

Der Bürgermeister



Hilden

Hilden, den 28.12.2006
AZ.: IV/61.1 Groll-STEP

WP 04-09 SV 61/139

Beschlussvorlage

öffentlich

Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für den Bereich der Grundstücke Klusenstraße 1 – 35 (ungerade Hausnummern); hier: Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2007
----------------------------	------------

Abstimmungsergebnis/se

Stadtentwicklungsausschuss	17.01.2007	einstimmig beschlossen
----------------------------	------------	------------------------

Beschlussvorschlag:

„Der Stadtentwicklungsausschuss beschließt die Aufstellung einer Satzung (Erhaltungssatzung) gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z.Zt. gültigen Fassung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Klusenstraße 1-35; ungerade Hausnummern“ aufgrund seiner heutigen städtebaulichen Gestalt.

Das Plangebiet liegt auf der Südseite der Klusenstraße und umfasst die Flurstücke 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1028, 1029, 1034, 1068 und 1069, alle in Flur 62 der Gemarkung Hilden.

Mit Hilfe dieser Erhaltungssatzung soll erreicht werden, das Erscheinungsbild der Arbeiterhäuser aus dem späten 19. Jahrhundert und damit ein Stück Hildener Siedlungsgeschichte für künftige Generationen zu bewahren.“

Erläuterungen und Begründungen:

Die markant gestaltete Häuserreihe auf der Südseite der Klusenstraße im Hildener Süden ist schon seit längerem im „Visier“ weiterführender Untersuchungen; zuletzt besichtigte der Stadtentwicklungsausschuss am 3. Mai 2006 im Rahmen eines Ortstermines das Plangebiet, für das nun die Aufstellung einer Erhaltungssatzung vorgeschlagen wird.

Schon vor zehn Jahren, aufgrund eines Antrages der Fraktion Bündnis 90/Grüne, wurde überprüft, ob und in welcher Weise die betroffene Siedlung für eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen in Frage kommt.

Das für die Beurteilung dieser Frage zuständige Rheinische Amt für Denkmalpflege verneinte mögliche Denkmaleigenschaften, regte aber zugleich die Erstellung einer Erhaltungssatzung an.

Die Siedlung (aus dem Jahr 1897/98) besteht heute noch aus 8 Doppelhäusern in eineinhalbgeschossiger Bauweise.

Sie fällt durch ein geschlossenes Gesamterscheinungsbild bei gleichzeitiger großer Detailvielfalt auf.

So besitzen alle Gebäude einheitliche Materialien und die gleiche Grundform, die jedoch in einer Reihe von Elementen variiert wird.

Wiederkehrende Gestaltungselemente sind die tief herunter gezogenen Hauptdächer die als steile Sattel- oder Mansarddächer mit unterschiedlich ausgebildeten Zwerchgiebeln errichtet wurden. Die Dächer sind geschlossen und mit einem einheitlichen Dachziegel gedeckt.

Die Fassadengestaltung ist symmetrisch und je Doppelhaus spiegelbildlich ausgeführt.

Die Straßenseiten sind durchgängig aus rotem Backstein, kombiniert mit weiß gestrichenen Putzfeldern. Typisch ist die Verwendung von gelbem Backstein für die Fensterstürze und Fensterbänke.

Die Giebelseiten sind größtenteils ebenfalls backsteinsichtig und teilweise mit Putzfaschen strukturiert.

Die Sockelzone ist verputzt und in einem einheitlichen dunkelgrauen Farbton gestrichen.

Die Straßenseiten sind durchgängig 4-achsig, wobei die Lage der Eingangstüren variiert.

Die hochrechteckigen Erdgeschossfenster sind einheitlich als 2-flügelige Fenster mit einteiligem Oberlicht und hölzernen Schlagläden ausgebildet.

Die Obergeschossfenster haben kleinere Abmessungen mit hochrechteckigem Format.

Die Türen sind als braun gestrichene Holztüren ausgeführt.
Der Eingang zu dem leicht erhöhten Erdgeschoss führt jeweils über mehrere Stufen.

Die Details der für die Siedlung typischen Gestaltungselemente variieren pro Doppelhaus und werden im Rahmen der Satzungsaufstellung im Einzelnen formuliert.

Um die vorhandenen Gestaltungsqualitäten der Gebäude Klusenstraße 1 – 35 (ungerade Hausnummern) auch zukünftig zu sichern, soll eine Erhaltungssatzung erstellt werden. Dieses Instrument des Baugesetzbuches gibt den Gemeinden die Möglichkeit, einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für Abbruch, Umbau, Neubau oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer solchen Satzung einzuführen. Neben dem denkmalschutzrechtlichen Instrumentarium, dessen Anwendung im vorliegenden Fall nicht möglich ist, haben die Gemeinden mit dem § 172 BauGB somit ein weiteres Mittel zum Schutz erhaltenswerter baulicher Anlagen in der Hand. Der erste Schritt ist der Erlass der Satzung. Damit wird ein räumlicher „Gesamtanlagenbereich“ festgelegt, für den ein Genehmigungsvorbehalt in Kraft tritt. Der konkrete Schutz setzt dann auf der zweiten Stufe ein, wenn es um die Entscheidung über einen Antrag auf Veränderung an dem geschützten Bild der Gesamtanlage geht.

Zum Aufstellungsverfahren einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB kann folgendes gesagt werden:

Die Erhaltungssatzung führt lediglich ein „Genehmigungsverfahren mit Vorbehalt“ ein. Eine Bindung z.B. an ein besonderes Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit sowie Behörden besteht daher nicht. Auch sonst unterscheidet sich das Aufstellungsverfahren für eine sonstige Satzung von einem Bauleitplan-Verfahren. Es wird keine der Bauleitplanung vergleichbare planerische Entscheidung getroffen.

Der Aufstellungsbeschluss dient insbesondere dazu, die materiell-rechtliche Voraussetzung für die befristete Zurückstellung nach § 15 BauGB zu bieten, solange die Erhaltungssatzung selbst noch nicht in Kraft getreten ist.

Dennoch wird sich die Verwaltung, auch begründet durch die Erfahrungen bei der Aufstellung der Erhaltungssatzung Seidenweberstraße, bei der Erarbeitung der Satzung für die Klusenstraße zumindest teilweise am Bauleitplan-Verfahren orientieren.

Nach dem Aufstellungsbeschluss wird sich eine intensive Phase der Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern anschließen, aller Wahrscheinlichkeit in den Monaten Februar und März 2007. Dies wird in Einzelterminen für jedes Doppelhaus geschehen, da nur so auf die individuellen Belange der einzelnen Parteien eingegangen werden kann und nur so je Doppelhaus genügend Beratungszeit zur Verfügung steht.

In einem weiteren Schritt wird der Satzungsentwurf im Detail ausgearbeitet und dann den Betroffenen zwecks Stellungnahme zur Verfügung gestellt.

Anschließend kommt der Satzungsentwurf zur weiteren Beschlussfassung in den Fachausschuss und anschließend in den Rat.

Insgesamt erscheint es aus Sicht der Verwaltung möglich, das Verfahren zur Aufstellung der Erhaltungssatzung in einem Zeitraum von ca. sechs Monaten durchzuführen. Hierbei werden das Bauverwaltungs- und Bauaufsichtsamt und das Planungs- und Vermessungsamt eng zusammenarbeiten.

Die letzten Exemplare der ersten Arbeiterhäuser Hildens, einst gebaut durch die Hildener Aktienbaugesellschaft (HABG) können so für die Nachwelt erhalten und doch auch nach heutigen Maßstäben bewohnt werden.

(G. Scheib)