

RAT

Beschlussvorlage

TOP: Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Bromberger Straße 16 / Bräuckenstraße 95

Vorgesehene Beratungsfolge:

Termine:

Gemeinsamer Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt sowie Bau und Verkehr 24.06.2009

Rat der Stadt Lüdenscheid 29.06.2009

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und des § 172 Abs. 1 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB Änderung zum 01.01.2007) wird die in der Anlage beiliegende Erhaltungssatzung für das Grundstück Bromberger Straße 16 / Bräuckenstraße 95 erlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Investition 2009:		€
Investition Folgejahre:		€
Einmaliger Aufwand:		€
Lfd. jährliche Aufwendungen:		€
Deckung:	Produkt: Sachkonto:	

Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung entstehen der Stadt Lüdenscheid Verwaltungskosten. Ansonsten entstehen keine Kosten.

Grundlage der Aufgabe:

Es handelt sich um eine freiwillige Aufgabe. Sie erfolgt auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch.

Begründung:

Das Gelände der ehemaligen Fabrik Hesse & Jäger liegt am Beginn einer Haupteinfallstraße nach Lüdenscheid, der Bräuckenstraße. Die besondere Qualität und Bedeutung der ehemaligen Fabrik ist bereits dadurch gekennzeichnet, dass das Gebäude unter Denkmalschutz gestellt ist. Die Bedeutung des Denkmalschutzes hat sich insbesondere dadurch bestätigt, dass einer Entlassung aus dem Denkmalschutz per Ministerentscheid des Landes Nordrhein-Westfalen entgegengewirkt wurde. Das Gebäude liegt am „Eingang nach Lüdenscheid“ und wirkt städtebaulich positiv auf das Ortsbild. Ein Sichtkontakt, der zurzeit aufgrund des brachliegenden Geländes und Wildwuchses von Grünbeständen vermindert ist, kann mit einem behutsamen Freischneiden wieder hergestellt werden. Das an zwei Erschließungsstraßen liegende Gebäude entfaltet seine Wirkung auch auf die Umgebung der Bromberger Straße. Insbesondere die benachbarte und gegenüberliegende Wohnbebauung dürfte hier von der Qualität der denkmalwerten Architektur profitieren.

Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besondere stadtgestalterische Qualität, die dieses Grundstück aufgrund seiner historischen Bedeutung und stadtbildprägenden Wirkung entwickelt hat, für die Zukunft zu sichern. Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst das Grundstück Bromberger Str. 16 / Bräuckenstraße 95. Der genaue Umring wird aus dem Lageplan der Erhaltungssatzung ersichtlich, die als Beschlussvorschlag vorliegt.

Der Schutz bezieht sich auf die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der ehemaligen Firma Hesse & Jäger als typischer Industriebau mit seiner interessanten Geschichte und charakteristischen Bauweise. Im Rahmen der Denkmalwertbegründung für dieses Gebäude werden die städtebaulich wertvollen Merkmale, die auch das Stadtbild prägen, beschrieben.

Demnach sind die vom Lüdenscheider Baugeschäft Wilhelm Feldmann & Co errichteten Werkhallen der Knopffabrik F.W. Noelle und späteren Maschinenfabrik Hesse & Jäger bedeutende Dokumente für Lüdenscheid und Westfalen. Die Fabrikanlage, die anfangs der Knopfproduktion als einer der wichtigsten Industriezweige Lüdenscheids diente, ist ein herausragendes Zeugnis für die Reformbewegung vor dem ersten Weltkrieg, deren äußeres Zeichen der Jugendstil war.

Für die Erhaltung des Gebäudekomplexes liegen architekturgeschichtliche, künstlerische und städtebauliche Gründe vor. Die aus der Funktion resultierenden unterschiedlichen Dachgestaltung von Walz- und Glühhalle – das im Anlauf durchfensterte Mansardendach diente der besseren Beleuchtung, die Trichterform des Satteldachs diente dem Abziehen der Gase - spiegelt die Entwicklung im zeitgenössischen Industriebau wieder, der funktionelle Vorgaben nicht mehr versteckte, sondern gestalterisch umsetzte.

Die aufwendige Fassadengestaltung von Walz- und Glühhalle, deren Frontseite durch Vorlagen gegliedert ist, die durch Materialkombination von Putz und Backstein strukturiert und durch die Verwendung von Thermenfenstern in besonderer Weise akzentuiert wird, dokumentiert die baukünstlerische Qualität des Gebäudekomplexes. Die repräsentative Fassadengestaltung spiegelt die wachsende Bedeutung der Bräuchenstraße als Erschließungsstraße für die zu Beginn des 20. Jahrhundert erst neu entstehenden Siedlungsgebiete in der Umgebung wieder.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt.

Die Erhaltungssatzung soll für das gesamte ca. 0,58 ha große Grundstück der ehemaligen Fabrik Hesse & Jäger gelten, das heute dem gemeinnützigen Breitensportverein Turboschnecken Lüdenscheid e.V. gehört. Aufgrund der doppelten Erschließung lauten die Anschriften für das Grundstück Bromberger Str. 16 und Bräuckenstraße 95.

Die Erhaltungssatzung ist ein geeignetes Instrument, mit dem gestalterisch auf bauliche Veränderungen Einfluss genommen werden kann. Die Satzung erfasst alle gebäudebezogenen Vorhaben; also auch solche, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht geregelt werden, z.B. Gestaltungselemente wie Fensterformen und -gliederungen, Dachaufbauten etc.

Dabei ist die Erhaltungssatzung keine Veränderungssperre sondern stellt lediglich einen Genehmigungsvorbehalt dar. Bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, Neubauten oder die Genehmigung zum Abriss eines Gebäudes sind daher nicht von vornherein unzulässig. Ein Vorhaben, das im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt, wird im Einzelfall geprüft. Ein Versagen von Genehmigungen kann zu einem Übernahmeanspruch seitens des Eigentümers führen, sofern es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist. Da dieser Anspruch bereits aus den Eigenschaften als Baudenkmal erwachsen kann, erfolgt aus der Erhaltungssatzung keine Verschärfung möglicher Entschädigungsansprüche gegen die Stadt.

Für die Erhaltungssatzung beinhaltet das Baugesetzbuch keine speziellen Verfahrensvorschriften. Ein langwieriges Aufstellungsverfahren wie bei einem Bebauungsplan ist nicht vorgeschrieben. Der Satzungsbeschluss kann damit als einfacher Beschluss des Rates der Stadt Lüdenscheid gefasst werden. Betroffen ist nur ein Grundstückseigentümer, der seine Mitwirkungsbereitschaft signalisiert hat. Eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist ebenso wie eine ausführliche Begründung, wie z.B. bei einem Bebauungsplan, nicht erforderlich. Die Begründung dieser Beschlussvorlage ist gleichzeitig die Begründung für die Erhaltungssatzung.

Die Erstellung einer Erhaltungssatzung für ein einzelnes Grundstück ist ungewöhnlich. In § 172 BauGB, der die Erstellung einer Erhaltungssatzung ermächtigt, ist lediglich von „Gebieten“ die Rede. In der weiterführenden Kommentierung wird darüber hinaus der „Ensemble-Schutz“ als Ziel angeführt. Daraus lässt sich zunächst schließen, dass es sich um einen Bereich handeln muss, der grundsätzlich größer als ein Grundstück / Gebäude ist und eine bestimmte städtebauliche Eigenart aufweist. In der Praxis haben vorhandene Erhaltungssatzungen der Kommunen einen großräumigeren Gebietsbezug.

In der Rechtsprechung weist allerdings ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 28.11.1991 (AZ 8 S 1476/91) auf die Rechtmäßigkeit einer grundstücksbezogenen Abgrenzung hin. Nach Rücksprache und Ortsbegehung mit der Bezirksregierung Arnsberg sieht diese die vorgesehene Gebietsabgrenzung der Erhaltungssatzung ebenfalls als rechtlich vertretbar an.

Lüdenscheid, den 16.06.2009

In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter

Anlage:
Erhaltungssatzung „Bromberger Straße 16 / Bräuckenstraße 95“