



Satzung
zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gerresheim - Dreifaltigkeitsstraße -
der Landeshauptstadt Düsseldorf
vom 24.11.2022

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 17.11.2022 aufgrund des § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Stadt Düsseldorf stellt den Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen in dem abgegrenzten Gebiet zwischen der Dreifaltigkeitsstraße im Norden, der Quadenhofstraße im Osten, beiderseits der Hardenbergstraße im Süden und beiderseits der Vereinsstraße im Westen unter einen Genehmigungsvorbehalt, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern.

Die vorliegende städtebauliche Struktur im Geltungsbereich wird durch eine dichte Blockrandbebauung mitsamt einem orthogonalen Straßensystem geprägt. Das Ortsbild und die Stadtgestalt werden vor allem von Gebäuden aus der Gründerzeit geprägt. Der durch die Satzung verfolgte Erhalt bezieht sich auf die Stadtbildgestaltung des Gebietes.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Vorhaben der Genehmigungspflicht und einer entsprechenden Einzelfallprüfung durch die Stadt Düsseldorf.

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- (1) Der örtliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst ein Gebiet im Stadtbezirk 7 im Stadtteil Gerresheim und erstreckt sich auf ein Gebiet etwa

zwischen der Dreifaltigkeitsstraße im Norden, der Quadenhofstraße im Osten, beiderseits der Hardenbergstraße im Süden und beiderseits der Vereinsstraße im Westen.

- (2) Maßgebend ist der im Plan Nr. 07/009 - Dreifaltigkeitsstraße – dargestellte räumliche Geltungsbereich.
- (3) Der Plan Nr. 07/009 – Dreifaltigkeitsstraße – ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich (Erhaltungsziel)

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, der Stadtgestalt, der Struktur sowie des Ortsbildes nach Maßgabe des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie gilt unbeschadet der Bestimmungen der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) auch für solche Vorhaben, Maßnahmen und Anlagen, die nach BauO NRW oder nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften nicht genehmigungsbedürftig sind.

§ 3

Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

(1) Genehmigungspflicht

Zur Erhaltung der in § 2 und § 5 dieser Satzung benannten städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist

- der Rückbau (Abbruch) baulicher Anlagen,
- die Änderung baulicher Anlagen (Umbau, Ausbau, Erweiterung bestehender Anlagen),
- die Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- die Errichtung von baulichen Anlagen

im Geltungsbereich dieser Satzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 2 und 3 BauGB einer Genehmigungspflicht der Stadt Düsseldorf unterstellt. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß der Landesbauordnung (BauO NRW), in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Bauliche Maßnahmen an der Außenhülle des Gebäudes sind auch

- Dachausbauten wie Gauben,
 - die Anbringung einer Wärmedämmung an den Außenwänden und
- der Austausch der Fenster bzw. Verglasung (auch die Anordnung der Fenster, Fenstergrößen, Fensterformen).
- (2) Unbeschadet anderer Rechtsvorschriften besteht auf Grundlage dieser Satzung keine Genehmigungspflicht für die Erneuerung des Außenanstrichs, Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie für innere Umbauten und Änderungen, sofern sich das äußere Erscheinungsbild einer baulichen Anlage nicht ändert.
- (3) Versagungsgründe
- Die Genehmigung des Rückbaus (Abbruch), der Änderung und Nutzungsänderung darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf gemäß § 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt derjenige, der eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 5

Begründung

Dieser Satzung ist eine Begründung (Anlage 1) beigelegt worden, in der die

städtebauliche Struktur, eine bauhistorische Einordnung und gestalterische Details erläutert werden und die städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung formuliert werden.

Neben der Begründung wird der Satzung weiterhin als Anlage eine Fotodokumentation (Anlage 2) beigefügt.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Städtebauliche Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gerresheim - Dreifaltigkeitsstraße - der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 24.11.2022

Genehmigungsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau (Abbruch), Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist bei der Stadtverwaltung Düsseldorf, Bauaufsichtsamt, zu stellen. Die Genehmigung wird durch die Stadtverwaltung Düsseldorf erteilt (§ 173 Abs. 1 BauGB).

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Stadtverwaltung Düsseldorf mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB)

Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 3 Abs. 2 dieser Erhaltungssatzung die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde 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.

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.

Enteignung

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung kann gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur enteignet werden, um eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Abs. 2 dieser Satzung aufgeführten Versagungsgründen zu erhalten.

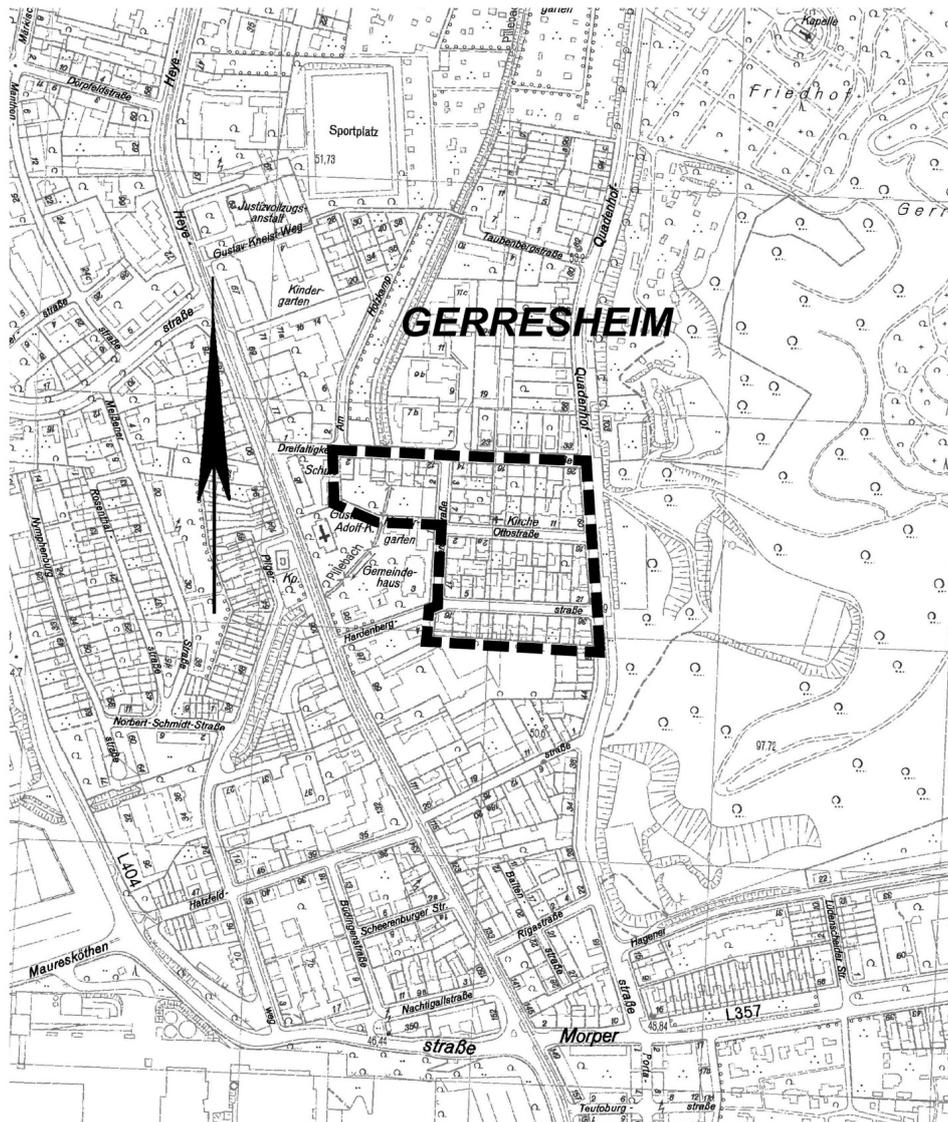
Andere Vorschriften

Der Genehmigungsvorbehalt des § 172 BauGB beschränkt sich auf die Sicherung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Erhaltungsziele. Die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvorschriften (§§ 29 - 37 BauGB) bleiben unberührt.

Auch die Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und die auf ihrer Grundlage erlassenen Vorschriften der Länder einschließlich der örtlichen Bauvorschriften finden unabhängig von der Genehmigung nach § 172 BauGB Anwendung, gleichermaßen gilt dies für die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) und sonstige bundes- und landesrechtliche Regelungen.

Anlagen:

1. Planurkunde Erhaltungssatzung-Dreifaltigkeitsstraße
2. Begründung Erhaltungssatzung Dreifaltigkeitsstraße
3. Fotodokumentation Erhaltungssatzung Dreifaltigkeitsstraße



Stadtbezirk 7

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 17. November 2022 beschlossene Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) wird hiermit gemäß § 16 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung mit den Anlagen und dem Plan zur Satzung liegen vom Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung ab beim Vermessungs- und Katasteramt, Brinckmannstraße 5, Erdgeschoss, Zimmer 0001, zur Einsicht aus.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die v. g. Satzung in Kraft.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann beim Zustandekommen einer Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung (öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
 - c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt (§ 7 Abs. 6 der GO NRW).

Düsseldorf, 24. November 2022
61/12-E-07/009

Dr. Stephan Keller
Oberbürgermeister