

Begründung

zur Städtebaulichen Erhaltungssatzung (Plan-Nr. 07/009) - Dreifaltigkeitsstraße -

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Stadtbezirk 7 Stadtteil Gerresheim

1 Einführung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt erhalten werden. Auf Grundlage dieser Satzung wird ein Genehmigungsvorbehalt eingeführt, um auf bauliche Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung Einfluss zu nehmen sowie die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung bedeutet jedoch nicht, dass im Satzungsgebiet der Abbruch, die Änderung oder Nutzungsänderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen generell verboten wird. Vielmehr wird mit der Satzung das Ziel verfolgt, die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Vorhaben einer Genehmigungspflicht. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß der Landesbauordnung (BauO NRW), in ihrer jeweils gültigen Fassung. In einer Einzelfallprüfung für jedes konkrete Bauvorhaben wird von der Stadtverwaltung Düsseldorf beurteilt, ob das Bauvorhaben Auswirkungen auf die von der Satzung verfolgten Ziele hat.

Die architektonische und bautechnische Weiterentwicklung wird auch mit einer Erhaltungssatzung weiterhin gewährleistet. Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung kann eine Genehmigung nur aus städtebaulichen Gründen 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. Insbesondere bei gestalterisch-architektonischen Änderungen und Neubauten muss daher im Detail geprüft werden, ob ein

etwaiges Bauvorhaben sich auf die städtebauliche Physiognomie des Geltungsbereichs auswirkt.

Die Erhaltungssatzung wird in Form eines planungsrechtlichen und städtebaulichen Regulativs als Ergänzung zum bestehenden Planungsrecht gesehen. Bisher richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungsinhalten von einfachen Bebauungsplänen (Fluchtlinienplänen) in Verbindung mit § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befindet sich darüber hinaus ein eingetragenes Baudenkmal (Hardenbergstraße 13) und ein Gebäude, das zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen ist (Dreifaltigkeitsstraße 8). Weiterhin ist die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorhandene Gasbeleuchtung als denkmalwert beurteilt worden. Am 26.09.2020 wurden die Gaslaternen als technische Denkmäler in die Denkmalliste der Landeshauptstadt Düsseldorf eingetragen.

Bei dem Siedlungsgefüge, das den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung darstellt, handelt es sich um eine relativ homogene und gut erhaltene Blockrandbebauung, erbaut Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts. Das städtebauliche Gefüge, der Grundriss des Siedlungskörpers sowie die einheitliche bauhistorische Entstehungszeit der einzelnen Gebäude stellen ein bis dato weitestgehend erhaltenes Siedlungsbild dar. Durch fortschreitenden baulichen Veränderungsdruck sind die charakteristischen städtebaulichen, stadtgestalterischen sowie baukulturellen Merkmale des Siedlungsbilds gefährdet.

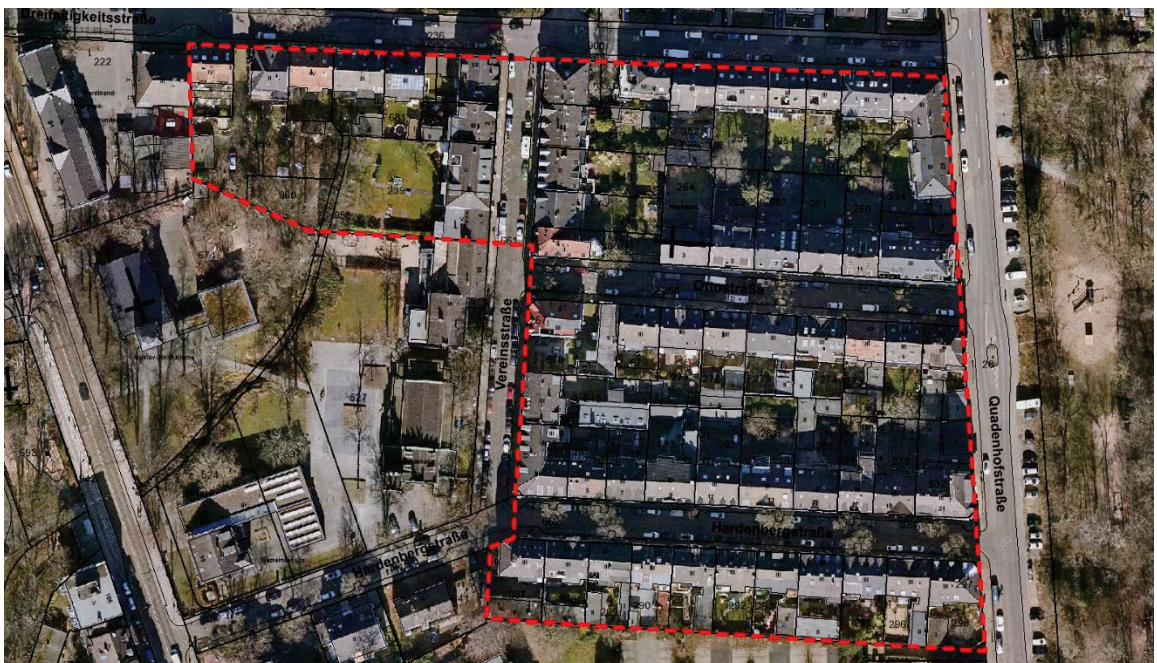


Abbildung 1: Luftbild und räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Dreifaltigkeitsstraße (Landeshauptstadt Düsseldorf, 2021)



Abbildung 2: Ausschnitt Schrägluftbild (Landeshauptstadt Düsseldorf, 2021)

2 Erläuterungen zum Erhaltungsgebiet

2.1 Räumliche Einordnung

Das Erhaltungsgebiet liegt im Stadtbezirk 7 der Landeshauptstadt Düsseldorf, im Stadtteil Gerresheim. Es befindet sich südlich des historischen, mittelalterlichen Stadtteilzentrums und nördlich der ehemaligen Gerresheimer Glashütte, die Mitte des 19. Jahrhunderts entstand und im Jahr 2005 ihren Betrieb aufgegeben hat. Verbunden werden die beiden räumlichen Entwicklungspunkte, die auf ihre eigene Art das stadträumliche Bild des Stadtteils prägen, durch die geradlinig verlaufende Heyestraße, an der sich beiderseits gründerzeitliche Blockrandstrukturen entwickelt und erhalten haben.

Das Satzungsgebiet grenzt westlich an das mit lockerer Bebauungsstruktur bebaute evangelische Gemeindezentrum der Gustav-Adolf-Gemeinde an der Heyestraße und östlich an den naturnahen Landschaftsraum der Gerresheimer Höhen. Durch die östlich des Satzungsgebiets verlaufende Quadenhofstraße wird eine klare Grenze zum Gerresheimer Wald gebildet, so dass sich dichte Siedlungsstrukturen und weitläufiger bewaldeter Freiraum gegenüberstehen. Im Norden des Satzungsgebiets grenzen später entstandene Wohnquartiere in offener Bauweise an, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur deutlich vom Satzungsgebiet unterscheiden. Im Süden sind angrenzend an das Satzungsgebiet ein großer Bürostandort und weitere Wohnbebauung entstanden, die städtebaulich betrachtet keine Gemeinsamkeiten mit dem Satzungsgebiet aufweisen.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung erstreckt sich zwischen der Dreifaltigkeitsstraße im Norden, der Quadenhofstraße im Osten, beiderseits der Hardenbergstraße im Süden und teilweise beiderseits der Vereinsstraße im Westen.

2.2 Städtebauliche Struktur und städtebauliche Eigenart

Die vorliegende städtebauliche Struktur des Quartiers wird durch eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung mitsamt einem orthogonalen Straßensystem bestimmt, das in den Kreuzungsbereichen zur Vereinsstraße durch angeschrägte Gebäudefassaden etwas aufgeweitet wird. Diese Ecksituationen werden durch Erker betont.



Abbildung 3: Vereinsstraße 17 an der Kreuzung zur Hardenbergstraße (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 15.08.2022)



Abbildung 4: Hardenbergstraße (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.08.2022)

Das Ortsbild und die Stadtgestalt des Erhaltungsgebietes werden von geschlossenen Fluchtlinien entlang der vorderen traufständigen Gebäudefronten, insbesondere aus der späten Gründerzeit geprägt. An den Grundstücken in den Kreuzungsbereichen zur Vereinsstraße (Dreifaltigkeitsstraße 14 und 14a, Ottostraße 1 und 2) sowie am Grundstück Dreifaltigkeitsstraße 4 existieren ausnahmsweise Lücken in der Blockrandbebauung. Sie sind historisch bedingt und dienen und dienten der Erschließung der jeweiligen hinteren zum Teil gewerblich genutzten Grundstücksbereiche. Sie sind durch Hecken, historische Nebengebäude oder gestaltete Mauern gefasst und stören die städtebauliche Eigenart sowie den städtebaulichen Gesamteindruck nicht (exemplarisch dazu Abbildungen 5 und 6). Durch die geschlossenen Fluchtlinien und die weitestgehend einheitlichen Gebäudehöhen mit zumeist drei Geschossen ist der Straßenraum des Satzungsgebietes klar gefasst und vermittelt zugleich Urbanität. Die Ausbildung von Sockelgeschossen, stehende Fensterformate und der Einsatz



Abbildung 5: Ottostraße 2 (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 15.08.2022)



Abbildung 6: Dreifaltigkeitsstraße 4 (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 15.08.2022)

von Schmuckelementen in der Fassadengestaltung prägen neben der einheitlichen Gebäudehöhe das Quartier. Der Einsatz dieser Elemente und die weit überwiegende Wohnnutzung bilden trotz kleinteiliger Bau- und Grundstücksstrukturen ein homogenes Ensemble und dennoch vielfältiges Stadtbild aus.

Dies wird bei Betrachtung der angrenzenden Nachbarschaft besonders deutlich. Das Erhaltungsgebiet bildet im Stadtgefüge eine Insellage zwischen den Flächen der evangelischen Gustav-Adolf-Gemeinde im Westen, bei der die teilweise denkmalgeschützten Kirchengebäude wie Solitäre in einem parkähnlichen Umfeld eingebettet sind, und dem Landschaftsraum der Gerresheimer Höhen im Osten.

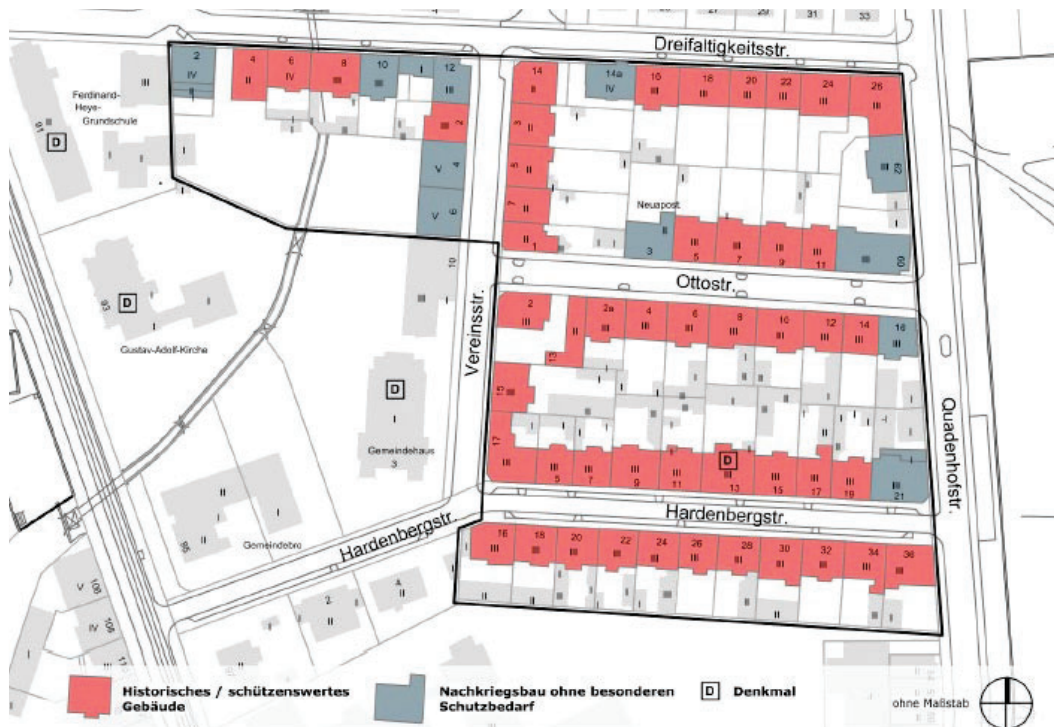


Abbildung 7: Verortung von historischer Bausubstanz und Nachkriegsbebauung; Stadtplanungsamt)

Nördlich und Südlich des Erhaltungsgebiets schließen Gebiete mit Geschosswohnbauten der Nachkriegszeit sowie Parkplatzflächen an.

2.3 Bauhistorie

Die bauliche Struktur des erhaltenswerten Siedlungsgefüges ist in einem hohen Maße durch Bausubstanz aus der späten Gründerzeit geprägt. Ein Großteil der Gebäude ist Anfang des 20. Jahrhunderts (1900 bis 1934) erbaut worden. Das Satzungsgebiet weist keine signifikanten Kriegsschäden auf. Seit Ende des Zweiten Weltkriegs sind wenige bauliche Erweiterungen und Ersatzbauten vorgenommen worden, die in der städtebaulichen Struktur jedoch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden. Aus den 1950er und 1960er Jahren fügen sich die Gebäude Dreifaltigkeitsstraße 10 und 12, Vereinsstraße 4 und 6 sowie die Gebäude entlang der Quadenhofstraße (Hardenbergstraße 21, Ottostraße 16, Quadenhofstraße 60, 62) ebenso in die städtebaulichen Strukturen ein, wie die Gebäude Ottostraße 3 (Neuapostolische Kirche) aus den 1970er Jahren, das viergeschossige Wohnhaus Dreifaltigkeitsstraße 14a aus den 1980er Jahren sowie das zu Beginn der 1990er Jahre errichtete viergeschossige Wohnhaus Dreifaltigkeitsstraße 2. Die Fassaden der benannten Gebäude sind jedoch ihrem Baujahr typisch gestaltet und spiegeln nicht die gründerzeittypischen Qualitäten des übrigen Quartiers wieder (Fassadenansichten siehe Anlage 2: Fotodokumentation).

Sämtliche Gebäude, die bauhistorisch sukzessiv in die städtebauliche Blockrandbebauung eingefügt worden sind, fügen sich hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe und Dachform harmonisch in die städtebauliche Gestalt des Siedlungsgefüges ein. Die Maßstäblichkeit ist gewahrt. Der Gebietscharakter und das ursprüngliche Siedlungsbild sind somit bis dato weitestgehend erhalten geblieben.

Auf dem Grundstück Ottostraße 2 grenzt ein historisches Nebengebäude direkt an die straßenseitige Fluchtlinie. Es ist das einzige seiner Art im Gebiet der Erhaltungssatzung. Durch die gestaltete Ziegelfassade fügt es sich dennoch in das Siedlungsbild ein und ist Zeugnis dafür, dass die Höfe des Gebiets auch für kleinere Werkstätten genutzt wurden.

2.4 Gestaltungselemente und architektonische Details

Der Eindruck der baulichen Geschlossenheit des Satzungsgebietes ist vor allem auf seine städtebauliche Geschlossenheit der gründerzeitlichen

Blockrandbebauung zurückzuführen. Wiederkehrende Gestaltungselemente an den Fassaden haben einen prägenden optischen Einfluss auf den Gebietscharakter. Sie wirken sich hierbei besonders auf die stadtgestalterische Wahrnehmung aus und erhalten durch ihre gleichartigen Erscheinungsformen städtebauliche Qualität.

2.4.1 Höhe und Grundfläche

Die Gebäude im Satzungsgebiet, insbesondere in der Hardenbergstraße und der Ottostraße, weisen nahezu einheitliche Geschoss-, Fenster- und Firsthöhen auf. Zur Straße stehen sie einheitlich entlang einer Flucht, in den Innenhöfen gibt es nur geringfügige Versprünge der Gebäudekanten der Hauptgebäude.

Die sehr gleichförmigen Gebäude- bzw. Fassadenbreiten machen die historische Parzellenstruktur ablesbar.

2.4.2 Fassadengliederung und Fassadenöffnungen

Der Straßenraum im Satzungsgebiet wird durch Fassaden begrenzt, die einem einheitlichen Regelwerk folgen.



Abbildung 8: Ottostraße 5 und 7
(Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.08.2022)



Abbildung 9: Hardenbergstraße 28, 30, 32
(Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.08.2022)

Bei einer Vielzahl der Gebäude ist das Sockelgeschoss abgesetzt. Dies geschieht durch den Einsatz horizontaler Gliederungselemente, anderer Materialien, farblicher Akzentuierung oder auch durch die Verwendung anderer Fensterformate. Sowohl Symmetrien als auch die vertikale Fassadengliederung durch Fensterachsen werden dabei beibehalten.

Einige Gebäude sind mit durchlaufendem oder dezent zueinander versetztem Bossenwerk im Erdgeschoss optisch miteinander verknüpft. Bei einer Vielzahl von Gebäuden werden die jeweiligen Geschosse durch Gesimse oder Friese (durchlaufende Schmuckbänder) an der Außenfassade sichtbar und gliedern dadurch die Fassade in der Horizontalen. Die Fassadenflächen in den

Obergeschossen sind mit Ziegel oder Putz ausgeführt während für die Sockelgeschosse historisch Putz verwendet wurde.

Die Gebäudefassaden besitzen in den Obergeschossen ausnahmslos stehende Fensterformate mit vornehmlich durch Sprossen geteilten Fensterflächen und ein ausgewogenes Verhältnis von Öffnungen und geschlossener Fassade. Entlang der Fassadenöffnungen sind die Gebäude mit aufwendig gestalteten Ornamenten und Zierelementen (Jugendstil und Historismus) versehen. Häufig bilden Dachgauben und Zwerchhäuser einen Abschluss der Fensterachsen in den Geschossen, so dass sich eine vertikale Fassadengliederung einstellt.

Bezeichnend für das Satzungsgebiet ist zudem die symmetrische Fassadengestaltung der oberen Geschosse und die eigenständige Fassadenstruktur der Sockelgeschosse. Diese entzieht sich der Ordnung der darüber liegenden Struktur, oder nimmt diese an einzelnen Stellen nur durch ihre axiale Anordnung, aber nicht in ihrer plastischen Ausgestaltung auf. Oftmals werden Eingangsbereiche durch darüber liegende Erker oder eine abgesetzte Fassadengestaltung besonders betont. Architektonisch und städtebaulich bemerkenswert sind die aufwendig gestalteten Erker an den abgeschrägten Fassaden der Eckgebäude Dreifaltigkeitsstraße 14, Ottostraße 1 und 2 sowie Vereinsstraße 17. Sie betonen jeweils den Auftakt in das Ensemble der Straßenzüge auf besondere Weise.



Abbildung 9: Hardenbergstraße 18 (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.08.2022)



Abbildung 8: Ottostraße 1 (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.08.2022)

2.4.3 Dachform und Dachaufbauten

Im Satzungsgebiet sind ausnahmslos traufständige Gebäude mit Satteldächern vorhanden, die Dachneigung variiert oftmals nur geringfügig. Die Dachaufbauten sind in ihrer Dimensionierung zurückhaltend gestaltet und werden der Fassadengestaltung untergeordnet. Die Dachzone der Gebäude ist klar ablesbar.



Abbildung 10: Vereinsstraße 5
(Stadtplanungsamt, Aufnahme vom
09.08.2022)



Abbildung 11: Vereinsstraße 3
(Stadtplanungsamt, Aufnahme vom
09.08.2022)

3 Ziele und Zweck der Erhaltungssatzung

3.1 Anlass zur Aufstellung der Erhaltungssatzung

Das städtebauliche Gefüge, der Grundriss des Siedlungsgefüges sowie die einheitliche bauhistorische Entstehungszeit mit prägenden Gestaltelementen bei einer Vielzahl an Gebäuden stellen ein bis dato weitestgehend erhaltenes Siedlungsbild dar.

Durch fortschreitenden baulichen Veränderungsdruck sind die charakteristischen städtebaulichen, stadtgestalterischen sowie baukulturellen Merkmale des Siedlungsbildes gefährdet. Vor diesem Hintergrund hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) in seiner Funktion als beratendes Gremium des Rates der Landeshauptstadt Düsseldorf im Rahmen seiner Zuständigkeit in seiner Sitzung vom 24.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung der Erhaltungssatzung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

3.2 Erhaltungsziel

Das Stadtbild wird durch gleichartige Gestaltelemente der Bauwerke positiv mitbestimmt und geprägt, es kann auch durch Gestaltelemente beeinträchtigt werden.

Das Satzungsgebiet weist aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und Stadtbildgestaltung eine besondere Eigenart auf. Die besondere Eigenart begründet sich in erster Linie durch die homogene Stadtbildgestaltung, die durch Einhaltung des oben beschriebenen Regelwerks Vielfalt zulässt und lebendig wirkt ohne das Ensemble zu stören. Dieses qualitativ hochwertige und identitätsprägende Merkmal soll bei Eingriffen in den Baubestand langfristig erhalten bleiben. Zur Erhaltung des Charakters des allgemeinen Wohngebiets sind auch Nutzungsänderungen genehmigungsbedürftig.

3.3 Erhalt der Stadtgestalt (Grundriss der Siedlungsstruktur, bauliche Struktur, Funktion und Nutzung baulicher Anlagen)

Die städtebauliche Struktur einer in sich geschlossenen dichten Blockrandbebauung mit ablesbaren kleinteiligen Grundstücksstrukturen, parzelliertem Innenhof und weitestgehend einheitlichen Gebäude-, Geschoss-, Firsthöhen, stehenden Fensterformaten sowie Dachneigungen (Satteldächer) sollen ebenso erhalten bleiben wie die Funktion als allgemeines Wohngebiet.

3.4 Erhalt von Ortsbild und Stadtbild prägender Bausubstanz (äußerer visueller Eindruck)

Das weitestgehend intakte historische Ortsbild, das geprägt wird von den oben genannten Gestaltelementen, architektonischen Details und Prinzipien der Fassadengestaltung wie vertikaler Gliederung, Gestaltung eines Sockelgeschosses und der Ausbildung von Symmetrien durch Fensterachsen soll erhalten bleiben. Bauliche und gestalterische Maßnahmen sollen zugelassen werden, wenn die für das Ortsbild und Stadtgestalt prägenden architektonischen Gestaltungsmerkmale nicht beeinträchtigt werden. Diese baulichen und gestalterischen Maßnahmen betreffen insbesondere die Fassaden- und Dachgestaltung der Gebäude.

3.5 Vermeidung von städtebaulichen Fremdkörpern

Häufig angestrebter Abriss und der einhergehende Ersatz durch Neubauten soll konsequenter gesteuert und die Maßstäblichkeit sowie die städtebauliche Figur der Umgebung bei Neubauten berücksichtigt werden. Das Einfügen in die Eigenart der städtebaulichen Bestandsstruktur ist für bauliche Veränderungen und Neubauten maßgebend. Kubatur und Gebäudestruktur sowie die Fassadengestaltung müssen unter Berücksichtigung des Umfelds entwickelt

werden, um die Eigenart des Gebiets zu erhalten.

Durch die Vorlage auch nicht baugenehmigungspflichtiger Baumaßnahmen, zum Beispiel beim Austausch der Fenster oder bei Maßnahmen zu Energieeinsparung kann effektiv Einfluss auf Gestaltung, Nutzung, Umbauten und Grundstücksgestaltung genommen werden, um die Entwicklung von Fremdkörpern zu vermeiden.