

Gemeinde Kall

Begründung zur Gestaltungssatzung

im Bereich des

BEBAUUNGSPLANES NR. 26

„Ortszentrum Kall“

- 1. Änderung und Ergänzung -

Stand: 11/2017

BEGRÜNDUNG ZUR GESTALTUNGSSATZUNG

Gemeinde Kall im Bereich des
Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum Kall“
- 1. Änderung und Ergänzung -

1. Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Ortszentrum Kall“ - 1. Änderung und Ergänzung - ist mit dessen Abgrenzung identisch. Der etwa 0,53 ha große Geltungsbereich wird im Norden durch das Rathaus, im Süden durch die Stellplätze des Einkaufsmarktes und im Westen durch die Bahnhofstraße begrenzt. Das denkmalwerte Bahnhofsgebäude ist nicht Bestandteil der Satzung, grenzt aber unmittelbar an den Satzungsbereich an.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem Bebauungsplan Nr. 26 „Ortszentrum Kall“ - 1. Änderung und Ergänzung - zu entnehmen.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungssatzung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum Kall“ wird auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 BauO NRW als isolierte Satzung aufgestellt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Neugestaltung des Bahnhofplatzes im Ortszentrum von Kall durch eine hochwertige Neubebauung auf der Nord- und Südseite des Platzes. Der Platz soll durch die Neubebauung ein neues ‚Gesicht‘ und attraktive neue Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen) erhalten. Diese neue Nutzungen entstehen – topografisch bedingt – auf zwei Ebenen, im Erdgeschoss mit unmittelbarem Bezug zum Platzraum und im Obergeschoss, das platzseitig über vorgesetzte Kolonnaden an das obere Platzniveau des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes angebunden wird.

Mit der Gestaltungssatzung werden gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher bzw. sonstiger Anlagen gestellt, die im Einzelnen aus dem örtlichen Zusammenhang abgeleitet werden, gleichzeitig aber auch für diesen besonderen Ort neue Akzente setzen. Darüber hinaus zielt die Gestaltungssatzung auf den Schutz der vorhandenen baukünstlerischen Werte bzw. der vorhandenen Straßen und Platzräume von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für das gemäß § 3 DSchG NRW unter Schutz gestellte benachbarte Bahnhofsgebäude einschließlich der Bahnanlagen der ‚Olefbahn‘, aber auch für die topografischen Bedingungen des Bahnhofplatz und dessen Einbindung in die engere Umgebung des Ortskerns von Kall.

1.3 Gestaltungsvorschriften

Die landesrechtlichen Gestaltungsvorschriften dieser Gestaltungssatzung ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Ortszentrum Kall“ - 1. Änderung und Ergänzung - um baugestalterische Vorschriften

gemäß § 86 BauO NRW. Ziel ist eine positive Gestaltungspflege, die über die Abwehr von Verunstaltung gemäß § 12 Abs. 1 BauO NRW hinausgeht.

Gemäß § 12 Abs. 2 BauO NRW sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass das Ortsbild nicht gestört wird. Dabei ist insbesondere auf die erhaltenswerte Eigenart der Umgebung Rücksicht zu nehmen. Diese ist einerseits von der charakteristischen Wohn- und Geschäftshausbebauung aus den 1950/60er Jahren entlang der Bahnhofstraße, andererseits von Sonderbauten wie dem Rathaus und dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude geprägt.

Der Bahnhof wurde 2012 gemäß § 3 DSchG NRW in die Denkmalliste der Gemeinde Kall eingetragen. Geschützt wird nicht nur die Substanz des Denkmals, sondern auch deren engere Umgebung, die für das Erscheinungsbild bedeutend ist. Die gestalterischen Vorschriften dieser Satzung wurden daher im Einvernehmen mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Gemäß § 86 Abs. 3 BauO NRW beinhaltet diese Satzung, über die textlichen Vorschriften hinaus, erläuternde Abbildungen und zeichnerische Darstellungen. Die zeichnerischen Darstellungen sind Bestandteil der Satzung. Sie veranschaulichen die einzelnen Vorschriften und erleichtern die praktische Umsetzung.

1.4 Allgemeine Vorschriften

Ein wesentlicher Baustein des Förderprojektes ist die Revitalisierung der öffentlichen Räume des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstraße sowie des gesamten Bahnhofsumfeldes. Im Vordergrund steht die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einschließlich Barrierefreiheit und Inklusion. Im Einklang mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption ist eine attraktive Neubebauung am Bahnhofplatz geplant.

Die Bahnhofstraße ist, neben der Aachener Straße, traditionell das Versorgungszentrum des Zentralortes Kall. Im Gewerbegebiet Kall ist in den letzten Jahren großflächiger Einzelhandel entstanden. Diese Entwicklung hat den Ortskern entlang der Bahnhofstraße stark geschwächt. Für den Ortskern wurde ein ‚Integriertes Handlungskonzept‘ mit dem Ziel entwickelt, die zentralen Funktionen des Ortskerns zu stärken.

Der Bahnhofplatz birgt enormes Potenzial für einen attraktiven Platz als ‚Neue Mitte‘ von Kall und ‚Willkommenstor‘ für Bahnreisende. Der Platz wird verkehrsberuhigt und hochwertig neu gestaltet. Eine großzügige und markante Treppenanlage vermittelt zwischen dem Höhenunterschied der Bahnhofstraße und dem Bahnhof und stellt das benachbarte denkmalwerte Bahnhofsgebäude in einen neuen maßstäblichen Zusammenhang.

Durch beidseitige Neubauten wird der Bahnhofplatz städtebauliche gefasst. Die platzbildenden Neubauten sollen sich mit den zum Erdgeschoss vorgelagerten Kolonnaden zum Platz öffnen und mit hochwertigen neuen Nutzungen wie Gastronomie mit Außenbewirtung in den Platz hineinwirken und diesen beleben. Topografisch bedingt ergeben sich beidseitig zum Bahnhof bzw. zur Rückseite hin im 1. Obergeschoss weitere attraktive ebenerdige Geschäftslagen.

Die platzbildenden Neubauten sollen den Maßstab und Charakter des Eifelortes wahren und zur Stärkung, Pflege und Entwicklung des Ortsbildes von Kall beitragen. Die Einfügung neuer baulicher Anlagen ist in ihrem Maßstab, der Fassadengestaltung und der Farbgestaltung sowie der gezielten Platzierung von Werbeanlagen auf das charakteristische Ortsbild von Kall und der Bahnhofstraße abzustimmen.

Die Gestaltungssatzung bezieht sich insbesondere auf die vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Fassaden, Dächer und baulichen Anlagen der platzbildenden Neubebauung am Bahnhofplatz. Die Gestaltung der vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbaren Innenhöfe ist davon ausgenommen. Das benachbarte Bahnhofsgebäude hat als Baudenkmal mit der Natursteinfassade eine Sonderstellung und unterliegt den speziellen Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

2 Begründung der Gestaltungsvorschriften

2.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt Baulinien und Baugrenzen fest und definiert damit eine typische Straßenrandbebauung zum öffentlichen Raum überwiegend in geschlossener Bauweise. Ergänzend wird durch die Gestaltungssatzung festgelegt, dass bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche gestalterisch in selbstständige Gebäude zu gliedern sind.

Neue bauliche Anlagen sind gestalterisch in selbstständige Gebäude mit 11,00 m bis 12,00 m Giebelbreite und 16,00 m bis 17,00 m Trauflänge, ausnahmsweise bis 25,00 m Trauflänge, vertikal optisch zu gliedern. Zur Untergliederung in Einzelgebäude sind in der Ansicht (Fassade) verglaste Zwischenbauten mit 3,00 m bis 4,00 m Breite zulässig.

Der von der Festsetzung vorgegebene Rahmen orientiert sich an der regionaltypisch offenen Bebauung in Kall. Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße und des Bahnhofplatzes ist in der Regel kleinteilig gegliedert und etwa 10,00 m bis 17,00 m, ausnahmsweise auch bis 25,00 m breit. Breitere Gebäude, beispielsweise der Bahnhof, sind in der Regel gestalterisch unterteilt. Zur optischen Untergliederung sind in der Ansicht (Fassade) verglaste Zwischenbauten mit 3,00 m bis 4,00 m zulässig, die beispielsweise der Erschließung der Gebäude dienen können.

2.2 Dächer

1. Dachformen

Geneigte Dächer sind nur als allseitig gleich geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 30 Grad zulässig. Die Festsetzung orientiert sich an dem regionaltypischen Vorbild des Eifelortes Kall, wo klassischerweise ein Wechsel aus in der Regel traufständiger mit einzelnen giebelständigen Gebäuden, häufig als Eckgebäude, dominiert. Die charakteristisch geneigten Dachflächen sind - topografisch bedingt - im Ortsbild als sogenannte ‚5. Fassade‘ präsent. Der Bebauungsplan setzt eine dreigeschossige Bebauung fest. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen definieren das zulässige Gebäudevolumen und mit drei Vollgeschossen zur Platzseite bzw. zur Bahnhofstraße und zwei Vollgeschossen zu den rückwärtigen

angehobenen Seiten. Die Trauf- und Firsthöhen orientieren sich einerseits an der typischen Bebauung entlang der Bahnhofstraße und sind andererseits auf den giebelständigen Querflügel des benachbarten Bahnhofsgebäudes abgestimmt.

Die gestalterische Unterteilung baulicher Anlagen in selbständige Gebäude bewirkt einen Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden. Eine Verschneidung der Dächer ist unzulässig, da eine solche Verschneidung den Wechsel der Dachformen aufheben würde. Für die Zwischenbauten ist ein Flachdach vorgeschrieben, das in der Höhe die festgesetzte Traufhöhe aufgreift.

2. Dachaufbauten

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachterrassen sind unzulässig. Das gemäß der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen auf das 2. Obergeschoss zu setzende Satteldach ist aufgrund der beschränkten Höhe nur im Zusammenhang mit dem 2. Obergeschoss nutzbar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben die uneingeschränkte Nutzung des 2. Obergeschosses als Vollgeschoss. Die in der Fassaden-ebene anzuordnenden Dachgauben werden so zum gestaltwirksamen Bestandteil der Architektur der Gebäude. Der vorgegebene orientiert sich an der regionaltypischen Dachgestaltung des Eifelortes Kall, beschränkt aber bewusst das Spektrum der Möglichkeiten, um an diesem besonderen Ort ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Gebäudegestaltung in Verbindung mit einer zeitgemäßen Architektursprache zu gewährleisten.

3. Dachüberstände

Dachüberstände im Bereich der Traufe und des Ortgangs sind generell unzulässig. Zulässig ist ein konstruktiv notwendiger Überstand der Tropfkante von Mauerabdeckungen. Rinnen sind auf die Traufabdeckung aufzusetzen.

Der von den Festsetzungen vorgegebene Rahmen orientiert sich an regionaltypischen Gestaltelementen des Eifelortes Kall, beschränkt aber bewusst das Spektrum der Möglichkeiten, um an diesem besonderen Ort ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Gebäudegestaltung in Verbindung mit einer zeitgemäßen Architektursprache zu gewährleisten.

4. Dacheindeckungsmaterialien

Als Dachdeckungsmaterialien sind grau- und anthrazitfarbene glatte matte Ziegel, sowie patiniertes Zinkblech und Schiefer zulässig. Dachintegrierte Photovoltaik-Elemente, die den Anforderungen an die Oberflächengestaltung der Dacheindeckungsmaterialien entsprechen, sind allseitig zulässig, andere Photovoltaik-Elemente sind nur auf den Dachflächen zulässig, welche dem öffentlichen Raum abgewandt sind. Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Die Dachflächen von Dachaufbauten sind einheitlich mit Schiefer oder patiniertem Zinkblech einzudecken.

Die Festsetzungen sind von den regionaltypischen Dacheindeckungsmaterialien abgeleitet und beschränken das Spektrum der Möglichkeiten, um an diesem besonderen Ort ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Dachflächengestaltung in Verbindung mit einer zeitgemäßen Architektursprache zu gewährleisten.

2.3 Fassaden

1. Fassadenmaterialien

Für die Außenwände von Gebäuden sind helle Putzfassaden in den Farben Weiß, Beige und Grau zulässig.

Der von den Festsetzungen vorgegebene Rahmen orientiert sich an regionaltypischen Fassaden und erfolgt aus städtebaulichen Gründen zur Wahrung des Ortsbildes und des benachbarten denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes und ermöglicht gleichzeitig eine zeitgemäße Architektursprache. Die Beschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten auf hellen Putz verfolgt das Ziel, an diesem bedeutenden Ort ein Mindestmaß an Einheitlichkeit zu gewährleisten.

2. Öffnungselemente

Die Öffnungselemente dürfen in der Summe maximal 50 Prozent der Fassadenfläche des jeweiligen Gebäudes betragen. Die Fensterformate sind hochrechteckig bis quadratisch zu gestalten. Quadratische Öffnungselemente sind zu unterteilen. Liegende Fensterformate und Fensterbänder sind mit Ausnahme von Schaufensteröffnungen nicht zulässig. Die Mindestabstände von 0,50 m zu Gebäudeaußenecken und anderen Öffnungselementen prägen den Charakter der Massivbauweise. Über mehrere Geschosse durchgehende Fensteröffnungen sind nur ausnahmsweise und ausschließlich zur Untergliederung in Einzelgebäude gemäß §5 - Bauweise - zulässig.

Als Öffnungselemente bezeichnet man Fenster, Türen, Tore und Loggien. Sie prägen die Fassade und das Straßenbild. Die Gebäude in Kall sind vorwiegend in Massivbauweise mit sogenannten ‚Lochfassaden‘ errichtet, wodurch der Wandanteil an der Fassade mindestens die Hälfte beträgt. Die Abstände der Öffnungselemente sind durch die Massivbauweise und damit verbundene Wanddicken zu erklären. Die Benennung von Mindestabständen zwischen Öffnungselementen und zu Außenecken entspricht den konstruktiven Erfordernissen der Massivbauweise und wahrt den für Kall typischen Charakter der ‚Lochfassade‘. Die in § 5 - Bauweise – geforderten verglasten Zwischenbauten zur Untergliederung der Baumasse in trauf- bzw. giebelständige Einzelgebäude sind abweichend zulässig.

3. Kolonnaden

Die 2,50 m vorgelagerten Kolonnaden sind mit ihren Stützen aus der Fassade des Hauptbaukörpers zu entwickeln. Die Stützen dürfen maximal 0,50 m breit sein.

Die Kolonnaden sind je Platzseite einheitlich zu behandeln und können ganzheitlich mit Glas geschlossen werden. Die Eingangsbereiche dürfen von der ganzheitlichen Gestaltung abweichen. Die Attika der Kolonnade darf maximal 0,60 m Höhe betragen. Das Brüstungsgeländer muss in anthrazitfarbigem Flachstahlprofil ausgebildet werden.

Der von den Festsetzungen vorgegebene Rahmen orientiert sich an einer hohen Nutzbarkeit für Einzelhandel, Dienstleitung und Gewerbe der neuen baulichen Anlagen am Bahnhofplatz über zwei Geschosse. Die Kolonnaden in Kombination mit der großzügigen Treppenanlage vermitteln den Höhenunterschied von 3,00 m zwischen dem neugestalteten Bahnhofplatz und dem benachbarten Bahnhofgebäude mit Bahnanlagen. Die Kolonnaden können geschlossen oder offen gestaltet werden. Bei der nördlichen Bebauung kann die offene Gestaltung der Kolonnade nach Süden als Verschattungselement fungieren.

4. Kragdächer

Kragdächer dürfen über Schaufensteröffnungen und als Haustürüberdachung angebracht werden, allerdings nicht vor den Kolonnaden, da diese bei einer offenen Gestaltung als Verschattungselement dienen. Die Gestaltung von Kragdächern ist auf transparente und transluzente Materialien und Photovoltaik-Elemente reduziert. Kragdächer dürfen maximal 0,80 m auskragen und die Öffnungselemente beidseitig maximal 0,25 m überschreiten.

Der von den Festsetzungen vorgegebene Rahmen orientiert sich an der Gestaltung von Geschäftszonen. Kragdächer, als Sonnenschutzvorrichtung oder Blickfang, können das Erscheinungsbild eines Gebäudes beeinträchtigen. Die Materialwahl und Farbgebung sollte daher dezent sein, damit die Kragdächer mit der Fassade des Gebäudes harmonieren. Kragdächer sind als Bestandteil der Fassade zu behandeln und müssen das erforderliche Lichtraumprofil für Fußgängerbereiche einhalten.

5. Lichtinszenierung

Fassaden können einfarbig (warmweiß bis gelb) mit Licht inszeniert werden. Die Beleuchtungselemente dürfen Verkehrsteilnehmer und Anwohner nicht beeinträchtigen.

Der unter § 7 Abs. 5 der Gestaltungssatzung empfohlene Rahmen ermöglicht durch den bewussten Einsatz von Lichtelementen eine Inszenierung der Fassade und trägt zu einem hochwertigen Gesamteindruck der baulichen Anlage bei.

2.4 Werbeanlagen

1. Allgemeine Anforderungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Material, Form und Farbe der Gestaltung der baulichen Anlage einzufügen.

Als Werbeanlagen werden alle Anlagen bezeichnet, die auf einen Betrieb, eine Dienstleistung, eine Veranstaltung oder ein Produkt hinweisen und fest auf der zum öffentlichen Raum gewandten Fassade angebracht sind. Werbeanlagen sollen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Als Stätte der Leistung wird das Gebäude bezeichnet, in dem sich der Betrieb befindet. Werbeanlagen werden meist nachträglich an ein Gebäude angebracht. Bei der Anbringung von Werbeanlagen sind daher eine besondere Sorgfalt im Umgang mit der Architektur und eine Einfügung in das Gesamtbild des Gebäudes angemessen.

2. Horizontale Werbeanlagen

Horizontale Werbeanlagen sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss oberhalb von Schaufensteröffnungen bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Im Bereich der Kolonnade sind Werbeanlagen nur auf der massiven Attika zulässig.

Der von den Festsetzungen definierte Rahmen stellt den unmittelbaren Bezug zwischen Werbeanlage und Betrieb sicher und wahrt die charakteristischen Elemente der Fassade, sodass die Gestaltung der Fassade trotz Werbeanlagen zur Geltung kommt.

3. Vertikale Werbeanlagen

Vertikale Werbeanlagen sind nur auf Fassadenflächen neben Öffnungselementen erlaubt und dürfen maximal 0,25 m breit sein und maximal 0,80 m auskragen. Vertikale Werbeanlagen sind im Wesentlichen auf den Bereich des 1. Obergeschosses begrenzt. An und oberhalb der Kolonnaden sind vertikale Werbeanlagen unzulässig.

Die vertikalen Werbeanlagen sind vorzugsweise am Rand der Fassade anzubringen und eventuell mit benachbarten Anlagen in Größe und Höhe abzustimmen. Der von den Festsetzungen definierte Rahmen stellt sicher, dass die charakteristischen Elemente der Fassade nicht durch Werbeanlagen verdeckt werden und die Gestaltung der Fassade trotz Werbeanlagen zur Geltung kommt.

4. Hinweisschilder

Hinweisschilder sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit einer Größe von maximal 0,25 m² zulässig. Mehrere Hinweisschilder müssen zu Gruppen zusammengefasst werden und sind in einheitlicher Materialität und Farbgebung zu gestalten.

Hinweisschilder sollen gebündelt und möglichst neben dem Eingang des Gebäudes angebracht werden, um einerseits eine Übersicht über die im Gebäude vorhandenen Nutzungen und andererseits eine Streuung von einzelnen Schildern über die Fassade zu vermeiden. Der von den Festsetzungen definierte Rahmen verhindert ein gegenseitiges übertrumpfen von Hinweisschildern und ermöglicht die Integration von Hinweisschildern in das Fassadenraster, sodass die Gestaltung der Fassade trotz Werbeanlagen zu Geltung kommt.

5. Fensterwerbung

Fensterwerbungen sind im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss in einem Drittel der Fensterfläche erlaubt.

Der von den Festsetzungen definierte Rahmen ermöglicht die Anbringung eines Logos, verhindert jedoch vollflächige Verklebungen von Schaufenstern, die eine abweisende Wirkung haben und dem Gedanken des Flanierens und ‚Schaufensterbummelns‘ widersprechen.

6. Lichtinszenierung

Werbeanlagen mit wechselndem Licht, Lauf- und Blinkschrift und akustischen Signalen sind unzulässig. Möglich sind indirekt beleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlagen.

Der von den Festsetzungen definierte Rahmen stellt sicher, dass einerseits die Wohnnutzung am Bahnhofplatz und in der Bahnhofstraße, andererseits die Architektur des Gebäudes durch beleuchtete Werbeelemente nicht beeinträchtigt werden.

2.5 Ordnungswidrigkeiten und Hinweise

Die Bußgeldvorschriften gemäß § 84 BauO NRW werden in die Satzung übernommen. Damit kann ordnungswidriges Handeln in Form von Verstößen gegen Festsetzungen der Gestaltungssatzung entsprechend sanktioniert werden.

Das dem Geltungsbereich der Satzung unmittelbar benachbarte Bahnhofsgebäude genießt Umgebungsschutz. Deshalb wird auf das Erfordernis der denkmalrechtlichen Erlaubnis hingewiesen.

Die Gestaltungssatzung tritt gemäß § 7 Abs. 4 GO NRW am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.