

Federf. Stadtamt: Amt für Stadtplanung u. Bauaufsicht

Vorlage für den	Berichterstatter	Sitzung am	Punkt
Stadtplanungs- und Bauausschuss	Stadtbourat Stojan	15.09.2005	
Rat	Ratsherr Fischbach	20.10.2005	

öffentliche Sitzung

Betrifft:

Stadtteilentwicklung Rosenhügel

Privatisierung des Wohnungsbestandes durch Viterra

hier: Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB

Begründung:

Anlass

Die Viterra AG verfolgt seit Jahren das Ziel, sich von großen Teilen ihrer Wohnungsbestände zu trennen und darüber hinaus, in den Privatisierungsbereichen Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Bestimmte städtebauliche Entwicklungen können daher von der Gemeinde nur durch entsprechende Planungen und Satzungen gesteuert werden. Dies gilt auch für den Stadtbezirk Rosenhügel, wo bereits ehemalige Viterra-Immobilien an Privateigentümer bzw. andere Immobilienunternehmen verkauft worden sind.

Die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteilbezirks Rosenhügel wird seit geraumer Zeit zwischen dem Baudezernat der Stadt Gladbeck und der Viterra AG diskutiert. Hierbei geht es insbesondere um den weiteren Umgang mit dem Wohnungsbestand der Viterra AG sowie den Erhalt bzw. die mögliche Bebauung vorhandener Grün- und Freiflächen. Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Siedlungsbereichs Rosenhügel soll die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch den Erlass einer Erhaltungssatzung erfolgen. Vor allem jene Raum- und Grünstrukturen, die als elementarer Bestandteil des Siedlungsgrundrisses von städtebaulicher oder freiraumplanerischer Bedeutung sind, die aber aufgrund des § 34 BauGB nicht vor einer Bebauung geschützt werden können, sollen damit bewahrt werden.

Der Erlass einer Erhaltungssatzung soll nicht dazu führen, dass auf eine konzeptionelle Weiterentwicklung des Stadtteilbezirkes zukünftig verzichtet wird. Stattdessen soll die Entwicklung perspektivisch in eine städtebauliche und grünplanerische Konzeption eingebunden und durch entsprechende Planungsschritte gesichert werden. Im nächsten Schritt ist deshalb ein Rahmenplan bzw. ein städtebauliches Konzept für Rosenhügel zu erarbeiten, das den Stadtteilbezirk analysiert und Aussagen über sinnvolle Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand, schützenswerte Frei- und Grünflächen sowie den Umgang mit ortsbildprägenden Architekturdetails treffen soll. Gegebenenfalls sind auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenkonzepts für (sensiblere) Teilbereiche weitere Ortssatzungen (z.B. Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen) zu erlas

Mitzeichnungen				
Bürgermeister	Erster Beigeordneter:	Beigeordneter/ Stadtkämmerer:	Beigeordneter/ Stadtbourat:	Rechtsamt:
Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____	Datum: _____

Zahl der erforderlichen Protokollauszüge: _____

sen. Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung können so im Einzelfall unerwünschte Veränderungen verhindert und die angestrebte Siedlungsentwicklung gesteuert werden.



Rosenhügel, Luftbild 2003

Ziel der Erhaltungssatzung Rosenhügel

Da in der Regel der § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht ausreicht, städtebauliche Strukturen oder Qualitäten zu sichern, soll die Erhaltungssatzung für den Stadtteilbezirk Rosenhügel aufgestellt werden.

Im § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 wird das Erhaltungsziel bestimmt, welches in Rosenhügel Anwendung finden soll, nämlich die „Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt“. Dementsprechend bestimmt § 172 Abs. 3, dass Veränderungen zu versagen sind, wenn die bauliche Anlage allein oder im Ensemble das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder - wenn dies nicht der Fall ist - von städtebaulicher Bedeutung ist. Auch Neubauten müssen diesen Anforderungen entsprechen und können ggf. untersagt werden.

Wirkung

Die Wirkung einer Erhaltungssatzung besteht nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 darin, dass der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht unterliegen. Darüber hinaus unterliegt in Erhaltungsgebieten auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigungspflicht. Die erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungspflicht steht eigenständig neben anderen Zustimmungs- oder Genehmigungspflichten. Zuständig für die Erteilung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung ist die Gemeinde.

Die Versagung der erhaltungssatzungsrechtlichen Genehmigung führt dazu, dass ein Vorhaben nicht durchgeführt werden kann, auch wenn es nach sonstigem zu prüfenden Recht genehmigt werden könnte. Dies gilt ohne jede Einschränkung, das heißt, durch eine Erhaltungssatzung kann z.B. auch die Errichtung eines nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässigen Gebäudes verhindert werden.

Das erhaltungssatzungsrechtliche Genehmigungserfordernis ist Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums, stellt also keinen Eingriff in das Eigentum gem. Art. 14 Abs. 1 GG dar. Liegen im Einzelfall die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 Nr. 1 oder Nr. 2 vor (Entschädigung in Geld oder durch Übernahme), so kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen.

Zusammenfassung

Ziel der angestrebten Erhaltungssatzung ist es, dass Erscheinungsbild von Rosenhügel zu bewahren und die Siedlungsstruktur, die u.a. durch die Anlage von Grünflächen unterschiedlichster Größe geprägt ist, vor unverträglichen baulichen Nachverdichtungen zu schützen.

Der Erhalt des Ortsbildes und der Siedlungsstruktur ist durch die laufende Privatisierung stark gefährdet. Dies liegt zum einen an dem Verwertungsinteresse der Viterra AG bzw. der Immobilienunternehmen, an die Teile der Wohnungsbestände weiter verkauft wurden und zum anderen an dem hohen Veränderungsdruck, der mit der Modernisierung und Neugestaltung der Bestandsimmobilien einhergeht. Um dennoch für den Stadtteilbezirk Rosenhügel eine geordnete Weiterentwicklung unter Wahrung des Ortsbildscharakters sicherzustellen, ist der Erlass einer Erhaltungssatzung notwendig.



Beispiele schützenswerter Grünflächen

Finanzielle Auswirkungen:

keine

folgende

Einnahme (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Zuschüsse		
Beiträge Dritter		

Ausgabe (€)	VwHH	VmHH
einmalig		
jährlich		
<i>darin enthalten:</i>		
Personalkosten		
Unterhaltungs- und Betriebskosten		
Finanzierungskosten		

Haushaltsmittel stehen: zur Verfügung nicht zur Verfügung

Beschlussentwurf:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Gladbeck, wie folgt zu beschließen:

Die als Anlage beigefügte Erhaltungssatzung für den Stadtteilbezirk Rosenhügel wird beschlossen.

Der Bürgermeister

- Roland -

In der Sitzung des

☒ _____-Ausschusses

☒ Rates

☒ Haupt- und Finanzausschusses

am _____ (nicht - öffentlicher Teil) wurde wie folgt beschlossen:

Erhaltungssatzung der Stadt Gladbeck für den Stadtbezirk Rosenhügel vom ...

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1818) sowie der §§ 7 Abs. 1 Satz 1 und 41 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498) hat der Rat der Stadt Gladbeck in seiner Sitzung am2005 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den im Stadtteil Brauck liegenden Stadtbezirk Rosenhügel. Die Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung sind in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer schwarz unterbrochenen Linie gekennzeichnet. Der Übersichtsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

(1) Die städtebauliche Eigenart des in § 1 bezeichneten Gebietes ist aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gem. § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zu erhalten.

(2) Ziel der Satzung ist es, das städtebauliche Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches Rosenhügel als Dokument des Werksiedlungsbaus der 30er bis 50er Jahre des 20. Jahrhunderts zu bewahren und Veränderungen zu vermeiden, die das charakteristische Ortsbild dieses Siedlungsbereiches relevant beeinträchtigen. Im Rahmen dieser Zielsetzung und im Interesse der Bewohner sind notwendige bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes zu ermöglichen.

(3) Diese Satzung dient nach Maßgabe des § 3 der Erhaltung des Ortsbildes und der strukturellen Stadtgestalt der in ihrem Geltungsbereich gelegenen Siedlung. Sie gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung für das Land NRW.

§ 3 Genehmigungspflicht, Gestaltung

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

a) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung

b) die Errichtung

von baulichen Anlagen der Genehmigung.

Änderungen baulicher Anlagen betreffen auch Veränderungen an Fassaden oder Dächern, soweit sie ortsbildprägende Bedeutung haben.

(2) Die erforderliche Genehmigung kann versagt werden im Fall des Abs. 1a), wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist; im Fall des Abs. 1 b), wenn die städtebauliche Gestalt, das Ortsbild oder die Siedlungsstruktur durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung ändert oder rückbaut.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 € geahndet werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Bürgermeister

- Roland -

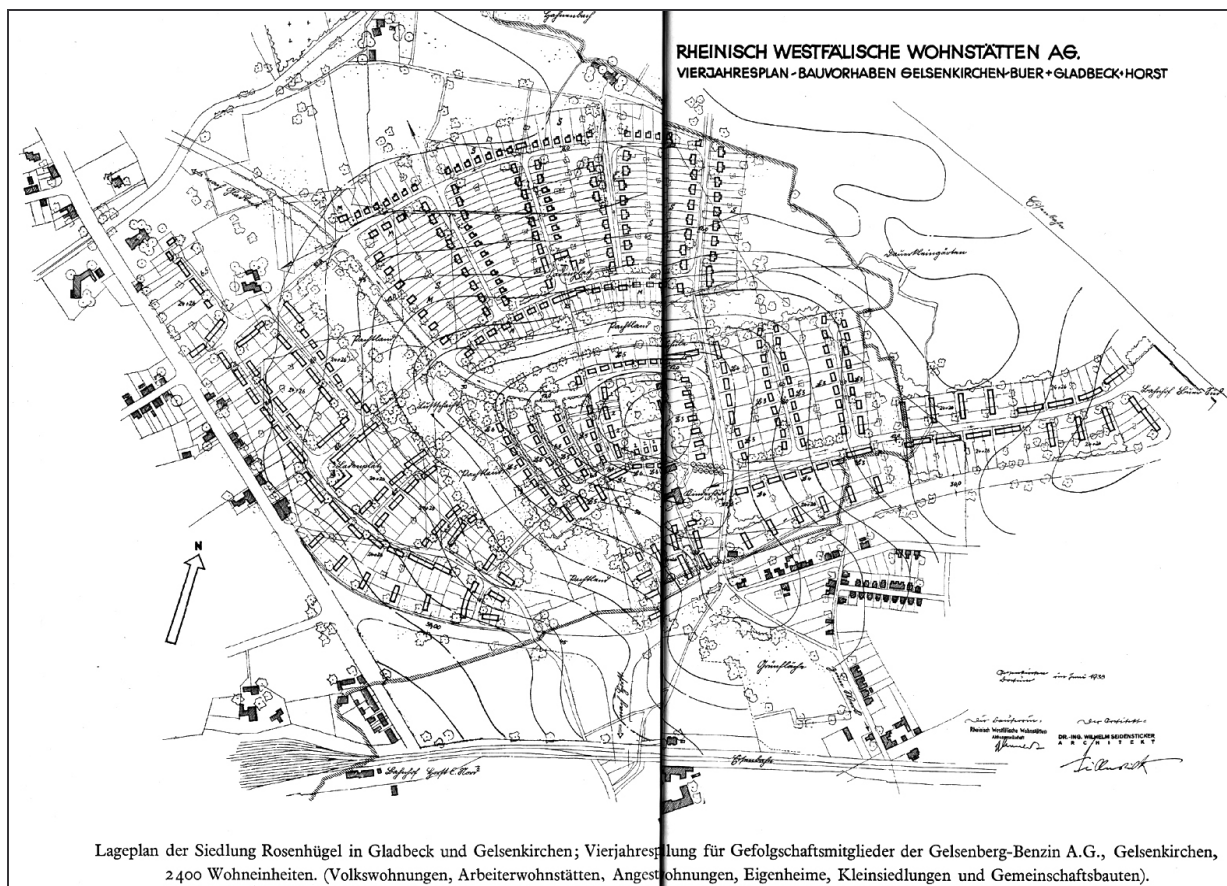
Anlage „Die Bedeutung des Stadtbezirks Rosenhügel“

Auszug aus: Dipl.-Ing. Eike B. Lürig; 2004: Denkmalwert einer Siedlung aus den 30er Jahren – Die Siedlung „Auf dem Rosenhügel“ in Gladbeck; Universität Dortmund – Fakultät Raumplanung

Anlass für den Bau der Siedlung

Die Siedlung ‚Auf dem Rosenhügel‘ entstand in den Jahren 1938 bis 1942. Anlass für den Bau der Siedlung war der zweite Vierjahresplan von 1936, der die deutsche Wirtschaft innerhalb von vier Jahren „kriegstauglich“ machen sollte: Einer der Kernbestandteile des Plans war es, die Unabhängigkeit Deutschlands von Ölimporten sicherzustellen, was durch den verstärkten Einsatz von Kohle zur Benzingewinnung erreicht werden sollte. Einen wichtiger Baustein zur Erreichung dieses Ziels stellte das Hydrierwerk der Gelsenberg Benzin AG in Gelsenkirchen-Horst dar.

Im Herbst 1937 beschloss man zur Versorgung der im Werk benötigten Arbeitskräfte mit Wohnraum auf dem Rosenhügel im Gladbecker Südosten einen neuen Stadtteil mit rund 1400 Wohneinheiten zu errichten. (...). Der neue Stadtteil sollte auf der einzigen in der Nähe des Hydrierwerkes noch verbliebenen größeren freien Fläche entstehen: auf dem Rosenhügel zwischen Gladbeck und Gelsenkirchen-Horst. Bis zum Beginn der Bauarbeiten war der Rosenhügel ein „von Spaziergängern gern aufgesuchtes ‚Idyll‘“ (Nationalzeitung 11.09.1937), auf dessen Kuppe als einzige Bebauung zwei alte Bauernhöfe standen. (...) Das Bauprojekt auf dem Rosenhügel wurde von der Rheinisch-Westfälischen Wohnstätten AG wegen des großen Umfangs als Sonderprogramm durchgeführt. Das Unternehmen ließ zu diesem Zweck einen Städtebaulichen Wettbewerb unter der Beteiligung externer Architekten durchführen anstatt – wie sonst üblich – ihr Baubüro mit der Planung zu beauftragen. Dieser Wettbewerb erstreckte sich über den unmittelbar um die Kuppe des Rosenhügels gelegenen Bereich, der 930 Wohneinheiten in verschiedenen Haustypen umfassen sollte. Der Entwurf des Architekten Dr. Wilhelm Seidensticker aus Bochum wurde im Rahmen dieses Verfahrens ausgewählt.



Ursprünglicher Plan der Siedlung Rosenhügel von 1938

(...) Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt fand Ende des Jahres 1938 statt. Immer wieder entstanden allerdings Verzögerungen: Zum einen verhindert durch Grenzstreitigkeiten zwischen den Städten Gelsenkirchen und Gladbeck in bestimmten Bereichen im Südosten der geplanten Siedlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zum anderen führte die zögerliche Zuteilung von Baumaterialien immer wieder zur Unterbrechung der Bautätigkeit. (...). Dass die Bauarbeiten zunächst auch nach dem Beginn des Krieges – trotz zunehmendem Facharbeitermangel - mit unverminderter Anstrengung fortgesetzt wurden, ist vor allem der Tatsache zuzurechnen, dass es sich bei dem Bauvorhaben um ein Vorhaben im Rahmen des Vierjahresplans handelte. So konnten auch noch in den Kriegsjahren 1940 und 1941 nennenswerte Fertigstellungszahlen erzielt werden. Allerdings wurde der angestrebte Ausbauzustand nie erreicht: Insbesondere die Bauvorhaben im nördlichen Teil des Baugebietes wurden nur vereinzelt zu Ende geführt, im östlichen Teil – dessen Bebauung bis zum Bahnhaltopunkt „Gelsenkirchen-Süd“ reichen sollte – wurde mit Bauarbeiten gar nicht erst begonnen. (...) Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges wurde der Ausbau der Siedlung nach einem mehrjährigem Stillstand weiterverfolgt. So stellte der 1938 ausgewählte Plan Seidenstickers zunächst die Grundlage für den weiteren Ausbau der nördlich gelegenen Kleinsiedlung dar, allerdings erfolgten nun die Bauarbeiten oftmals im Selbsthilfverfahren durch Betriebsangehörige der Zeche Nordstern. Erst in den späten 1950er Jahren wich man zunehmend von der ursprünglich geplanten Struktur ab, insbesondere was die traufenständige Anordnung der Häuser und die streng an der Topographie orientierten Straßenverläufe betrifft, lässt sich zu diesem Zeitpunkt eine Änderung im Planungsverständnis ablesen. Mit dem Neubau der Rosenhügelschule, die 1950 ebenfalls nach Plänen von Seidensticker entstand, erhielt die Siedlung die von vornherein projektierte Schule, allerdings an anderer Stelle als in der Ursprungsplanung, die den Neubau auf der Kuppe vorsah. (...)



Bis 1945 erreichter Ausbauzustand

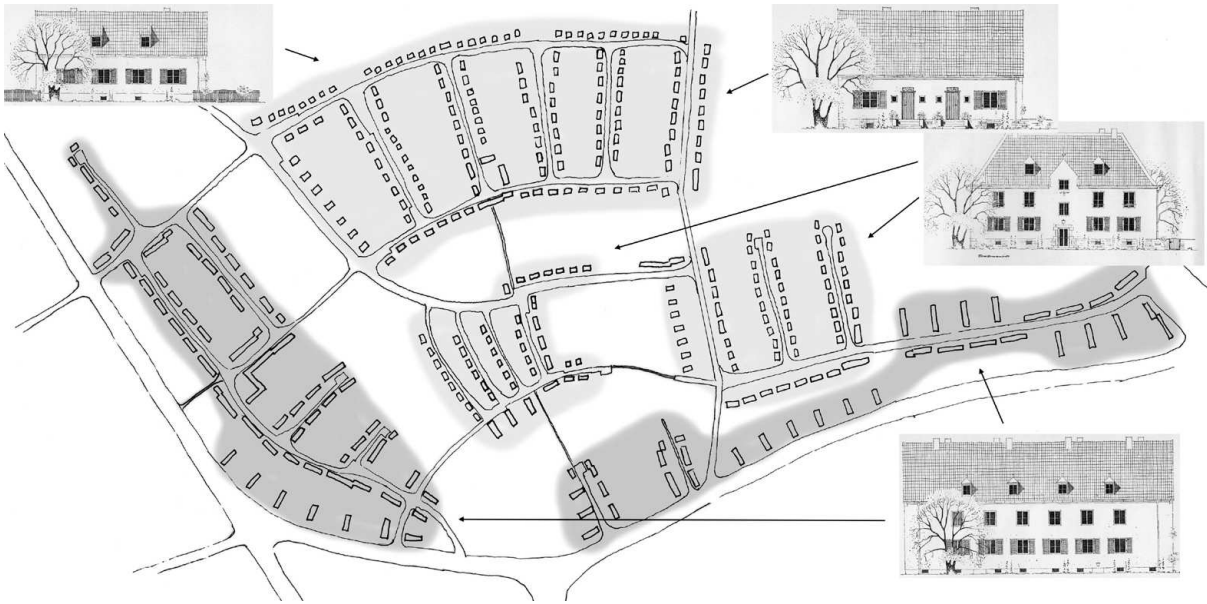


Ehemaliges Durchgangsgebäude, Taunusstr.

Die Siedlungsstruktur und die architektonische Gestaltung der Siedlung

Der städtebauliche Entwurf des beauftragten Architekten Dr. Wilhelm Seidensticker aus dem Juni 1938 zeigt die angestrebte und in großen Teilen auch in dieser Form realisierte Aufteilung der Siedlung: Um die Kuppe des Rosenhügels herum sollten sich die Wohnhäuser der Angestellten gruppieren, direkt an der von jeglicher Neubebauung freizuhaltenen Kuppe war der Bau von Einfamilienhäusern für Beamte geplant. Auf der Kuppe selbst sollte der ehemalige Bauernhof „Schulte-Berge“ zu einem HJ-Heim ausgebaut werden.

Dieses „Kerngebiet“, bestehend aus den Wohngebäuden der Angestellten und Beamten, sollte nach Norden und Westen, in Teilen auch nach Osten und Süden durch einen Grünstreifen (auf dem Plan als „Pachtland“ gekennzeichnet) abgegrenzt werden. Jenseits dieses Grünstreifens sollten dann in unterschiedlicher Ausführung die Arbeiterwohnstätten entstehen. (...) Teilt man die Siedlung nach den unterschiedlichen Haustypen in Zonen ein, so ergeben sich vier Teilbereiche: die Kleinsiedlung mit Kleinsiedlungshäusern bzw. Volkswohnungen im Flachbau im Norden, je eine Zone mit Volkswohnungen im Geschossbau im Westen und Südosten und im Mittelpunkt die Zone der Angestelltenwohnungen und Beamtenhäuser als Geschossbauten bzw. Einfamilienhäuser. (...)



Planung 1938, verschiedene Siedlungsteile

Generell ist der Außenbau größtenteils als Lochfassade mit einheitlichen Fenstergrößen ausgeführt, eine herausragende Bedeutung als gestalterisches Element erlangen die Schlagläden, die die Einzelfenster optisch zu einem rhythmisierten Band zusammenschließen. Die Fenster selber sind weitestgehend zweiflügelig, um die Fassade harmonisch proportioniert wirken zu lassen, lediglich die Häuser der höheren Angestellten bzw. Beamten verfügen teilweise über mehrflügelige Fenster.



Gestalterische Details in Rosenhügel

Die ‚landschaftsspezifische‘ Ausführung der Gebäude, wie sie der Heimatschutz eigentlich lange Zeit gefordert hat, bleibt auf der anderen Seite bereits auf die Verwendung von Ruhrsandstein zur Verblendung des Gebäudesockels und zur Einfassung der Eingangsbereiche reduziert. (...) Neben den architektonischen Details lassen sich darüber hinaus an der Umgebungsgestaltung typische Elemente des Heimatschutzes ablesen: Die Vorgärten wurde als schlichte, schmale Grünstreifen ausgeführt, Einfriedungen einzelner Grundstücke durch Mauern oder Zäune gibt es so gut wie gar nicht. Der Zusammenschluss einzelner Häusergruppen durch gemeinsame Gartenmauern (die ebenfalls in Ruhrsandstein ausgeführt sind) ist ebenfalls als Gegenposition zur durch die von der funktionalistischen Moderne geforderten ‚offenen Bauweise‘ zu verstehen. Die häufig durch solche Gartenmauern eingebundenen Nebengebäude (Ställe und vor allem Garagen) sind den Hauptgebäuden gestalterisch angeglichen, auch sie verfügen über Satteldächer und Sockel aus Ruhrsandstein.

VIERJAHRESPLAN
BEVORZUGT ZU BEHANDELN

Ordnungsmäßig beschriebene Ortsumgehungsbauwerk
Ordnungsmäßig - Einleitung Ortsumgehungsbauwerk = Ortsumgehung,
1. Entwurf, Blatt An 144/38. Maßstab 1:200.

Carl Schulte
Architekt
R. d. B. K. A. L. 1117
Gladbeck i. W.

3/2 29
Schulte

Planmäßige vom heutigen Tage

Bl. 404 - 409

Gladbeck, den 22. Jan. 1939

Baupolizeiamt Gladbeck, den 22. Jan. 1939

W. P. P. P.

Der Oberbürgermeister
als Ortspolizeibehörde
(Baupolizeibehörde)

u. a.

(L. 1)

Ordnungsmäßig

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

1/2

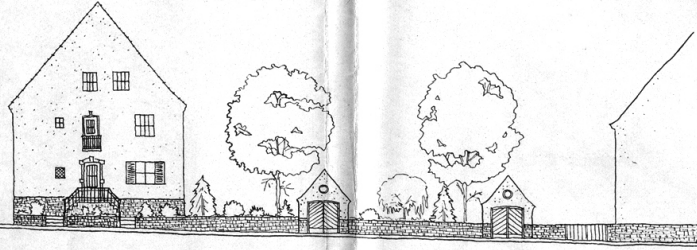
1/2

1/2

1/2

1/2

1/2



Grund 122 m x 22 m (Länge 3,00 m Breite).

Ordnungsmäßig 51,16

Ordnungsmäßig 121 - Ordnungsmäßig.
Städt. Hochbauamt
Bauberatung

Gladbeck, den 22. Jan. 1939

ERROR: ioerror
OFFENDING COMMAND: %image_file_continue

STACK: