

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

Der Rat der Stadt Hilden hat in seiner Sitzung am 29.10.2008 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 NRW S. 666), 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. S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316), folgende Erhaltungssatzung für die Klusenstraße 1 – 35 (ungerade Hausnummern) beschlossen:

Präambel

Die Siedlung Klusenstraße liegt im Süden der Stadt Hilden; es handelt sich um heute noch acht Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, die in den Jahren 1897/98 von der damaligen Hildener Aktienbaugesellschaft (HABG) als Arbeiterhäuser gebaut wurden.

Die Siedlung, auf der Südseite der Klusenstraße gelegen, fällt durch ein derzeit noch 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. Dies verleiht der Klusenstraße einen für Hilden stadtbildprägenden, herausgehobenen Charakter.

Im Laufe der vergangenen Jahrzehnte sind durch Eigentümerwechsel Teile der Siedlung durch neue Gebäude ersetzt oder stark verändert worden. Auch für die verbliebene Häuserzeile der Klusenstraße 1 – 35 besteht zunehmend die Gefahr der unkoordinierten Veränderungen. Hierdurch würden die letzten historischen Arbeiterhäuser Hildens und damit ein wichtiges Kapitel Hildener Siedlungsgeschichte für folgende Generationen verloren gehen.

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

Mit Hilfe einer Erhaltungssatzung kann also erreicht werden, das Erscheinungsbild der Arbeiterhäuser aus dem späten 19. Jahrhundert und damit ein Stück Hildener Siedlungsgeschichte für die Zukunft zu bewahren.

§ 1 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

(1) Der Geltungsbereich 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. Es handelt sich um die Häuser Klusenstraße 1 – 35, ungerade 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 der Klusenstraße prägen,
2. die von städtebaulicher und besonderer geschichtlicher Bedeutung sind.

Diesen gilt der Schutz durch die Erhaltungssatzung.

§ 3 Genehmigungspflicht

(1) Aufgrund dieser Satzung sind folgende Vorhaben in ihrem Geltungsbereich durch die Stadt Hilden genehmigungspflichtig:

1. Abbruch und Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn dadurch das äußere Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.
2. Änderung der Fassade oder Teile davon - einschließlich aller Gestaltungselemente - insbesondere Gesimse, Fenster, Anstrich und Materialien.
3. Änderung der Dachform, Einbau oder Änderung der Dacheindeckung.
4. Änderung, Abbruch oder Errichtung von baulichen Nebenanlagen jeder Art - insbesondere Stellplätze/ Carports und Garagen.
5. Einfriedungen.

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

(2) Die Genehmigung für die Errichtung oder Änderung 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 der Klusenstraße.

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 (BauGB) handelt, wer eine bauliche Anlage entgegen § 3 dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung abbricht, 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 In-Kraft-Treten

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

Hilden, den 07.11.2008

gez. Scheib
Bürgermeister

gez. Helikum
Ratsmitglied