

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

vom 16.12.2009

Begründungen:

Zu § 1: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Eckbereich der Straßen Kilvertzheide und Grünstraße und umfasst dort die Hausnummern Kilvertzheide 1-13 (1-13 auf der Westseite der Kilvertzheide, 2-10 auf der Ostseite) sowie Grünstraße 67 – 85 (nur ungerade Hausnummern; auf der Nordseite der Grünstraße).

Diese Gebäude stellen eine zusammenhängende städtebauliche Eingangssituation dar; sie sind offensichtlich zur gleichen Zeit als eine Baumaßnahme erbaut worden. Die betroffenen Gebäude unterscheiden sich stark von der Nachbarbebauung, die wesentlich unscheinbarer und auch jünger ist.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches hat sich dadurch praktisch von alleine ergeben, andere Gebäude mussten nicht mit einbezogen werden.

Zu § 2: Ziel der Satzung

Das Ziel der Satzung ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner gegenwärtigen städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Es handelt sich um Gebäude, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen (i.d.R. anderen gleichartigen Gebäuden) das Straßenbild des Eckbereiches von Kilvertzheide und Grünstraße deutlich prägen.

Diese Straßen- bzw. Stadtbildprägende Wirkung wird in der hier vorzufindenden Qualität in Hilden nur noch an wenigen Stellen vorgefunden, in der Gebäudestellung ist die Siedlung sogar einzigartig.

Darüber hinaus sind die Gebäude für Hilden von herausgehobener städtebaulicher und auch stadthistorischer Bedeutung. Die Grundsätze der Gartenstadt-Bewegung sind nur in dieser Siedlung in Hilden einmal umgesetzt worden.

Aus städtebaulicher Sicht fällt zunächst auf, dass es mit architektonischen Mitteln möglich ist, Wohnsiedlungen ein geschlossenes Gesamtbild zu verleihen bei gleichzeitiger großer Vielfalt im Detail.

Das Gesamtbild dieser Siedlung wird u.a. durch die gleichartige Farbgestaltung von Fassaden und Dächern sowie durch Eingangsloggien erreicht. Die Vielfalt im Detail zeigt sich beispielhaft in den Variationen der Kleinfenster, in den unterschiedlichen Dachformen oder der teilweise expressionistischen Sockelgestaltung.

Städtebaulich ist die Siedlung im Eckbereich von Kilvertzheide und Grünstraße zudem beispielhaft für den Versuch der Umsetzung der Ideale der Gartenstadt-Bewegung in Hilden. Vergleichsweise kleine Reihenhäuser bilden zunächst

zusammen mit einigen Doppelhäusern durch ihre Gebäudestellung einen Platzbereich. Man kann vermuten, dass es sich um einen Eingangsbereich für eine größere geplante Siedlung handeln könnte, die dann aufgrund des I. Weltkrieges und seiner ökonomischen Folgen nicht mehr gebaut wurde.

Den kleinen Häusern stehen relativ großzügige Grundstücke zur Verfügung, um die mit der Gartenstadt-Bewegung damals verbundene Selbstversorgung der Bewohner zu ermöglichen.

Auch auf den stadtgeschichtlichen Aspekt der Siedlung ist hinzuweisen. Der Industrialisierungsprozess Hildens im ausgehenden 19. Jahrhundert und Anfang des 20. Jahrhunderts wurde wie in anderen Städten auch begleitet von steigender Wohnraumnachfrage der Arbeiterschaft.

Während die meisten Siedlungen der historischen Hildener Aktienbaugesellschaft in der Nähe der Produktionsstätten entstanden, wurde die Siedlung Kilvertzheide/Grünstraße weitab von den Betrieben errichtet und blieb auch bis in die 50er Jahre des 20. Jahrhunderts relativ isoliert.

Gleichwohl zeugt auch diese Siedlung von dem Qualitätsanspruch, der dem Wohnungsbau bereits vor fast 100 Jahren von der Bauherrin beigemessen wurde und an dem sich auch heute noch spätere Siedlungen messen lassen müssen.

Neben dem denkmalschutzrechtlichen Instrumentarium, dessen Anwendung im vorliegenden Fall nicht möglich ist, haben die Gemeinden mit dem § 172 BauGB ein weiteres Instrument zum Schutz erhaltenswerter baulicher Anlagen in der Hand.

Das Instrument kann angewendet werden, wenn bauliche Anlagen zu erhalten sind im Hinblick auf ihre Bedeutung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung oder auch eine menschwürdige Umwelt. Das ist bei der betroffenen Siedlung der Fall, daher wird das Instrument Erhaltungssatzung hier angewendet.

Zu § 3: Genehmigungspflicht

Die Siedlung Kilvertzheide/Grünstraße fällt durch ein geschlossenes Gesamtbild bei gleichzeitiger großer gestalterischer Vielfalt auf.

Um hier zu einer umfassenden Informationsgrundlage zu kommen, wurde im August/September 2009 im Auftrag der Stadt Hilden eine städtebauliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Nach einer Auswertung der Bestandsaufnahme wurden die jeweils erhaltenswerten und prägenden Gestaltungselemente der Einzelgebäude in der Siedlung definiert.

Im wesentlichen besteht die Siedlung aus zwei gegenüberliegenden Reihenhauszeilen mit jeweils einem nördlichen Endhaus und einem „Verbindungsgebäude“ sowie aus vier Doppelhäusern. Ein Doppelhaus (Kilvertzheide 11/13) fällt dabei durch seine Gestaltung („Turm“) besonders ins Auge.

Die Fassadenflächen der Außenwände sind verputzt und weisen eine grobe Körnung auf. Davon abgesetzt sind die durchgängig ca. 6 cm breiten Fensterumrahmungen in Feinputz. Gleichmaßen sind die Öffnungen zu den Loggien abgesetzt.

Die Fassaden der Doppelhäuser sind zusätzlich durch waagerechte Gesimsbänder gegliedert, die sich entweder unterhalb der Fensterbankebene im 1.OG oder zwischen 1.OG und DG befinden.

Alle Gebäude verfügen über einen plastisch abgesetzten Sockel, wobei die Sockelhöhe der Hausgruppen einheitlich ca. 0,65 m beträgt, die der Doppelhäuser zwischen einem niedrigen Sockel von ca. 0,40 m bis zur Unterkante der Fensterbank reichend variiert

Die Fensterformate sind leicht hochrechteckig bzw. nahezu quadratisch und haben überwiegend einen geraden Sturz.

Die Doppelhäuser entlang der Grünstraße haben im Erdgeschoss rundbogige Stürze oder als Putzfaschen abgesetzte rundbogige Blendbögen, die die Fensteröffnungen umschließen.

Kleine Fensteröffnungen in unterschiedlichen Formaten (rundbogig, oval, rautenförmig, etc) setzen Akzente in der Fassadengestaltung und geben den Häusern eine individuelle Note.

Die heutigen Fenster sind überwiegend mit einem Fensterflügel versehen, wogegen die originale Fensteraufteilung kleinteiliger war. Jedoch ist kein Originalfenster erhalten.

Vor den Erdgeschossfenster der Straßenfassaden sind einheitliche 2-flügelige Klappläden erhalten, deren oberer Abschluss in der Form an den Fenstersturz angepasst entweder rundbogig oder mit geradem Abschluss ausgeführt ist. Erhalten sind durchgängig die Feststeller für die Klappläden in Gestalt einer kleinen Büste mit Helm.

Alle Gebäude verfügen an der Straßenfassade über offene Eingangsloggien. Sie bilden jeweils einen kleinen zur Straße hin offenen überdachten Vorraum vor der eigentlichen Hauseingangstür. Der Zugang zu den Loggien erfolgt über eine massive Treppe mit mehreren Stufen. Der Eingang zu den Loggien ist meist rundbogig gestaltet und die Loggia seitlich bis Brüstungshöhe abgemauert.

Die Gebäude werden durch seitliche und rückwärtige Anbauten ergänzt, die häufig noch original erhalten sind und ein wichtiges gestalterischen Element bilden. Die Anbauten wurden in ihrer Gestaltung entsprechend der Hauptwohngebäude ausgeführt.

Die Dachformen der Doppelhäuser und Hausgruppen bilden eine Abfolge aus Walmdächern, Mansarddächern und Satteldächern mit einer ausgeprägten Dachneigung zwischen 42° und 55°. Die Anbauten sind überwiegend mit Satteldächern gedeckt.

Dachaufbauten sind als verschiefernte Dachgauben mit Satteldach oder als Schleppegaupe ausgebildet. Die Dächer zu den Straßenseiten hin sind meist geschlossen und lediglich mit kleinformatigen Dachflächenfenstern durchbrochen. Weitere Gestaltungselemente sind die 30-40 cm tiefen Dachüberstände an Traufe und Ortgang.

Unterhalb der Dachüberstände sind auskragende Kastengesimse angebracht.

Als weitere einheitliche Details sind die Blechschilder der originalen Hausnummern erhalten.

Neben diesen Aspekten sind es auch die Materialien, die das Erscheinungsbild des Platzbereiches prägen. Dies gilt für die Verwendung von Schiefer bei bestimmten Fassadenelementen oder als Umrahmung von Dachfenstern. Dies gilt für die Verwendung einheitlicher Fassadenputze und einheitlicher Dacheindeckungen, die das verbindende Element darstellen.

Auch die Farbgebung trägt wesentlich zum einheitlichen Erscheinungsbild bei. Der überwiegende Teil der Häuser ist einheitlich im Farbton Hellelfenbein gestrichen (ähnlich RAL 1015).

Neuanstriche sind in variierenden Beigetönen erfolgt.

Die Fensterumrahmungen sind in einem weißen Farbton abgesetzt, ebenso die Umrahmungen der Öffnungen zu den Loggien. Die Loggieninnenwände sind weiß gestrichen.

Die Gesimsbänder sind farblich in weiß oder grau abgesetzt.

Die Sockelzone ist in einem dunklen Farbton abgesetzt, der von lehm Braun bis grau oder grün Braun variiert.

Die Treppen und Fußböden der Loggien sind meist grau gefliest oder grau gestrichen.

Die Klappläden sind in variierenden Brauntönen gestrichen.

Alle Fenster sind weiß gehalten.

Die Hauseingangstüren sind in variierenden dunklen Brauntönen gestrichen.

Die Dachpfannen sind durchgängig in einem dunkelbraunen und matten Farbton gehalten.

Die Kastengesimse sind weiß gestrichen, die Ortgänge grau verschiefert.

Die Dachentwässerung ist in zinkgrau ausgeführt.

Die Schieferflächen der Fassaden und Dachgauben sind naturschiefergrau.

Folgende, einheitliche Materialien sind an den Gebäuden anzutreffen:

- Fassaden verputzt, teilweise ab dem 1.Obergeschoss verschiefert;
- Türen aus Holz;
- Fenster aus Holz oder Kunststoff;
- Klappläden aus Holz
- Fensterbänke teilweise mit Abdeckung aus Granit oder Blech, teilweise ohne Abdeckung;
- Treppen und Loggia betonsichtig, grau oder braun gefliest oder grau verschiefert;
- Dachdeckung mit Dachpfannen;
- Kastengesimse in Holz,
- Ortgänge verschiefert;
- Dachentwässerung mit verzinkten Dachrinnen und Fallrohren.

Diese einheitlichen architektonischen Gestaltungselemente der Gebäude werden ergänzt durch das Thema Einfriedigungen.

Die städtebauliche Wirkung der Siedlung würde immens eingeschränkt, wenn etwa zwischen den einzelnen Doppelhäusern an der Grünstraße an den Grundstücksgrenzen, spezielle unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum angrenzend, Einfriedigungen errichtet würden, die durch ihre Bauart und ihre Höhe den Blick auf die Gestaltungselemente der Siedlung verstellen würden.

Um die beschriebene Vielfalt im Rahmen einer architektonisch gewollten und städtebaulich wirksamen einheitlichen Gestaltung zu erhalten, wird der in § 3 formulierte Genehmigungsvorbehalt erforderlich.

Maßnahmen, die die einheitliche Gestaltung der Siedlung stören (durch Abweichungen bei den o.g. Gestaltungselementen), müssen daher abgelehnt werden.

Zu § 4: Genehmigungsverfahren, Übernahmeanspruch, Erörterungspflicht

In diesem Paragraphen werden die Anforderungen des „Besonderen Städtebaurechtes“ Kapitel 2 Baugesetzbuch (BauGB), sechster teil: „Erhaltungssatzung und städtebauliche Gebote“ berücksichtigt.

Zu § 5: Sonstige Bestimmungen

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Siedlung Eckbereich Kilvertzheide/ Grünstraße liegt innerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 18 (für Kilvertzheide 2-10 und Grünstraße 77-85) bzw. Nr. 18 A (Kilvertzheide 1-13 und Grünstraße 67-71).

Der Bebauungsplan Nr. 18 (Baustufenplan) erhielt am 04.06.1962 Rechtskraft. Er berücksichtigt den Ostteil der Siedlung in Form einer Fluchtlinie, die der gebauten Situation entspricht. Die Ausweisung ist B II o (das entspricht einem Wohngebiet in max. II-geschossiger offener Bauweise).

Der Bebauungsplan Nr. 18 A wurde am 24.04.1974 rechtskräftig. Er „überplant“ den westlichen Teil der Siedlung komplett und weist auf den betroffenen Grundstücken ein WA (Allgemeines Wohngebiet) mit zwingend III-geschossiger Bebauung in offener Bauweise aus. Die GFZ beträgt 0,4, die GFZ 1,0, die Dachneigung soll max. 35° betragen.

Dazu kommen einige textliche Festsetzungen.

Dieser Bebauungsplan steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen der Erhaltungssatzung. Seine Inhalte sind für den hier angesprochenen Bereich jedoch in den vergangenen mehr als 40 Jahren nicht umgesetzt worden. Der Bebauungsplan sollte für den Bereich der Erhaltungssatzung in absehbarer Zeit aufgehoben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit dem Institut der Erhaltungssatzung erreicht werden kann, dass eine Baugenehmigung für ein Vorhaben zu versagen oder nicht in Aussicht zu stellen ist, wenn dieses zwar planungsrechtlich zulässig ist, jedoch als Fremdkörper den Zielen der Erhaltungssatzung widerstreiten würde.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes „Bauliche Anlagen“ folgt diese Satzung den Definitionen des §§ 2 und 65 der Landesbauordnung NW in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Zu § 6: Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Sinne von § 3 dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung abbricht, verändert oder errichtet, handelt ordnungswidrig.

Diese Ordnungswidrigkeit kann von der Stadt Hilden als Genehmigungsstelle mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

Bei diesem Betrag handelt es sich um einen Maximalbetrag (§ 213 Abs. 2 BauGB).

Im einzelnen hat sich die Höhe des Betrages nach dem Ergebnis der jeweiligen Einzelfallprüfung zu richten.