

Erhaltungssatzung für den „Historischen Stadtkern Velbert-Langenberg

Begründung zur Satzung der Stadt Velbert über die Erhaltung baulicher
Anlagen und der Eigenart von Gebieten gem. § 172 BauGB

Velbert, im August 2010

Inhaltsverzeichnis

I. Begründung der Satzung	2
1. Entstehungsgeschichte	2
2. Ortsbild.....	2
3. Ziele der Erhaltungssatzung	3
4. Verhältnis zu anderen Satzungen und Vorschriften	3
II. Beteiligungsverfahren	3
1. Aufstellung des Satzungsverfahrens	3
2. Beteiligung der Behörden	4
3. Beteiligung der Öffentlichkeit	9

I. Begründung der Satzung

1. Entstehungsgeschichte

Der Ort Langenberg, am Zusammenfluss zweier Bäche entstanden und erstmals 1280 erwähnt, entwickelte sich als Rundling um die Pfarrkirche. Durch Eisenhämmer und Schleifereien, seit dem 16./17. Jahrhundert durch Papiermühlen, gelangte der Ort zu einiger Bedeutung. Durch den Kohlentransport aus dem Ruhrtal ins Wuppertal erhielt Langenberg 1847 einen Bahnanschluss mit Bahnhofsgebäude und Güterschuppen. Wichtiger Erwerbszweig wurde seit dem 19. Jahrhundert die Textilindustrie, durch welche die Stadt Langenberg einen wirtschaftlichen Aufschwung nahm und sich entlang der Hauptstrasse entwickelte. Durch die wohlhabenden Textilfabrikanten wurden das Bürgerhaus an der Hauptstrasse und das Schwimmbad an der Vogteier Strasse gestiftet. Durch die Gemeindereform 1975 wurde Langenberg nach Velbert eingegliedert.

Aufgrund der Geschlossenheit des Ortsbildes und der guten Ablesbarkeit der Entwicklungsgeschichte wurde der Ortsteil Velbert-Langenberg 1987 in die Arbeitsgemeinschaft der historischen Stadt- und Ortskerne aufgenommen.

2. Ortsbild

Das Ortsbild wird durch die Lage in zwei engen Bachtälern und den Zusammenfluss zweier Bäche, dem Hardenberger Bach und dem Deilbach, bestimmt. Dadurch ergeben sich starke Höhenunterschiede, die zur Hauptstrasse parallel verlaufenden Strassen sind durch enge Gassen und Treppen miteinander verbunden. Hier hat sich ein reicher Bestand von Wohnhäusern des 17./19. Jahrhundert erhalten. Es sind überwiegend Fachwerkbauten auf Bruchsteinsockeln, meist verschiefert oder mit Holzverkleidungen als senkrechte Verbretterung oder Kasettenprofilen verkleidet. Die Gebäude liegen auf schmalen Parzellen eng aneinander. Durch die Textilindustrie zu Wohlstand gekommen, entstanden zum Ende des 19. Jahrhundert verschiedene Bauten im Stil der Neurenaissance in enger Nachbarschaft zu den Fachwerkbauten. Dadurch ergibt sich ein abwechslungsreiches Stadtbild.

Die Bauten der frühen Textilproduktion sind im Ortsbild noch vorhanden, so z.B. die Hauptstr. 12, 14, 16, die Hauptstr. 35 und die Gebäude an der Sambeck. Stadtbildprägend ist auch das Bürgerhaus an der Hauptstr. 64, welches 1913-1916 in quaderförmigem Bruchstein errichtet worden ist.

3. Ziele der Erhaltungssatzung

Da es sich auch um ein in Jahrhunderten gewachsenes Ortsbild handelt, ist der Geltungsbereich so gewählt worden, dass die für die städtebauliche Entwicklung bedeutenden Anlagen erfasst sind. Hierzu zählen neben dem engeren Ortskern vor allem der Bahnhof und Güterschuppen nördlich des Ortskernes, die Anlagen der Textilindustrie im westlichen Randbereich und der Friedhof im südlichen Randbereich.

Mit dieser Erhaltungssatzung soll der im Kapitel 2 „Ortsbild“ beschriebene stadtbildprägende Charakter erhalten und gesichert werden. Das erhaltenswerte Ortsbild bezieht sich somit zum einen auf den Erhalt der Ablesbarkeit der städtebaulichen und industriellen Entwicklung und zum anderen auf die Bewahrung der Kleinmaßstäblichkeit der Gebäude und die Kleinteiligkeit der Grundstücksstruktur. Sanierung und Erhalt der vorhandenen Gebäude haben Vorrang vor Neubauten. Neu- und Erweiterungsbauten sollen nur mit Rücksicht auf den kleinteiligen Maßstab bzw. ortsbildprägende Gebäude zugelassen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen zahlreiche Gebäude unter Denkmalschutz. Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die Erhaltungssatzung unterstützt, der Denkmalschutz wird durch die Erhaltungssatzung nicht ersetzt.

4. Verhältnis zu anderen Satzungen und Vorschriften

Die Beschränkungen der Erhaltungssatzung überlagern wie andere rechtliche Beschränkungen z.B. gemäß Bauordnungsrecht oder Denkmalschutzrecht, die planungsrechtliche Zulässigkeit. Ein Vorhaben muss somit sowohl den städtebaulichen Zulässigkeitsvorschriften gemäß den §§ 30, 34 oder 35 Baugesetzbuch als auch den Zielen der Erhaltungssatzung entsprechen.

Für den Bereich des Ortskernes von Velbert-Langenberg bestehen zusätzlich eine Gestaltungssatzung gemäß § 86 Bauordnung NRW sowie eine Denkmalbereichssatzung gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Die Geltungsbereiche der Satzungen sind aufgrund der unterschiedlichen Zielsetzungen nicht identisch mit dem der Erhaltungssatzung, sie decken sich jedoch in großen Bereichen. Da es sich hier um verschiedene Satzungen handelt, muss bei einem Vorhaben, das z.B. in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung und der Gestaltungssatzung fällt, die Zulässigkeit hinsichtlich beider Satzungen getrennt voneinander geprüft werden. Aufgrund der Anforderungen der Gestaltungssatzung und deren Geltungsbereich werden sich für den überwiegenden Anteil der zu genehmigenden Vorhaben materiell keine weiter reichenden Anforderungen durch die Erhaltungssatzung ergeben, als sie nicht bereits durch die Gestaltungssatzung vorgegeben werden.

Es ist derzeit nicht erkennbar, dass deutliche Widersprüche zwischen der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben insbesondere gemäß den §§ 30 und 34 Baugesetzbuch sowie den Zielen der Erhaltungssatzung bestehen. Falls derartige Widersprüche zukünftig erkannt werden, ist die Stadt Velbert gehalten, diese durch eine Harmonisierung der Satzungen zu beseitigen. Ob dies durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes erfolgt bzw. durch eine Anpassung der Erhaltungssatzung muss im Einzelfall entschieden werden.

II. Beteiligungsverfahren

1. Aufstellung des Satzungsverfahrens

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert hat in seiner Sitzung am 19.05.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch für den „Historischen Stadtkern Velbert-Langenberg“ beschlossen. Aufgrund der gesetzlich nicht notwendigen Beteiligungen von Öffentlichkeit und Behörden hätte die Stadt Velbert bei der Aufstellung der Satzung auf diese verzichten können. Um aber sowohl der Öffentlichkeit als

auch den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme zu dieser Satzung zu geben und deren Belange ggf. berücksichtigen zu können, sind eine Öffentlichkeits- und eine Behördenbeteiligung durchgeführt worden.

2. Beteiligung der Behörden

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sind online bzw. mit Schreiben vom 10.05.2010 von der Aufstellung des Satzungsverfahrens unterrichtet und aufgefordert worden zu dem Entwurf der Satzung bis zum 14.06.2010 eine Stellungnahme abzugeben.

<i>Behörde</i>	<i>Stellungnahme ohne Anregung vom:</i>	<i>Stellungnahme mit Anregung vom:</i>	<i>Bewertung</i>
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW NL Düsseldorf			
Baugenossenschaft Niederberg eG			
Bergisch – Rheinischer Wasserverband (BRW)			
Bezirkregierung Arnsberg			
Bezirksregierung Düsseldorf - Dez. 59 – Luftverkehr -			
Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 69 – Ländl. Entwicklung, Bodenordnung			
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ehemals Bundesvermögensamt)			
BVR (Busverkehr Rheinland GmbH)			
DB Services Immobilien GmbH NL – Köln Liegenschaftsmanagement		14.06.2010	wird z. K. genommen
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH			
Deutsche Telekom AG Technikniederlassung Siegen Ressort BBN 22, Wuppertal			
Eisenbahn Bundesamt	26.05.2010		
Erzbistum Köln Generalvikariat			
Essener Verkehrs -AG			
Ev. Kirche im Rheinland - Landeskirchenamt			
Finanzamt Velbert Bewertungsstelle XIII			
Handwerkskammer Düsseldorf		09.06.2010	wird z. K. genommen
Industrie- und Handelskammer			
ISH NRW GmbH & Co. KG Network Planning			
Kreisverwaltung Mettmann		11.06.2010	wird z. K. genommen
Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Krefeld			
Landesbetrieb Straßenbau NRW AS Wesel -		08.06.2010	wird z. K. genommen
Landesbetrieb Straßenbau - Straßen NRW - Planungs- und Baucenter Ruhr			
Landesbetrieb Wald und Holz NRW	25.05.2010		
Landschaftsverband Rheinland Amt f. Gebäude- u. Liegenschaftsmanagement			
Landwirtschaftskammer Rheinland Kreisstelle Mettmann			
Neuapostolische Kirche des Landes NRW	12.05.2010		
PLEdoc (für E.ON Ruhrgas Abt. LV)	11.05.2010		
Regionalverband Ruhr			
Rheinbahn			

	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungs- verband e.V.			
	Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege			
	Rheinisches Amt für Denkmalpflege		11.06.2010	wird teilweise gefolgt
	Rheinisch-Westfälische Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW)	20.05.2010		
	Rheinkalk GmbH & Co. KG			
	Ruhrverband Dezernat für Abwasserwesen			
	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice Regionalcenter Recklinghausen			
	RWE Transportnetz Strom GmbH Leitungsprojekte Transportnetz			
	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzzservice GmbH Asset-Service Transportnetz Gas			
	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH Asset-Service Hoch/Höchstspannungsnetz			
	Spar- und Bauverein eG			
	Stadt Essen –Stadtamt 61-2- 1-			
	Stadt Hattingen -Stadtentwicklung-			
	Stadt Heiligenhaus –Der Bürgermeister-			
	Stadt Wuppertal – Ressort 101	11.05.2010		
	Stadt Wülfrath – Die Bürgermeisterin			
	Stadtwerke Velbert GmbH		19.05.2010	wird z. K. genommen
	Thyssengas GmbH	12.05.2010		
	Velberter Netz GmbH			
	Versatel West Deutschland GmbH (ehemals telebel / TROPOLYS)			
	WBV WEST -Dezernat III4 -	18.05.2010		
	WDR Köln AöR			
	Wohnungsbaugesellschaft mbH			
	WSW			

Zusammenfassung der Anregungen zur Behördenbeteiligung.

Anregungen aus der Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
1	DB Services Immobilien GmbH Die neu gebaute Station der S-Bahnlinie 9 ist durch das Gebiet der Erhaltungssatzung erfasst. Die Auflagen der Unteren Denkmalbehörde wurden bei der Planfeststellung berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass alle dort erstellten Anlagen als Bestand akzeptiert sind und zukünftig alle Instandsetzungs- oder ggf. Sanierungsmaßnahmen ohne Beteiligung der Denkmalbehörde durchgeführt werden können. In diesem Zusammenhang sollte die Auslegung der §§ 3 und 4 geprüft werden.	Bestandsanlagen werden durch die Satzung nicht berührt. Da bereits bei der Planfeststellung Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt worden sind, ist eine Versagung notwendiger Maßnahmen, die sich im Rahmen der erteilten Genehmigung bewegen nicht vorstellbar. Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde kann im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, muss aber nicht im Zusammenhang mit der Erhaltungssatzung stehen, sondern kann auch begründet sein durch die Gestaltungssatzung oder die im Umfeld vorhandenen Denkmäler bzw. der Denkmalebereichssatzung. Der § 3 Abs.2 der Erhaltungssatzung definiert die Versagungsgründe. Diese sind nicht durch die Stadt Velbert entwickelt worden, sondern sind durch den Bundesgesetzgeber vorgegeben. Eine Änderung dieser Gründe ist daher nicht möglich. Gleiches gilt für §4 der Erhaltungssatzung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Belange der DB Services Immobilien GmbH nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Erhaltungssatzung nicht beeinträchtigt werden.	wird zur Kenntnis genommen
2	Handwerkskammer Düsseldorf Es wird davon ausgegangen, dass bei baurechtlichen Vorhaben von gewerblichen Betrieben einvernehmliche Lösungen erzielt werden können. Zudem wird unterstellt, dass an dem Verfahren auch die Vertretung des innerörtlichen Einzelhandels bzw. der Gewerbetreibenden beteiligt wird.	Die Stadt Velbert geht ebenfalls davon aus, dass bei Vorhaben grundsätzlich eine einvernehmliche Lösung unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele möglich ist. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ist bereits heute die Gestaltungssatzung bzw. die Denkmalebereichssatzung zu berücksichtigen. Im Verfahren sind der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband sowie neben der Handwerkskammer auch die Industrie- und Handelskammer beteiligt worden.	wird zur Kenntnis genommen

3	Kreisverwaltung Mettmann Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet mehrere Altlastenflächen, diverse Altstandortflächen und Altablagerungen befinden. Sollten in diesen Bereichen Maßnahmen des nachsorgenden Bodenschutzes erforderlich werden, könnte unter Umständen auf erhaltungswürdige Bausubstanz keine Rücksicht genommen werden. Maßnahmen in diesen Bereichen sind immer mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.	Eine Genehmigung zum Abbruch eines Gebäudes dürfe nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht erkennbar, dass ein Abbruch eines derart bedeutsamen Gebäudes aufgrund von Maßnahmen für den Bodenschutz notwendig wird. Falls zukünftig derartige Maßnahmen notwendig sind, sollte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, bei der möglichst beide Belange Berücksichtigung finden können.	wird zur Kenntnis genommen
4	Landesbetrieb Straßenbau NRW – AS Wesel In dem Geltungsbereich befinden sich die Landesstraßen L76, 107 und 433, die teilweise als freie Strecken festgesetzt sind und somit in der Baulast des Landesbetriebes stehen. Sofern die Beteiligungsgebote gemäß der Bestimmungen des Straßen- und Wegegesetzes NW, insbesondere §25 aber auch §§18 und 20 StrWG NW eingehalten werden bestehen keine Bedenken.	Die Beteiligungsgebote gemäß Straßen- und Wegegesetz NW werden durch die Erhaltungssatzung nicht berührt.	wird zur Kenntnis genommen
5	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland Im Satzungsentwurf bzw. der Begründung sollte vermieden werden lediglich auf das Stadtbild abzustellen, sondern eher auf die Stadtgestalt, die strukturellen Merkmale der Stadt wie Grundriss, Parzellenstruktur, die Hierarchie von Straßen und Gassen oder die Bau- und Nutzungsstruktur. Das Verhältnis der Erhaltungssatzung zu Regelungen des Denkmalschutzes für Objekte und das historische Ensemble (geschützte Baudenkmäler, Denkmalbereichssatzung) in Nr.4 der Begründung sollte vertieft dargestellt werden, da hier Unsicherheiten und Missverständnisse zu erwarten seien. Es werde nicht darauf hingewiesen, aufgrund welcher Beurteilungsgrundlage (z.B. vorbereitende Untersuchun-	Die in der Begründung vorgenommen Beschreibung des Ortsbildes wird als ausreichend angesehen, um auf dieser Grundlage zukünftige Anträge bewerten zu können. Eine Änderung des Satzungstextes wird als nicht sinnvoll angesehen, da es sich hier um die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gem. § 172 BauGB handelt. Der Punkt 4 der Begründung wird dahingehend ergänzt, dass das rechtliche Verhältnis der Erhaltungssatzung zu anderen Satzungen und Vorschriften ausführlicher erläutert wird. Die vorliegenden Untersuchungen werden derzeit als ausreichend angesehen, um eine Bewertung künftiger	wird teilweise gefolgt

	gen) künftige Anträge nach der Erhaltungssatzung entschieden werden sollen. Abwägungsmaterial können die Arbeiten für die Denkmalsbereichssatzung liefern, die leider nicht mehr aktuell seien. Ergänzende fachliche und dokumentarische Grundlage könne eine historische Ortsanalyse sein. Die Landesdenkmalämter haben hier methodische Hilfen erarbeitet, die von Seiten des Amtes für Denkmalpflege bei Bedarf gerne erläutert und vorgestellt werden.	Anträge vornehmen zu können. Es ist aber vorstellbar diese Unterlagen zukünftig durch eine aktuelle Ortsanalyse zu ergänzen.	
6	Stadtwerke Velbert GmbH Es wird mitgeteilt, dass oberirdische Versorgungsanlagen aufgrund ihrer technischen Notwendigkeit und Konstruktion entsprechend ausgelegt sind. Somit könne nicht gewährleistet werden, dass sie durchgängig den Auflagen der Satzung entsprechen.	Die Erhaltungssatzung hat keine Auswirkungen auf bestehende Versorgungsanlagen. Im Einzelfall kann sich beim Um- oder Neubau einer derartigen Anlage das Erfordernis einer notwendigen Abstimmung hinsichtlich der Ziele der Erhaltungssatzung ergeben.	wird zur Kenntnis genommen
7	Verwaltungsinterne Änderungsvorschläge Aufgrund verwaltungsinterner Prüfung werden die Formulierungen in §3 und §4 gegenüber dem bisherigen Satzungsentwurf vorgenommen. Die Änderungen erfolgen aus Gründen der Rechtssicherheit und Einheitlichkeit. In §3 Abs.1 Satz 2 soll statt des Begriffes „Veränderungen an der Fassade“ die Formulierung aus §65 Abs. 2 Nr.2, 1. Halbsatz der Bauordnung NRW übernommen werden. Diese Regelung ist umfangreicher und bezieht auch Änderungen im Dachbereich ein. In §3 soll der Zusatz „Änderung von baulichen Nebenanlagen jedweder Art“ gestrichen werden, da er missverständlich und entbehrlich ist, da sich die Genehmigungspflicht nach §172 BauGB auf alle baulichen Anlagen sowohl Haupt- als auch Nebenanlagen erstreckt. In §3 Abs.2 wird ergänzt, dass sich die hier erwähnte Genehmigung auf den Rückbau, Änderung oder die Nutzungsänderung einer baulichen Anlage bezieht. In §4 Abs. 1 ist der Verweis auf die baurechtliche Zustimmung entbehrlich, da die Bauordnung NRW ein solches Verfahren nicht beinhaltet.	Die Änderungen des Satzungsentwurfes dienen der Rechtssicherheit, Einheitlichkeit und des besseren Verständnisses der Satzung. Die Änderungen haben keine rechtlichen Auswirkungen.	wird gefolgt

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Am 13.04.2010 fand im Feuerwehrgerätehaus in Velbert-Langenberg die Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Erhaltungssatzung statt. Zu dieser Veranstaltung war durch Bekanntmachung im Amtsblatt sowie durch Pressemitteilung eingeladen worden.

Die Anregungen der Öffentlichkeit bezogen sich hinsichtlich der Erhaltungssatzung vor allem auf deren Geltungsbereich sowie die verwendete Kartengrundlage. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist nicht geändert worden, da die einbezogenen Bereiche für das Ortsbild von Bedeutung sind und für diese Bereiche der Schutzzweck der Erhaltungssatzung gelten soll. Zu nennen sind hier insbesondere der Bahnhof und der Güterschuppen nördlich des Ortskernes, die Anlagen der Textilindustrie im westlichen Randbereich und der Friedhof im südlichen Randbereich. Die verwendete Kartengrundlage ist dem derzeit aktuell vorliegenden Liegenschaftskataster angepasst worden.

Die Niederschrift über die Veranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Velbert, im August 2010

Stadt Velbert
Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat

Anlagen zu dieser Begründung:

- 1) Niederschrift der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 13.04.2010