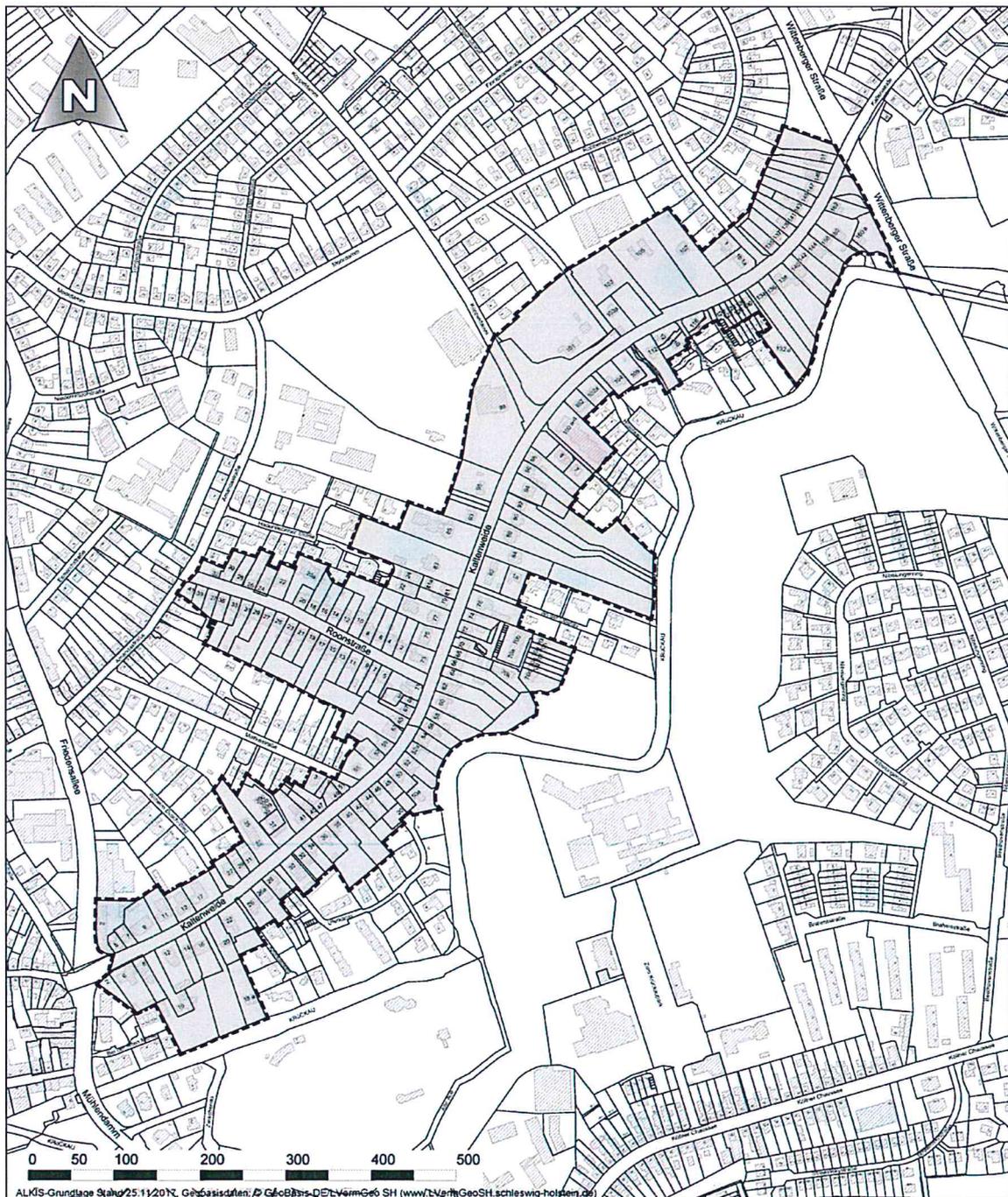




# SATZUNG

## der Stadt Elmshorn über die Erhaltung baulicher Anlagen „Kaltenweide/ Roonstraße“





Aufgrund von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordneten-Kollegium vom 06.12.2018 folgende Satzung erlassen:

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den Bereich der Grundstücke Kaltenweide 2 - 162 zwischen der Wittenberger Straße im Nordosten und der Friedensallee und dem Mühlendamm im Südwesten (gerade und ungerade Hausnummern, ohne die Hausnummern 157,159 und 161) und der Grundstücke Roonstraße 2 - 41 (gerade und ungerade Hausnummern) sowie der Grundstücke Friedensallee 2, Krückauweg 6, Uferkamp 20 und 20a, Moltkestraße 1 und 3, Haderslebener Straße 22 und 24, An der Oberau 1a, Ulmenweg 7, 8 und 9, Wiesengrund 1, 10, 11 und 12, Walfängerstraße 1, 1a und 1b gemäß dem anliegenden Plan (Anlage 1), der Bestandteil dieser Satzung ist.

## **§ 2 Erhaltungsgründe**

Die Kaltenweide gehört zu den ersten Straßen des ursprünglichen Elmshorner Straßennetzes. Sie war eine wichtige Chaussee nach Barmstedt, von der Geest im Osten Elmshorns aus zum Hafen an der Krückau. An der Kaltenweide und der Roonstraße bildete sich in der Zeit von etwa 1895 bis zum Beginn des zweiten Weltkriegs ein (groß-) bürgerliches Viertel mit repräsentativen Villen und Landhäusern heraus. Prachtvolle Vorgärten und parkartig Gartenanlagen wurden angelegt.

Die vom Geltungsbereich erfassten Bereiche verfügen über eine für die Stadt Elmshorn einmalige und besonders bedeutsame städtebauliche Struktur mit hochwertiger Architektur. Das Ortsbild stellt ein Zeugnis der wirtschaftlichen Blütezeit der Stadt Elmshorn in der Zeit um 1895 bis zum zweiten Weltkrieg dar. Als Ensemble erhalten, ist das Gebiet heute Relikt der Wohnverhältnisse der (groß-) bürgerlichen Gesellschaft in der wilhelminischen Ära sowie der Zeit zwischen dem ersten und dem zweiten Weltkrieg.

Der Baustil der Gebäude stellt sich heterogen dar. Die städtebauliche Gestalt ist durch unterschiedliche Architekturstile und ein hohes Maß an Individualität bei der Fassadengestaltung geprägt. Ziergärten in einer offenen Vorgartenzone geben den Straßenzügen einen zusammengehörigen Charakter und verstärken das Bild eines Villenviertels mit großzügigen, teilweise parkartig begrüntem Grundstücken.

## **§ 3 Rechtswirkungen**

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.



(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(3) Dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen alle in Abs. 1 bezeichneten Vorhaben, auch dann, wenn sie nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften genehmigungsfrei oder verfahrensfrei sind.

(4) Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf Grundstücken,

1. die einem öffentlichen Bedarfsträger für Zwecke der Landesverteidigung, der Bundespolizei, der Zollverwaltung, der Polizei oder des Zivilschutzes dienen,
2. die Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts für Zwecke des Gottesdienstes oder der Seelsorge dienen,
3. für die ein in § 38 BauGB genanntes Verfahren eingeleitet oder durchgeführt worden ist.

(5) In den Fällen des Abs. 4 sind Vorhaben anzuzeigen.

(6) Andere Vorschriften, insbesondere des Bauplanungsrechts, des Bauordnungsrechts und des Denkmalschutzrechts, bleiben unberührt.

#### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden, deren Höhe sich nach § 213 Abs. 3 BauGB richtet.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

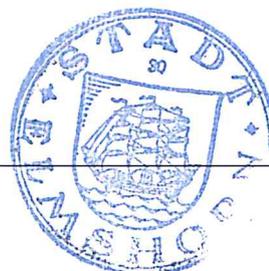
Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Elmshorn, 15.01.2019

**Stadt Elmshorn  
Der Bürgermeister**

  
Hatje  
Bürgermeister





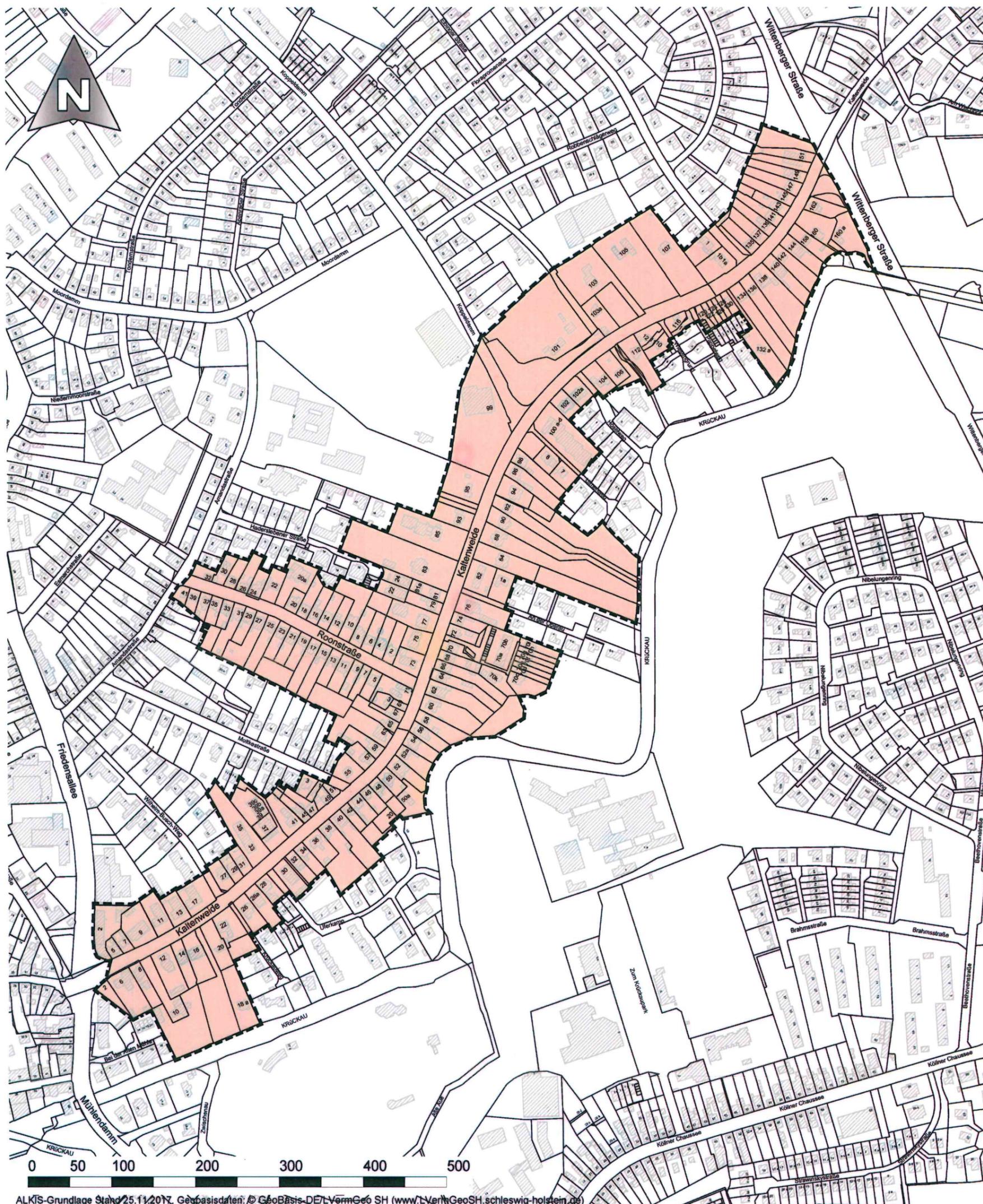
---

Hinweise:

Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung dieser Satzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.



Anlage 1 zur Satzung der Stadt Elmshorn über die Erhaltung baulicher Anlagen „Kaltenweide/ Roonstraße“



ALKIS-Grundlage Stand 25.11.2017, Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Elmshorn, 15.01.2019

  
Hatje  
Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG



## **I. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Nordosten des Stadtgebiets im Stadtbereich Langenmoor/ Kaltenweide. Er umfasst neben den Grundstücken Kaltenweide 2 - 162 (gerade und ungerade Hausnummern, ohne die Hausnummern 157, 159 und 161) zwischen der Friedensallee und der Wittenberger Straße und den Grundstücken Roonstraße 2 - 41 (gerade und ungerade Hausnummern) auch Grundstücke, die in unmittelbarer Nähe zu den Straßenzügen Kaltenweide und Roonstraße liegen. Der Geltungsbereich erfasst alle Grundstücke, die die optische Wirkung des in wesentlichen Teilen seiner Struktur erhaltenen Bauensembles an der Kaltenweide und der Roonstraße mitbestimmen. Er wurde so gewählt, dass eine vollständig kongruente Beurteilung von Vorhaben ermöglicht wird.

## **II. Anlass und Zweck**

Im Geltungsbereich ist ein steigender Entwicklungsdruck gegeben, was sich an vermehrt eingehenden Bauanträgen und informellen Nachfragen zu Veränderungen ablesen lässt. Es besteht die akute Gefahr, dass das Ensemble an der inneren Kaltenweide und der Roonstraße mit seiner hohen städtebaulichen Qualität schleichend unwiderruflich verloren geht. Der Rückbau von Villen trägt zur Auflösung des Ensembles und damit der hochwertigen städtebaulichen Struktur an der Kaltenweide und der Roonstraße bei. Weitere untypische Verformungen sollen verhindert werden. Durch die Erhaltungssatzung erhält die Stadt Elmshorn die Möglichkeit, auf die Entwicklung des Bereichs insofern einzuwirken, dass den Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebiets wesentlich beeinträchtigende Vorhaben unter Wahrung des Verhältnismäßigkeitsprinzips verhindert werden können. Die Erhaltungssatzung vermittelt einen Schutz prägender städtebaulicher Strukturen, welche die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets ausmachen. Sie bezweckt mithin die nachhaltige Sicherung der Stadtgestalt und des Ortsbilds bzw. eine standortgerechte, schonende Weiterentwicklung des Quartiers.

Das bisher vorhandene baurechtliche Instrumentarium kann dies nicht in vergleichbarer Form gewährleisten. Besonders angesichts der Vorschriften der Landesbauordnung zur Genehmigungs- und Verfahrensfreiheit diverser Vorhaben, besteht bis dato keine Handhabe. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bilden allein die Bestimmungen der §§ 29 ff. Baugesetzbuch (BauGB) die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben. Die Erhaltungssatzung stellt ein geeignetes Mittel dar, um einer ungewünschten städtebaulichen Entwicklung in zentralen Aspekten entgegenzuwirken. Die Stadt kann so dem öffentlichen Interesse an einer Erhaltung der schützenswerten städtebaulichen Gestalt entsprechen.

## **III. Rechtsgrundlage und Verfahren**

Die Ermächtigungsgrundlage für die Satzung bildet § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Den Beschluss über die Aufstellung der Erhaltungssatzung „Kaltenweide/ Roonstraße“ fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 15.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.03.2018. Zusätzlich zur Bekanntmachung wurden die betroffenen Grundeigentümer schriftlich über die Aufstellung der Erhaltungssatzung und deren Folgen benachrichtigt. Daraufhin hat eine Untersuchung und Dokumentation des städtebaulichen Bestands im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung stattgefunden.

#### **IV. Verhältnis zu anderen Planungen und geltendes Recht**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Elmshorn (ISEK, Beschluss aus dem Jahr 2007) beschreibt den Bereich als „Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossiger gründerzeitlicher Villenbebauung in offener Bauweise auf großen Grundstücken“ und einer „gehobene[n] Bausubstanz“ (Teil B, Anlage 1). Das im ISEK definierte Leitziel der Verbesserung der Attraktivität als Wohnstandort wird durch die Erhaltungssatzung mittelbar unterstützt.

Der Genehmigungsvorbehalt für erhaltungsrelevante Vorhaben besteht selbstständig neben den weiteren öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die Anwendung finden. Herauszuheben sind hier neben den bauordnungsrechtlichen Vorschriften die bauplanungsrechtlichen und die denkmalschutzrechtlichen Vorschriften. Der Flächennutzungsplan der Stadt Elmshorn stellt den Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Geltungsbereich der Satzung bestehen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 42, Nr. 62, Nr. 62, 1. Änderung, Nr. 70, Nr. 70, 1. Änderung, Nr. 76 und Nr. 76, 1. Änderung sowie die Durchführungspläne Nr. 8, 1. Änderung und Nr. 12. Erst kürzlich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 76, 1. Änderung ein Bebauungsplan aufgestellt, der zu einer Harmonisierung mit den Zielen der Erhaltungssatzung führte. Die Erhaltungssatzung stellt eine adäquate Ergänzung zu den vorhandenen Bebauungsplänen dar. Sie ändert die planungsrechtliche Zulässigkeit nach §§ 29 ff. BauGB als solche nicht. Ergibt sich anhand der dortigen Zulässigkeitsvorschriften keine Genehmigungsfähigkeit, so kommt es auf die Vereinbarkeit mit der Erhaltungssatzung nicht mehr an.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Kaltenweide/ Roonstraße“ unterliegen mehrere Gebäude sowie eine Mehrheit baulicher Anlagen und ein Ehrenmal dem Denkmalschutz. Eingetragene Kulturdenkmale sind die Villa Mendel mit ihrem Nebengebäude und der Einfriedung in der Kaltenweide 22, die Gelbe Villa in der Kaltenweide 83, die Villa Asmussen in der Kaltenweide 84, die Villa in der Kaltenweide 85 sowie die Letzteren beiden als Mehrheit baulicher Anlagen „Backsteinvillen Kaltenweide 84, 85“ und das Ehrenmal des Männerturnvereins. Es wird durch die Erhaltungssatzung ein städtebaulicher Ensembleschutz betrieben, der jedoch mit dem landesrechtlichen Denkmalschutz nicht vergleichbar und von ihm unabhängig ist.

#### **V. Historie und baukulturelle sowie städtebauliche Bedeutung für die Stadt**

Infolge der Industrialisierung bildete sich im Bereich Kaltenweide, Roonstraße und Moltkestraße ein Villenviertel heraus. Das Gebiet stellte die bevorzugte Wohnlage der gehobenen Einkommensschicht dar. Fabrikbesitzer und weitere um die Jahrhundertwende zu Vermögen gekommene Familien errichteten dort ihren Wohnsitz. Bauernhöfe wichen der Villenbebauung und prachtvolle Vorgärten und Gartenanlagen entstanden. Ein von Elmshorner Bürgern 1890 zur Verbesserung des Stadtbilds gegründeter Verschönerungsverein war zum einen für die Einrichtung der kleinen Grünanlage im Kreuzungsbereich zum heutigen Koppeldamm um die Jahrhundertwende verantwortlich und nahm zum anderen die Anlage einer Kastanienallee an der Kaltenweide vor. Der Baustil der großbürgerlichen Einfamilienhäuser war nicht uniform. Die Ziergärten in der Vorgartenzone verliehen den Straßenzügen jedoch einen einheitlichen Charakter. Die baulichen Gemeinsamkeiten der Villen und Landhäuser bestanden im Wesentlichen in deren repräsentativen Fassadengestaltungen und großzügigen Eingangsbereichen.

Das Gebiet gehört noch heute zu den besseren Wohngegenden Elmshorns. Aus diesem Grund und in Verbindung mit den gegebenen städtebaulichen Qualitäten wird die Straße Kaltenweide auch als „Elbchaussee Elmshorns“ bezeichnet. Wenngleich durch Kriegseinwirkungen viele Villen und die Allee an der Kaltenweide zerstört wurden, sind im Straßenverlauf

noch eine anschauliche Anzahl an Zeugnissen der Elmshorner Baukultur aus der Zeit um die Jahrhundertwende bis zum zweiten Weltkrieg – sowie ein hoher Grünanteil in den Vorgärten – vorhanden. Auch die Gebäude und die Freiflächengestaltung der Nachkriegszeit fügen sich größtenteils in den Charakter ein. Der Straßenverlauf der Roonstraße ist mit dem gepflasterten Straßenbett und der einseitigen Kirschbaumreihe noch im Originalzustand erhalten.

Das schützenswerte Ensemble ist im Wesentlichen durch den gut erhaltenen Gebäudebestand aus der Zeit zwischen ca. 1895 und ca. 1935 gemeinsam mit der Gestaltung und Struktur des Freiraums geprägt. Am häufigsten vertreten sind dabei um die Jahrhundertwende und zu Anfang des 20. Jahrhunderts erbaute Villen. Die Landhäuser entstammen dagegen eher der Zeit um 1925 bis 1935. Die städtebaulichen Gegebenheiten in dem Quartier sind von besonderer Bedeutung für Elmshorn, da sie einerseits in der Stadt einmalig sind und sich daran andererseits ein Ausschnitt aus der Geschichte der Stadt sowie der Entwicklung der Architekturstile ablesen lässt.

## **VI. Schutzzumfang und städtebauliche Eigenart des Gebiets**

Eine Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. Auch durch Garagen und Carports, Werbeanlagen, Wintergärten oder Nebenanlagen etc. kann dies gegeben sein. Es erfolgt im Einzelfall eine Erörterung der entscheidungserheblichen Tatsachen mit dem Antragsteller eines Vorhabens.

Für eine Versagung in Betracht kommen beispielsweise Vorhaben mit gebietsfremden Kubaturen und Gestaltungsmerkmalen oder die Bebauung bzw. bauliche Verdichtung von freizuhaltenen Flächen. Die schützenswerten gewachsenen Strukturen sollen erhalten werden, während neue bauliche Anlagen sich harmonisch in den durch die erhaltenswerte Bausubstanz geprägten Gesamteindruck einfügen sollen.

Orts- und Straßenbild im Geltungsbereich sind durch typische Gebäudekörperstellungen, Geschosshöhen und Dachformen sowie durch wiederkehrende Baustilmerkmale aus der Zeit der Herausbildung des Villenviertels bestimmt. Architektur und Größe der Villen waren Ausdruck des Reichtums und Geltungsanspruchs der damaligen Eigentümer. Es lässt sich in diesem Sinne eine Homogenität hinsichtlich der gemeinsamen Entstehungszeit der Gebäude einerseits und des übereinstimmenden städtebaulichen Charakters andererseits ablesen.

Das Gesamtbild des Gebiets ist durch verschiedene Stilrichtungen geprägt, wobei Stilelemente des Historismus, des Heimatstils und der Heimatschutz- beziehungsweise Reformarchitektur dominieren. Es sind verschiedene, einfallsreiche und durch den Historismus inspirierte Elemente sowie Varianten vorzufinden, deren Fassadengestaltung einen Rückgriff auf Baustile wie den Barock und die Renaissance zeigt. Die Stilelemente des Heimatstils und der Heimatschutzarchitektur im Gebiet sind überwiegend als Backsteinbauten mit Ziermustern, kleinformatiger Teilung der Sprossenfenster und den stilgerechten Dachformen erstellt worden, wobei ebenso Fachwerk vorzufinden ist. Insgesamt sind unterschiedlichste Baustile repräsentiert. Sie wirken zusammen und prägen gemeinsam die besondere städtebauliche Gestalt.

Die Gebäude an der Kaltenweide und der Roonstraße verfügen über eine mal mehr, mal weniger prunkvolle, aber stets repräsentative Fassadengestaltung. Als Schmuck- respektive Gestaltungselemente sind insbesondere, aber nicht abschließend, vorhanden:

- Besonders gestaltete, markante und/ oder großzügige Eingangsbereiche
- Erker, häufig mit Altanen (zumeist straßenseitig)
- Türmchen
- Zierelemente, speziell um die Fenster
- Stuckdekorationen wie Friese und Gesimse
- Fachwerk und Holzverzierungen, speziell im Giebelbereich
- Kleinteilig gegliederte Fenster.

Bezüglich der Kubatur dominieren ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, (Krüppel-) Walm- oder Mansarddächern, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen; auch Zeltdächer und einzelne Flachdächer sind vertreten. Es handelt sich durchweg um (groß-) bürgerliche, meist freistehende Einfamilienhäuser. Neben der offenen Bauweise existieren – gerade bei den im Verhältnis kleineren Gebäuden mit traufständigen Satteldächern – einige doppelhausartig aneinandergebaute Häuser.

Die bauliche Ansicht der Straßenzüge wird weitgehend einheitlich durch einen Vorgartenbereich mitbestimmt, der als Ziergarten gestaltet ist. Stellplätze überwiegen nur in Einzelfällen in den vorderen Grundstücksbereichen. Teilweise sind die großzügigen, parkartig gestalteten Hintergärten noch erhalten. Überformungen in der Bausubstanz durch Kriegseinwirkungen und Neubauten, die die Wirkung des Villenensembles beeinträchtigen, sind vorhanden, überdecken jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht den spezifischen Charakter an den Straßenzügen der inneren Kaltenweide und der Roonstraße. Werbeanlagen sind bisher im Wesentlichen innerhalb eines dem Quartier entsprechenden, zurückhaltenden und optisch untergeordneten Rahmens vorhanden, wobei wenige vereinzelte Ausnahmen bestehen.

Elmshorn, 15.01.2019

**Stadt Elmshorn  
Der Bürgermeister**



Hatje  
Bürgermeister



i.A. Hohnsbehn  
Amt für Stadtentwicklung

