

Begründung
zur Städtebaulichen Erhaltungssatzung (Plan-Nr. 05/018)
- Engländersiedlung Lohausen -

Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Stadtbezirk 5 - Stadtteil Lohausen -

1	Anlass	2
2	Örtliche Verhältnisse.....	2
2.1	Räumliche Einordnung	2
2.2	Teilgebiete A und B	3
3	Gegenwärtiges Planungsrecht	5
4	Ziele der städtebaulichen Erhaltungssatzung	5
4.1	Städtebauliche Eigenart der Engländersiedlung Lohausen.....	6
4.2	Prägende Merkmale der Teilgebiete.....	7
4.2.1	Weitere prägende Elemente im Teilgebiet A	7
4.2.2	Weitere prägende Elemente im Teilgebiet B	9
4.2.3	Anna-von-Krane-Straße 18.....	11
5	Wesentliche Auswirkungen der städtebaulichen Erhaltungssatzung	11
6	Leitlinien zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Engländersiedlung Lohausen in der Einzelfallentscheidung	12

1 Anlass

Um den Bedarf an Wohnraum für die Britischen Stationierungskräfte in Düsseldorf zu decken, wurde Ende der 1950er Jahre in einem Gebiet nördlich der Lohauer Dorfstraße ein neues Wohngebiet (heute Engländersiedlung Lohausen) errichtet. Es wurde angelehnt an die in England entstandene städtebauliche Idee der aufgelockerten Stadt geplant, die Vorbilder der in Düsseldorf verwendeten Bautypen sind ebenso aus England. So entstand ein zusammenhängendes Wohnquartier, das sich durch seine städtebauliche Struktur kombiniert mit seiner einfachen, aber sehr einheitlichen und prägnanten Architektursprache als eine abgeschlossene Einheit darstellt. Es hebt sich von der umgebenden Bebauung und Siedlungsstruktur ab und wird hierdurch erleb- und wahrnehmbar.

Dem Umstand, dass die Stadt Düsseldorf das Gebiet als Ganzes im Jahre 2000 vom Bund als Nachfolger der britischen Streitkräfte erwarb und in die Verwaltung bzw. später ins Eigentum der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Düsseldorf (SWD) übergab, ist es zu verdanken, dass die Siedlung noch heute in ihrer städtebaulichen Struktur und architektonischen Beschaffenheit nahezu unverändert seit ihrer Errichtung besteht. Damit ist der heutige Bestand ein wertvolles Zeitzeugnis des damaligen Siedlungsbaus für die Angehörigen der britischen Besatzungskräfte im Rheinland und die Geschichte Düsseldorfs.

Es ist nun beabsichtigt, die Häuser der Engländersiedlung Lohausen an Privatpersonen zu veräußern. Da sich die Ansprüche sowohl an die Größe als auch an die Beschaffenheit von Wohnraum seit den 1950er Jahren enorm verändert haben, ist zu erwarten, dass die zukünftigen Besitzer*innen die erworbenen Wohngebäude in der Siedlung umbauen und erweitern möchten. Um ihren einheitlichen Charakter zu sichern, wird sie von der Landeshauptstadt Düsseldorf gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB unter Schutz gestellt. Gleichzeitig soll eine behutsame Entwicklung unter Wahrung der in dieser Begründung definierten städtebaulichen Besonderheiten ermöglicht werden.

2 Örtliche Verhältnisse

2.1 Räumliche Einordnung

Die sogenannte Engländersiedlung Lohausen liegt im Stadtbezirk 5, im Stadtteil Lohausen und umfasst ca. 6 ha Fläche.

Sie umfasst im Süden einen Teil der Lohauer Dorfstraße, im Westen die Anna-von-Krane-Straße und die Schnaasestraße und im Norden die nördliche Straßenseite der Plan Nr. 05/018

Josef-Wilden-Straße. Im Nordosten wird das Satzungsgebiet durch die Hüttmannstraße begrenzt.

Die Umgebung der städtebaulichen Erhaltungssatzung ist im Norden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und im Westen und im Süden überwiegend durch Einfamilienhäuser und eine Hofanlage geprägt. Im Osten umschließt die Engländersiedlung Lohausen eine ebenfalls in den 1950er Jahren des letzten Jahrhunderts entstandene Siedlung, bestehend aus Hausgruppen von Einfamilienhäusern zwischen Josef-Wilden-Straße und Hüttmannstraße. Weiter östlich schließt sich die rückwärtige Bebauung der Niederrheinstraße mit einem Lebensmittelmarkt, einem Zoofachhandel und einem Drogeriemarkt an. Das Satzungsgebiet ist deckungsgleich mit der durch die Britischen Streitkräfte errichteten Siedlung.

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung Engländersiedlung Lohausen ist im Plan Nr. 05/018 festgesetzt und Anlage zur Satzung. Ebenfalls Anlage zur Satzung sind die vorliegende Begründung sowie eine fotografische Dokumentation der heutigen Wohngebäude der Siedlung und Straßenansichten

2.2 Teilgebiete A und B

Der Geltungsbereich setzt sich aus 2 Teilgebieten, A und B, zusammen.

Für den gesamten Geltungsbereich gibt es städtebauliche Merkmale, die die Siedlung zu einer wahrnehmbaren Einheit werden lassen, die sich dadurch deutlich von der umgebenden Siedlungsstruktur abhebt. In der differenzierten Betrachtung der Siedlung wurden Merkmale identifiziert, die eine Unterteilung des gesamten Geltungsbereichs in zwei Teilbereiche sinnvoll erscheinen lassen.

Als augenfälligstes Merkmal zur Unterscheidung der Teilgebiete ist die Bebauung des einen Gebietes mit freistehenden Einfamilienhäusern mit seitlich angebauten, aus der Hausfront zurückversetzten, Garagen zu nennen. Dieses Gebiet wird als Teilgebiet A bezeichnet und umfasst die Anna-von-Krane-Straße nördlich der Einmündung der Hüttmannstraße, die Schnaasesstraße und die Josef-Wilden-Straße.

Teilgebiet B ist der südliche Teil des Geltungsbereichs und umfasst damit die Häuser an der Hüttmann- und Höltystraße, der Lohausen Dorfstraße und der Anna-von-Krane-Straße südlich der Einmündung der Hüttmannstraße. In diesem Teilgebiet wurden ausschließlich Doppelhäuser (vorwiegend ohne Garagen) in offener Bauweise errichtet.

Die Abbildungen 1 und 2 zeigen jeweils ein Gebäude der Teilgebiete A und B.



Abbildung 1: Einfamilienhaus in Teilgebiet A - Josef-Wilden-Straße 5 (Stadtplanungsamt Düsseldorf, Aufnahme vom 09.12.2021)



Abbildung 2: Doppelhaus in Teilgebiet B - Anna-von-Kane-Straße 14, 16 (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.12.2021)

3 Gegenwärtiges Planungsrecht

Derzeit gelten für den Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungssatzung die Fluchtlinienpläne 5182/09 aus dem Jahr 1953, 5182/11 aus dem Jahr 1956 und 5182/15 aus dem Jahr 1958, die jeweils für Teile des Gebietes die Straßenverkehrsflächen und daran anschließend einen nicht zu bebauenden Grünstreifen festsetzen. Diese Grünstreifen bilden - planungsrechtlich geschützt - das Minimum an Vorgarten. Im Weiteren ist zur Beurteilung von Bauvorhaben § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) heranzuziehen. Diese planungsrechtlichen Grundlagen bleiben von der städtebaulichen Erhaltungssatzung unberührt. Da sie jedoch nicht ausreichen, um die prägenden städtebaulichen Elemente der Engländersiedlung Lohausen zu schützen, wird die städtebauliche Erhaltungssatzung aufgestellt.

4 Ziele der städtebaulichen Erhaltungssatzung

Ziel der städtebaulichen Erhaltungssatzung ist es, die städtebauliche Eigenart der Engländersiedlung Lohausen aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt zu erhalten. Die städtebauliche Gestalt setzt sich zusammen aus dem Ortsbild und der Stadtgestalt. Das Ortsbild beschreibt das Erscheinungsbild eines Ortes, das sich überwiegend aus den baulichen Anlagen bestimmt, also insbesondere der Ortssilhouette und dem Straßenbild, welche wiederum auch durch die Straßenführung im Zusammenspiel mit den angrenzenden Grundstücken entsteht.

Die Stadtgestalt umfasst die Gesamtheit aller die städtebauliche Gestalt bestimmenden Elemente. Ihre Beschreibung zielt auf das Zusammenspiel der baulichen Anlagen mit den sie umgebenden Freiräumen und somit auf den Grundriss und die räumliche Struktur von Quartieren ab (siehe hierzu auch: Schmidt-Eichstaedt u.a.: Erhaltungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalsbereichssatzung – Untersuchung zur Anwendung ausgewählter Satzungen in der Planungs- und Baupraxis im Land Brandenburg; 14. Dezember 2016; https://www.brandenburg.de/media_fast/4055/180618_Endbericht_Korrektur-PuR_Final.pdf, zuletzt abgerufen am 29.09.2022).

Der Gesetzgeber hat den Kommunen ein Rechtsinstrument an die Hand gegeben, mit dem sie eine ganze Siedlung, einen Ortsteil oder ein Quartier unter Schutz stellen kann, wenn das Erscheinungsbild durch die städtebauliche Gestalt eine schützenswerte Eigenart aufweist. Dabei werden nicht – wie im Denkmalschutz – einzelne Gebäude oder insbesondere die Gebäude eines Gebietes geschützt, sondern ein Ensemble als eine Einheit. In der Regel steht die städtebauliche Eigenart eines

Gebietes insbesondere in einem geschichtlichen oder künstlerischen Zusammenhang, den die Kommune für schützenswert erachtet. Die städtebauliche Erhaltungssatzung dient dazu, den Gesamteindruck der Siedlung durch den Schutz der prägenden städtebaulichen Elemente zu erhalten. Dabei muss die Architektur an sich keine besondere Qualität aufweisen, vielmehr steht hier der Begriff der Prägung im Vordergrund, das heißt der Auffälligkeit und Häufigkeit eines Elementes.

Der Erlass einer städtebaulichen 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 städtebaulichen Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Vorhaben einer Genehmigungspflicht. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben gemäß der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.1 Städtebauliche Eigenart der Engländersiedlung Lohausen

Die städtebauliche Struktur (Grundriss der Siedlung, Zusammenspiel von Gebäuden und Freiraum) der Engländersiedlung Lohausen wird durch den zum Teil geschwungenen Verlauf der Erschließungsstraßen, die markante Stellung der Wohngebäude zu diesen und die sie umgebenden großzügigen privaten Rasen- und Grünflächen gebildet. Die Vorgärten heben sich durch eine geringe Versiegelung hervor, die nur für direkte Zuwegungen zu Hauseingängen und Garagen beansprucht wird. Dabei sind die Gebäude regelmäßig traufständig mit ihrer Eingangsseite zu den öffentlichen Straßen orientiert und betonen so den Verlauf der Erschließungsstraßen. Die regelmäßigen Abstände zwischen den Wohngebäuden geben der Ortssilhouette ein gleichmäßiges, rhythmisches Gesamtbild. Der so beschriebene städtebauliche Grundriss der Engländersiedlung ist im Plan Nr. 05/018 ablesbar.

Alle Gebäude bestehen aus einem rechteckigen, zweigeschossigen Kubus und haben ein Satteldach mit einer Neigung von ca. 45 Grad. Die Gebäudehöhe ist bei den Einfamilienhäusern und den Doppelhäusern augenscheinlich gleich. Die Dachlandschaft im Gebiet ist durch puristische Satteldächer geprägt, die lediglich durch mittig und seitlich angeordnete kleine Schornsteine (im Teilgebiet B) und ab und zu durch kleine Dachluken-Fenster durchbrochen sind und ein kleines Stück über die Traufen hinaus hervorragen. Im Teilgebiet A treten an den seitlichen Fassaden markante Kamine hervor. Ansonsten sind keine Aufbauten vorhanden.

Die Fassadenstruktur aller Gebäude im Erhaltungsgebiet weist eine sehr gleichförmige Gliederung auf. Zwischen dem Typ des Einfamilienhauses (Teilgebiet A) und dem Typ des Doppelhauses (Teilgebiet B) finden sich marginale Unterschiede, die als Varianten ein- und derselben Grundstruktur wahrnehmbar sind. Die Unterschiede beziehen sich insbesondere auf die Größe der Fenster. Die einheitlichen Fassadenstrukturen in den Teilgebieten prägen das Gesamtbild der Siedlung. Besonders in Teilgebiet B bestimmen die gleichmäßigen Fassaden die Einheitlichkeit der Siedlung in Verbindung mit den Doppelhäusern. Doch auch in Teilgebiet A erzeugen die einheitlichen Fassadenstrukturen aufgrund der offenen und zum Teil tiefen Vorgärten eine prägende Wirkung. Zudem sind alle Häuser einheitlich weiß verputzt, die Dächer farblich dezent mit anthrazit, grau, graubraun oder rotbraunen Dachziegeln eingedeckt.

Insbesondere durch die Zuwendung der Häuser zur Straße (traufständig), die regelmäßigen, annähernd gleichen Abstände zwischen den Gebäuden, die die Gebäude umgebenden Rasenflächen, die gleichen Gebäudehöhen bei gleichzeitiger Zweigeschossigkeit, die annähernd gleichen Fassadenstrukturen und auch die im gesamten Gebiet einheitlichen weißen Putzfassaden verschmilzt die Siedlung optisch zu einer Einheit.

Diesen Gesamteindruck der Siedlung zu erhalten, ist das Ziel dieser städtebaulichen Erhaltungssatzung. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen die oben aufgeführten Elemente, die durch ihre Einheitlichkeit und ihre Häufung die Eigenart der Siedlung ausmachen, erhalten bleiben.

4.2 Prägende Merkmale der Teilgebiete

Neben den oben aufgeführten Elementen, die durch ihre Gleichartigkeit und Häufung die ganze Siedlung prägen, gibt es noch weitere städtebauliche Merkmale, die nur das jeweilige Teilgebiet prägen. Im Folgenden werden diese Elemente für die Teilgebiete erläutert.

4.2.1 Weitere prägende Elemente im Teilgebiet A

Im Teilgebiet A sind entlang der Erschließungsstraßen zweigeschossige Einfamilienhäuser gebaut worden, an die seitlich hinter der Hausflucht zurückspringend eine eingeschossige Garage angebaut ist. Durch diese Positionierung treten sie in den Hintergrund und werden nur als untergeordnete Gebäudeteil wahrgenommen.

Städtebaulich erfährt das Teilgebiet A eine zusätzliche Besonderheit, da die Häuser zwar mit ihrer Eingangsseite und damit ihrer Traufe zur Straße hin orientiert sind,

diese aber außerdem leicht schräg zur Straße ausgerichtet sind. Besonders auffällig ist diese Besonderheit an der östlichen Seite der Anna-von-Krane-Straße, wie die Abbildung 3 eindrücklich und exemplarisch darstellt.



Abbildung 3: Straßenflucht Anna-von-Krane-Straße 17-25, (Stadtplanungsamt, Aufnahme vom 09.12.2021)

Diese Schrägstellung findet sich ebenfalls südlich der Schnaasestraße und an der Josef-Wilden-Straße wieder.

In der Abbildung Nr. 3 wird auch ein besonderes und auffälliges Element der Einfamilienhäuser sichtbar: der seitlich angebaute Kamin, der aus der Seitenwand hervorspringt und über den Giebel hinaus das Dach überragt.

Die Fassadenstruktur der Einfamilienhäuser im Teilgebiet A folgt einem Muster, auch wenn die Anordnung der Elemente leicht variiert. Im Erdgeschoss ist die Tür mal rechts, mal links der Mitte angelegt, neben der Tür zur einen Seite findet sich ein dreigliedriges Fenster, zur anderen Seite der Tür ein sehr kleines Fenster und dann ein weiteres Fenster, das in der Größe dem dreigliedrigen Fenster und denen im Obergeschoss entspricht. Im Obergeschoss findet sich eine Reihe größerer gleichförmiger Fenster. Dabei sind stehende Fensterformate vorherrschend, mit Ausnahme der kleinen quadratischen Fenster und des liegenden dreigliedrigen Fensters. Abbildung 1 (Kapitel 2.2) verdeutlicht die Fassadenstruktur in Teilgebiet A exemplarisch.

Bereits in Kapitel 4.1 wurden die großzügigen privaten Rasen- und Grünflächen der Engländersiedlung Lohausen herausgestellt. Im Teilbereich A treten sie in den Vorgartenbereichen und damit im öffentlichen Raum besonders markant hervor. Vereinzelt vorhandene Einfriedungen im Bestand stellen eine Ausnahme dar und prägen nicht das Erscheinungsbild. Die Grenzen zwischen den einzelnen Grundstücken treten optisch nicht hervor. Das Zusammenspiel der offenen, zumeist ausschließlich durch Rasen begrünter Vorgärten mit den traufständig und leicht versetzt stehenden Gebäuden verschafft der Siedlung in diesem Bereich einen aufgelockerten und offenen Eindruck, der sich deutlich von der Umgebungsbebauung sowie den klassischen Einfamilienhausgebieten unterscheidet und damit ein besonderes Merkmal der Engländersiedlung Lohausen darstellt.

4.2.2 Weitere prägende Elemente im Teilgebiet B

Das Teilgebiet B ist geprägt durch Doppelhäuser, die ebenfalls mit ihrer Trauf- und Eingangsseite zur Straße hin orientiert sind, jedoch eine stärkere parallele Ausrichtung entlang der Straßen aufweisen. Auch stehen sie zumeist näher an den Straßen, so dass hier erkennbar typische Vorgärten entstehen. Im Teilgebiet B finden sich keine direkt den Doppelhäusern zugeordneten Garagen wie in Teilgebiet B. Hier wurden jedoch im Nachhinein zwischen den Häusern Anna-von-Krane-Straße 12 und 14 sowie 16 und 18 und zwischen Hüttmannstraße 24 und 26 Garagen errichtet. Die Garagen stören jedoch nicht das Erscheinungsbild der Siedlung, da sie immer hinter der straßenseitigen Gebäudelinie bleiben und als eingeschossige Baukörper mit Flachdach nur als untergeordnete Gebäudeteile wahrgenommen werden.



Abbildung 4: nachträglich errichtete Garagen im Teilgebiet B

In der Architektur unterscheiden sich die Fassadenstrukturen im Vergleich zu den Einfamilienhäusern im Teilgebiet A insbesondere durch die Größe der Fenster. Auch gibt es hier nur einzelne Fenster, das dreigliedrige Fenster wie bei dem Einfamilienhaustyp findet sich hier nicht wieder. Dabei sind stehende Fensterformate ausschließlich vorhanden. Abbildung 2 (Kapitel 2.2) verdeutlicht die Fassadenstruktur in Teilgebiet B exemplarisch.

Eine weitere Besonderheit im Teilgebiet B stellen die im Bereich der Lohauer Dorfstraße seitlich angebauten Kamine dar. Im Gegensatz zu den an der Außenfassade sichtbaren Kaminen im Teilgebiet A verlaufen sie nicht ausschließlich senkrecht vom First zum Boden, sondern zu einer Seite leicht schräg (siehe Abbildung 5). Zudem sind die Gebäude entlang der Lohauer Dorfstraße, im Vergleich zu den weiteren Doppelhäusern in Teilgebiet B, gedreht. Die Fassadenseite mit den großen Fenstern ist hier zur Straße ausgerichtet. Die in den Abbildung 2 und 4 abgebildete Fassade ist hier stattdessen zum Garten aus ausgerichtet. Der Typ Doppelhaus in der Engländersiedlung Lohausen zeigt damit ein hohes Maß an Flexibilität und kann traufständig zu beiden Seiten zur Straße ausgerichtet werden. Für die innere Erschließung sind zwei Eingänge vorhanden, die je nach Ausrichtung zur Erschließungsstraße als Eingang oder Zugang zum Gartenbereich genutzt werden.



Abbildung 5: hervorstechender Kamin Lohausen Dorfstraße 23

4.2.3 Anna-von-Krane-Straße 18

Das Haus Anna-von-Krane-Straße 18 ist im Einzelnen herauszustellen, da es sich im Übergang von Teilgebiet A und B befindet und als einziges Haus in der Siedlung besondere Merkmale beider Teilgebiete aufweist. Es wurde dem Teilbereich A zugeordnet, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt. Abweichend von den Einfamilienhäusern im Teilbereich A fällt die reduzierte Grundfläche auf, die in etwa einer Doppelhaushälfte aus Teilbereich B entspricht. Zudem verfügt das Gebäude über einen seitlich hervortretenden Kamin, der ansonsten nur in Teilbereich B entlang der Lohausen Dorfstraße in Erscheinung tritt.

5 Wesentliche Auswirkungen der städtebaulichen Erhaltungssatzung

Durch diese Satzung werden jeder Rückbau, die Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen und auch deren Nutzungsänderung im Satzungsgebiet grundsätzlich genehmigungspflichtig. Auch nach der BauO NRW genehmigungsfreie Vorhaben unterliegen hier nun einer Genehmigungspflicht durch die Stadt Düsseldorf (siehe auch § 3 der städtebaulichen Erhaltungssatzung). Weitere planungsrechtliche Vorgaben bleiben unberührt und finden weiterhin Anwendung (siehe Kapitel 3).

Nach § 172 Absatz 3 BauGB darf eine Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage, die abgerissen oder baulich verändert werden soll, allein oder im

Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Da alle Gebäude eines Straßenzuges eine explizite Stelle im stringenten Ortsbild der Siedlung einnehmen, ist jedes einzelne Gebäude der Engländersiedlung Lohausen ein notwendiges Element zur Bildung des geschützten Ensembles und damit des Ortsbildes.

Im Gebiet einer städtebaulichen Erhaltungssatzung ist die Errichtung baulicher Anlagen nach § 172 Absatz 1 Satz 2 vor dem Hintergrund möglicher Störwirkungen genehmigungspflichtig. Dies kann die Wiedererrichtung von Wohngebäuden und Garagen und auch zusätzliche bauliche Anlagen umfassen. Unter zusätzlichen baulichen Anlagen sind nicht nur Gebäude, sondern jede bauliche Anlage gemeint, also auch Nebenanlagen wie Carports, Ställe, Werbeanlagen, Mülltonnenstellplätze, etc.

Genehmigungsanträge sind bei der Landeshauptstadt Düsseldorf, Bauaufsichtsamt, zu stellen. Jeder Antrag muss im Einzelfall geprüft werden.

6 Leitlinien zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Engländersiedlung Lohausen in der Einzelfallentscheidung

Die Leitlinie bei der Beurteilung jedes einzelnen Antrages muss es sein, die oben beschriebene Stadtgestalt und das Ortsbild in ihrem Gesamteindruck nicht zu schmälern oder zu verändern. Daraus ergibt sich für jede bauliche Veränderung im Gebiet der städtebaulichen Erhaltungssatzung das Gebot der Zurückhaltung oder auch Unterordnung. Das heißt, dass bauliche Veränderungen in der Siedlung so zurückhaltend in ihrer Größe und Ausformung sein müssen, dass diese in der Gesamtsituation vor Ort untergeordnet erscheinen, bzw. die in dieser Begründung beschriebene städtebauliche Gestalt nicht beeinträchtigen.

Für den Abriss und die Wiedererrichtung eines Wohngebäudes bedeutet dies beispielsweise, dass neue Gebäude annähernd gemäß dem im Plan Nr. 05/018 abgebildeten Grundriss traufständig wiedererrichtet werden müssen. Ebenso wichtig ist die Ausführung als zweigeschossiger, rechteckiger Kubus mit einem Satteldach (45 Grad), ohne Dachgauben und einer weißen Putzfassade. Die Fassadenstruktur muss das heute bestehende Muster wieder erkennbar werden lassen, die Höhe des Gebäudes ist nahe am Bestand zu halten.

Für eine abgerissene Garage in Teilgebiet A bedeutet dies eine Wiedererrichtung auf dem alten Grundriss, in seiner annähernd alten Kubatur und Farbgebung der Fassade.

Grundsätzlich gilt im Sinne des Erhaltungszieles aber, dass vor Abriss geeignete Mittel und Maßnahmen zum Erhalt des bestehenden Gebäudes geprüft werden müssen. Eine Abriss-Genehmigung wird in der Regel nur im Zusammenhang mit einer Begründung und einem Bauantrag für ein neues Gebäude positiv beschieden werden können.

Die Errichtung neuer, zusätzlicher Gebäude in Bereichen, die heute in der Siedlung nicht bebaut sind, also auf den großzügigen Grün- und Freiflächen, kann das sehr stringente städtebauliche Gefüge und das Ortsbild entscheidend verändern oder sogar zerstören. Angesichts der in den Wohngebäuden heute vorhandenen Wohnfläche erscheinen Erweiterungswünsche wahrscheinlich. Diese sollen nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Die Erweiterung von Wohnraum als auch die Errichtung zusätzlicher Nebengebäude wie Garagen oder Carports ist daher grundsätzlich möglich, muss sich aber entsprechend dem Gebot der Zurückhaltung und Unterordnung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügen. So muss bei gewünschter Erweiterung des Wohnraumes, das bestehende Wohnhaus immer als Hauptgebäudekörper zu erkennen sein. Bauliche Erweiterungen für zusätzlichen Wohnraum, die sich beispielsweise eingeschossig zurückversetzt hinter den Hauptgebäudekörper anschließen, sind vorstellbar. Bauvorhaben sind daher immer im Einzelfall im Sinne dieser städtebaulichen Erhaltungssatzung zu prüfen, wobei dem Erhalt der offenen Vorgärten eine besondere Bedeutung beigemessen wird.

Die prägenden architektonischen Elemente sind in Kapitel 4 ausführlich beschrieben worden, doch im Einzelfall werden sich im Bauantragsverfahren weitere Fragestellungen ergeben, die neue, weitere Elemente betreffen, die so heute gar nicht oder nur vereinzelt im Erhaltungsgebiet vorkommen, wie z.B. Dachgauben, Treppenauf/-abgänge, Carports, Werbeanlagen, Satellitenschüsseln auf Dächern oder an Fenstern, Mobilfunkanlagen, etc. Die nachträgliche Errichtung von Photovoltaikanlagen in der Engländersiedlung Lohausen wird gemäß der Vorlage APS/166/2021 „Förderung Solarenergie in Gebieten mit Erhaltungssatzungen“ unterstützt. So ist das Anbringen von Solarpanelen auf Dächern möglich, da die optische Wahrnehmbarkeit eher gering ist und als verträglich eingestuft werden kann. Dies gilt sowohl für Solarpaneele, die bündig auf der geneigten Dachhaut angebracht werden als auch für das Anbringen von aufgeständerten Solarpanelen auf Flachdächern.

All diese Elemente sind regelmäßig dazu geeignet, die erhaltenswerten Elemente und damit die Eigenart der Siedlung zu verändern und sind damit in der Regel nicht genehmigungsfähig. Sollte im Einzelfall festgestellt werden, dass von dem neuen

Element keine Störung der Eigenart der Siedlung ausgeht, kann die Stadt die Genehmigung erteilen. Im privaten Vorgarten werden sich weiterhin u.a. Fragen nach Stellplätzen, Einfriedungen, Mülltonnenplätzen, Fassadenbegrünung und Bepflanzungen ergeben. Auch diese Fragen sind unter den oben genannten Geboten zu prüfen. Die Vorgartenflächen dürfen nur für Zugänge zu Hauseingängen und Zufahrten zu Garagen in den dafür notwendigen Breiten versiegelt werden, die übrigen Flächen sind als offene Rasenflächen (insbesondere in Teilgebiet A) zu begrünen.

Auf das Instrument der Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NRW wurde hier bewusst verzichtet, um zukünftigen Bauherr*innen im Rahmen des Erhaltungszieles dennoch individuelle bauliche Gestaltungsmöglichkeiten offen zu halten.