Fassadengestaltung und auch der Gebäudekubatur eine gänzlich divergierende Bebauung auf den Grundstücken entstehen. Auch eine mögliche Neuprojektierung auf den Grundstücken ohne historischer Bebauung (z.B. Reifenhandel, Tankstelle, Baumarkt) wäre dann ohne städtebauliche Steuerung. Diese Option wäre städtebaulich nicht zu empfehlen. Dem Rahmenkorridor der Städtebaulichen Studie Kieler Straße würde ein solches Vorgehen nicht entsprechen.

Die aufgezeigte Struktur zu erhalten sollte angesichts der identitätsstiftenden Wirkung des Bereiches für die Gesamtstadt in jedem Falle städtebauliches Ziel sein: Dazu sollte der Erhalt der Gebäude mit sichtbar historischem Bezug und architektonischer Eigenart in Einzelstellung als auch im Ensemble erfolgen. Die behutsame und auf den Standort bezogene architektonische Ergänzung der Bebauung im Sinne einer Erweiterung der Ensemblebildung sollte über Gestaltungsfestsetzungen hinaus den Erhalt der Struktur sichern.
Gemeint ist das individuelle Anpassen des jeweiligen Vorhabens an die gebaute Nachbarschaft. Dies lässt sich durch die Option 1 (Bebauungsplan mit baugestalterischen Festsetzungen und Erhaltungsgeboten) am geeignetsten umsetzen. Denn bei Abbruch der Bestandsgebäude würde der prägende Charakter der Fassadengestaltungen der Bestandsgebäude verloren gehen. In einem Neubau kann diese kaum in der gegebenen ortsbildprägenden historischen Form erfolgen bzw. über Gestaltungsfestsetzungen verbindlich vorgegeben werden, etwa wenn die Option 2 verfolgt würde. Es wäre zu befürchten, dass die Stadt an dieser Stelle ihr bauhistorisches Erbe verlieren würde.

Finanzielle Auswirkungen:
Die Aufwendungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans/Sanierungsgebietes gehen zu Lasten der Stadt. Wegen des Umfangs und der fachlichen Komplexität wäre die Zuschaltung externer Fachbüros notwendig.

Auswirkungen auf Klima, Umwelt und Natur:

Inwiefern wurden Interessen von Kindern und Jugendlichen berücksichtigt:

gez.
Thomas Köppl
Bürgermeister

Anlage/n: