Der Bürgermeister

Hilden, den 26.11.2008
AZ.: IV/61.1-Groll-STEP

WP 04-09 SV 61/251

Hilden

Beschlussvorlage

öffentlich

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

Beratungsfolge:	Sitzung am:	Abstimmungsergebnis(se) (für eigene Notizen)		
		ja	nein	Enthaltungen
Stadtentwicklungsausschuss	10.12.2008			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung, im Laufe des Jahres 2009 eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Wohnsiedlung im Eckbereich der Straßen Grünstraße und Kilvertzheide aufzustellen.
Die hierfür notwendigen Finanzmittel für eine architektonische Bestandsaufnahme in Höhe von max. 4.000,- Euro werden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen 2009 zur Verfügung gestellt.

Finanzielle Auswirkungen:		**ja**		
Produktnummer:		**0901010060**	**Bezeichnung:**	**Stadtplanung** sonstige Satzungen
Mittel stehen zur Verfügung:		**nein**		
Investitions-Nr.:				
Haushaltsjahr	**Auszahlung** **€**	**Einzahlung** **€**	**Investitions-haushalt ja/nein**	**Beschreibung**
2009	3.000,-		nein	Bestandsaufnahme
2010	1.000,-		nein	Bestandsaufnahme - Details
Sichtvermerk Kämmerer				

Erläuterungen und Begründungen:

Die Stadt Hilden verfügt zur Zeit 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.

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

Voraussetzung für die Bearbeitung wäre zunächst eine umfassende architektonische Bestandsaufnahme. Mit deren Hilfe würden dann die schützenswerten Einzelaspekte der Bebauung definiert werden können. Dann könnte ein Satzungsentwurf ausgearbeitet werden.

Nach dem Aufstellungsbeschluss würde sich eine intensive Phase der Beteiligung von Bewohnern und Eigentümern anschließen. Dies würde in mehreren Einzelterminen geschehen, 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 würden vorgestellt und diskutiert. Auch die möglichen Auswirkungen kämen zur Sprache.

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

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 18 A (aus 1974) sind für den Erhalt der Siedlung nicht wirklich hilfreich. Das gilt besonders für den Bebauungsplan Nr. 18 A, 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 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 zur Zeit noch nicht auf das Äußere der Gebäude übergegriffen 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.

Insofern ist es nun erforderlich, darüber zu entscheiden, ob die Verwaltung das Verfahren zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung offiziell einleiten soll oder ob andere Arbeiten, etwa an Bauleitplänen, Vorrang genießen sollen.
Im Jahr 2006 gab es eine Ortsbesichtigung durch den Stadtentwicklungsausschuss. In der Folge wurde zunächst der Arbeit an der Erhaltungssatzung Klusenstraße der Vorzug gegeben.

Bei einer positiven Beschlussfassung würde die Verwaltung zum nächstmöglichen Zeitpunkt einen Aufstellungsbeschluss für die Erhaltungssatzung Klivertzheide/ Grünstraße vorlegen.
Mit Hilfe der dann im Haushalt 2009 bereitzustellenden Mittel könnte im ersten Halbjahr 2009 auch die Bestandsaufnahme in Auftrag gegeben werden, um dann das Verfahren bis möglichst Ende 2009 abzuschließen.

gez. G. Scheib