

# Der Bürgermeister

Hilden, den 05.01.2009

AZ.: STEP Fe



# Hilden

**WP 04-09 SV 61/265**

## Beschlussvorlage

öffentlich

**Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für den Bereich  
Ecke Grünstraße/Kilvertzheide  
Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	04.02.2009			

**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 „Kilvertzheide 1 – 10, 11 und 13, Grünstraße 67 – 85 (nur ungerade Nummern)“ auf Grund seiner heutigen städtebaulichen Gestalt.

Das Plangebiet liegt im Eckbereich der Straße Kilvertzheide/Grünstraße. Es umfasst die Flurstücke 1325 bis 1346, alle in Flur 60 der Gemarkung Hilden.

Mit Hilfe dieser Erhaltungssatzung soll erreicht werden, das Erscheinungsbild der Siedlung Kilvertzheide/Grünstraße, welche in den Jahren 1913/1914 errichtet worden ist und in ihrer Gestaltung durch die Hauptideen der Gartenstadt-Bewegung inspiriert worden ist, als Stück Hildener Siedlungsgeschichte für künftige Generationen zu bewahren.

**Beschlussvorschlag:**

jlöjhhlhhl

### **Erläuterungen und Begründungen:**

Die Stadt Hilden verfügt zurzeit über zwei Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB, nämlich für die Seidenweberstraße und für die Klusenstraße. Während die Satzung für die Seidenweberstraße bereits einige Jahre alt ist, wurde die Satzung für die Klusenstraße erst im Oktober 2008 durch den Rat beschlossen und im November 2008 öffentlich bekannt gemacht.

In Folge des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses am 10.12.2008 (SV 61/251) soll mit dem Beschlussvorschlag nun das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung formal eingeleitet werden, um die vorhandenen Gestaltungsqualitäten der Gebäude im Eckbereich von Grünstraße und Kilvertzheide (Grünstraße 67 – 85, Kilvertzheide 1 – 13 und 2 – 10) auch zukünftig zu sichern.

Das Instrument der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für Abbruch, Umbau, Neubau oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer solchen Satzung einzuführen. Neben dem denkmalrechtlich 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.

Dennoch beabsichtigt die Verwaltung, auch begründet durch die Erfahrungen bei der Aufstellung der Erhaltungssatzungen Seidenweberstraße und Klusenstraße, sich bei der Erarbeitung der Satzung für die hier angesprochene Siedlung zumindest teilweise am Bauleitplan-Verfahren orientieren.

Der mit dieser Sitzungsvorlage vorgeschlagene 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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine umfassende architektonische Bestandsaufnahme notwendig. Mit deren Hilfe würden dann die schützenswerten Einzelaspekte der Bebauung definiert werden können. Die für die Bestandsaufnahme erforderlichen Finanzmittel werden voraussichtlich im Rahmen der Haushaltsplanberatungen für das Jahr 2009 bereitgestellt auf Grundlage des positiven Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 10.12.2008 (SV 61/251; 4000 €). Aufbauend auf die Bestandsaufnahme kann dann ein Satzungsentwurf ausgearbeitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss schließt sich eine intensive Phase der Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern an. Angedacht sind mehrere Einzeltermine, da nur so auf die individuellen Belange der einzelnen Parteien eingegangen werden kann und nur so je Haus genügend Beratungszeit zur Verfügung steht. Der Satzungsentwurf und die Gründe für eine Erhaltungssatzung werden vorgestellt und diskutiert. Auch die möglichen Auswirkungen kommen zur Sprache.

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

Die Siedlung Kilvertzheide/ Grünstraße, sie stammt aus den Jahren 1913/14, hat eine für Hilden sehr ungewöhnliche städtebauliche Exposition. Obwohl es sich um kleine Wohnhäuser handelt, sind sie doch in der städtebaulichen Grundform einer Platzumrandung platziert worden, die hier einen „Eingang“ symbolisieren soll.

Ganz offensichtlich hat man damals seitens des Bauherren, der Hildener Aktienbaugesellschaft, versucht, Elemente der Gartenstadt-Bewegung auf Hilden zu übertragen, ein für Hilden einmaliger Vorgang. Die Siedlung lag lange Jahre vergleichsweise isoliert und sollte so die Vorteile von Stadt und Land miteinander verbinden, eine der Hauptideen der Gartenstadt-Bewegung, die in Deutschland im Jahr 1902 einsetzte. Erst Ende der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts wurde die Siedlung langsam in das Hildener Siedlungsgefüge einbezogen.

Offensichtlich handelt es sich bei den vorhandenen Gebäuden um einen Siedlungsansatz. Die Grundrisskonzeption der Siedlung lässt vermuten, dass hier eine größere Siedlungsanlage geplant war, die jedoch aufgrund des 1. Weltkrieges nie vollendet wurde. Planungsunterlagen, die diese Vermutung belegen, liegen der Stadt jedoch leider nicht vor.

Auch die Dachformen sind für Hilden ungewöhnlich; die Mansard-Dächer sollen dazu beigetragen haben, dass die Siedlung im Volksmund „Klein-China“ bzw. „Neu-China“ genannt wurde.

Die für den betroffenen Bereich geltenden Bebauungspläne Nr. 18 (aus 1962) und 18A (aus 1974) sind für den Erhalt der Siedlung nicht wirklich hilfreich. Das gilt besonders für den Bebauungsplan Nr. 18A, in dem der westliche Teil der Siedlung schlicht zugunsten von zwingend III-geschossigen Neubauten überplant wurde. Dies wurde jedoch nicht umgesetzt.

Der östliche Teil der Siedlung findet sich in Form von Bauflucht-Linien im B-Plan Nr. 18 wieder.

Eine gewisse Eilbedürftigkeit ergibt sich aus den (wechselnden) Eigentumsverhältnissen. Bis 2006 gehörten die Gebäude im Wesentlichen der GAGFAH Group, Essen, wie auch die Gebäude der Klusenstraße.

Inzwischen werden die Gebäude zunehmend privatisiert, in einigen Gebäuden laufen Umbau- und Sanierungsarbeiten, die allerdings zurzeit noch nicht auf das Äußere der Gebäude übergreifen haben.

Die GAGFAH hat im Zusammenhang der Aufstellung der Erhaltungssatzung Klusenstraße keinerlei Interesse an einer Mitarbeit gezeigt. Man kann davon ausgehen, dass dies auch hier der Fall ist.

Günter Scheib