



Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Lohausen – Engländerriedlung Lohausen – der Landeshauptstadt Düsseldorf vom

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am _____ 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 beiderseits Anna-von-Krane-Straße und Schnaasestraße, nördlich Josef-Wilden-Straße, südlich Hüttmannstraße, Höltystraße und einen Teilabschnitt nördlich der Lohausen Dorfstraße unter einen Genehmigungsvorbehalt, um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern. Die vorliegende städtebauliche Struktur im Geltungsbereich ist ein Zeitzeugnis des Siedlungsbaues für die Angehörigen der britischen Besatzungskräfte im Rheinland und bis heute nahezu unverändert erhalten. Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung unterliegen alle baulichen Vorhaben der Genehmigungspflicht und einer entsprechenden Einzelfallprüfung durch die Stadt Düsseldorf.

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst um ein Gebiet im Stadtbezirk 5 beiderseits Anna-von-Krane-Straße und Schnaasestraße, nördlich Josef-Wilden-Straße, südlich Hüttmannstraße, Höltystraße und einen Teilabschnitt nördlich der Lohausen Dorfstraße.
- Maßgebend ist der im Plan Nr. 05/018 – Engländerriedlung Lohausen – dargestellte räumliche Geltungsbereich.
- Der Geltungsbereich ist unterteilt in die Teilgebiete A und B. Die Abgrenzung der Teilgebiete ist dem Plan Nr. 05/018 – Engländerriedlung Lohausen zu entnehmen.
- Der Plan Nr. 05/018 – Engländerriedlung Lohausen – ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich (Erhaltungsziel)

Diese 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

- 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 u.a. auch

- Dachausbauten wie Gauben,
- die Anordnung der Fenster, Fenstergrößen, Fensterformen.

- 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.

- 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 die Person, die eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 5

Begründung und Fotodokumentation

Dieser Satzung ist eine Begründung beigelegt worden, in der die städtebauliche Struktur, eine bauhistorische Einordnung und gestalterische Details erläutert und die städtebaulichen Ziele der Erhaltungssatzung formuliert werden.

Neben der Begründung wird der Satzung weiterhin als Anlage eine Fotodokumentation beigelegt.

§ 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 Lohausen – Engländerriedlung Lohausen – der Landeshauptstadt Düsseldorf vom

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 den Eigentümer*innen 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, können die Eigentümer*innen 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.

Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Plan Nr. 05/018 Engländerriedlung Lohausen

Maßstab 1:1000

- Grenze der Erhaltungssatzung
- Unterteilung Teilgebiete

Der Beschluss des Rates vom ist lt. Bekanntmachungsanordnung vom im Düsseldorf Amtsblatt Nr. vom bekannt gemacht worden.

61/12 - E - 05/018 Düsseldorf, den



Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Der Rat der Stadt hat diesen Plan in seiner Sitzung am beschlossen. gemäß § 172 BauGB als Satzung

61/12 - E - 05/018 Düsseldorf, den



Oberbürgermeister

Der Ratsausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt hat am gemäß § 172 Abs. 2 BauGB die Aufstellung einer Erhaltungssatzung beschlossen.

61/12 - E - 05/018 Düsseldorf, den



Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Anerkannt: Düsseldorf, den



Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag

Angefertigt: Düsseldorf, den



Der Oberbürgermeister Vermessungs- und Katasteramt Im Auftrag