

Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

für die Siedlung „Eckbereich Kilvertzheide / Grünstraße“
der Stadt Hilden

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 16.12.2009 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert durch den Artikel I des Gesetzes vom 09. Oktober 2007 (GO-Reformgesetz; GV NRW S. 380) und § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), folgende Erhaltungssatzung für die Siedlung „Eckbereich Kilvertzheide / Grünstraße“ beschlossen:

Präambel

Die Siedlung „Eckbereich Kilvertzheide / Grünstraße“ liegt im Osten der Stadt Hilden. Sie stammt aus den Jahren 1913/14 und hat eine für Hilden sehr ungewöhnliche städtebauliche Exposition. Obwohl es sich um kleine Wohnhäuser handelt, sind diese in der städtebaulichen Grundform einer Platzumrandung angeordnet worden. Diese Anordnungsform symbolisiert an dieser Stelle einen „Eingang“.

Offensichtlich hat die damalige Bauherrin, die Hildener Aktienbaugesellschaft (HABG), versucht, Elemente der Gartenstadt-Bewegung auf Hilden zu übertragen. Diese städtebauliche Gestaltung stellt für die Stadt Hilden einen einmaligen Vorgang dar. Die Siedlung „Eckbereich Kilvertzheide / Grünstraße“ war viele Jahre lang durch eine vergleichsweise isolierte Lage zum Rest der Stadt geprägt. Dadurch sollten die Vorteile von Stadt und Land miteinander verbunden werden. Dieser Ansatz zählt zu den Hauptideen der Gartenstadt-Bewegung, die in Deutschland im Jahr 1902 einsetzte. Erst Ende der 1950-er Jahre wurde die Siedlung langsam in das Hildener Siedlungsgefüge einbezogen.

Die Anordnung der vorhandenen Gebäude deutet darauf hin, dass sie Teil eines nicht fertig gestellten Siedlungsansatzes sind. Die Grundrisskonzeption der Siedlung lässt vermuten, dass hier eine größere Siedlungsanlage geplant war, die jedoch aufgrund des 1. Weltkrieges nicht vollendet wurde. Planungsunterlagen, die diese Vermutung belegen, liegen der Stadt jedoch nicht vor.

Nicht nur die Orientierung an der Gartenstadt-Konzeption, sondern auch die Dachformen der Siedlung sind für Hilden ungewöhnlich; die Mansard-Dächer sollen dazu beigetragen haben, dass die Siedlung im Volksmund „Klein-China“ bzw. „Neu-China“ genannt wurde.

Eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB ist vom Gesetzgeber als ein eigenständiges, der Bewahrung der städtebaulichen Gestalt eines Gebietes dienendes Instrument konzipiert worden. In ihrem Geltungsbereich wird beispielsweise die Änderung baulicher Anlagen einer Genehmigungspflicht unterworfen werden.

Mit Hilfe der vorliegenden Erhaltungssatzung soll erreicht werden, das Erscheinungsbild der Siedlung „Eckbereich Kilvertzheide / Grünstraße“ als einziges Beispiel für die Realisierung der Hauptideen der Gartenstadt-Bewegung auf Hildener Stadtgebiet zu bewahren. Als Teil der Hildener Siedlungsgesichte soll die Siedlung in ihrer jetzigen Form für künftige Generationen bestehen bleiben.

§ 1 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

(1) Der Geltungsbereich liegt im Eckbereich der Straßen Kilvertzheide und Grünstraße. Er umfasst die Flurstücke 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345 und 1346, welche alle in Flur 60 der Gemarkung Hilden liegen. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Kilvertzheide 1 bis 11 und 13 sowie Grünstraße 67 bis 85 (hier nur die ungeraden Hausnummern).

(2) Der Übersichtsplan mit der zeichnerischen Darstellung des Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Ziel der Satzung

Die Satzung verfolgt als Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu erhalten.

Im Geltungsbereich dieser Satzung stehen eine Reihe erhaltenswerter baulicher Anlagen,

1. die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Stadtbild des Eckbereiches Kilvertzheide/ Grünstraße prägen,
2. die von städtebaulicher und besonderer geschichtlicher Bedeutung sind.

Diesen gilt der Schutz durch die Erhaltungssatzung.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Aufgrund dieser Satzung sind in ihrem Geltungsbereich der Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen genehmigungsbedürftig. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben zählen insbesondere

- Abbruch oder Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt wird;
- Änderung der Fassaden oder von Teilen davon – einschließlich aller Gestaltungselemente – insbesondere Gesimse, Fenster, Anstrich und Materialien;
- Änderung der Dachform, Einbauten ins Dach und Änderung der Dacheindeckung;
- Änderung, Abbruch oder Errichtung von baulichen Nebenanlagen jeder Art sowie von Stellplätzen/Carports und Garagen;
- Errichtung und Änderung von Einfriedigungen.

Dieser Genehmigungsvorbehalt erfasst auch diejenigen Vorhaben, die gemäß der Bauordnung NRW keiner bauaufsichtlichen Genehmigung bzw. Zustimmung bedürfen oder die der Baugenehmigungsbehörde nur anzuzeigen sind.

(2) Die Genehmigung für den Rückbau, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

- (1) Die Genehmigung wird durch die Stadt Hilden erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Stadt Hilden als Baugenehmigungsbehörde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 BauGB bezeichneten Belange entschieden (§ 173 Abs. 1 BauGB).
- (2) Wird in den Fällen des § 3 Abs. 1 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Stadt Hilden unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden (§ 173 Abs. 2 BauGB).
- (3) Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadt Hilden mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

§ 5 Sonstige Bestimmungen

Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 2 der Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Eckbereichs Kilvertzheide / Grünstraße.

Sie gilt unbeschadet bestehender und aufzustellender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen, der Genehmigungs- und Anzeigepflichten baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land NRW sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmälern und baulichen Ensembles (Denkmalbereiche) nach dem Denkmalschutzgesetz für das Land NRW.

§ 6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 Absatz 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches handelt derjenige, der eine bauliche Anlage entgegen § 3 dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung zurückbaut, verändert oder errichtet.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden (§ 213 Absatz 2 BauGB).

Verwaltungsbehörde im Sinne des § 36 des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten ist der Bürgermeister der Stadt Hilden.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hilden, den 17.12.2009

Bürgermeister

Ratsmitglied