



## **Satzung**

### **zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten**

#### **(Erhaltungssatzung) gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Lohausen - Engländersiedlung Lohausen -**

#### **der Landeshauptstadt Düsseldorf**

**vom 24.11.2022**

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat am 17. November 2022 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 Schnaasesstraße, nördlich Josef-Wilden-Straße, südlich Hüttmannstraße, Höltystraße und einen Teilabschnitt nördlich der Lohausener 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

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

- (1) **Genehmigungspflicht**  
Zur Erhaltung der in § 2 und § 5 dieser Satzung benannten städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 Absatz 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 Absatz 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.

(2) Unbeschadet anderer Rechtsvorschriften besteht auf Grundlage dieser Satzung keine Genehmigungspflicht für Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung sowie für innere Umbauten und Änderungen, sofern sich das äußere Erscheinungsbild einer baulichen Anlage nicht ändert.

(3) Versagungsgründe

Die Genehmigung des Rückbaus (Abbruch), der Änderung und Nutzungsänderung darf gemäß § 172 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 € geahndet werden.

## § 5

### Begründung und Fotodokumentation

Dieser Satzung ist eine Begründung beigefügt 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 beigefügt.

## § 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 Absatz 1 Nr. 1 BauGB Lohausen – Engländersiedlung Lohausen - der Landeshauptstadt Düsseldorf vom 24.11.2022**

#### 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 Absatz 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 Absatz 3 BauGB).

#### Übernahmeanspruch

Wird in den Fällen des § 3 Absatz 2 dieser Erhaltungssatzung die Genehmigung versagt, können die Eigentümer\*innen von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Absatz 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen; § 43 Absätze 1, 4 und 5 sowie § 44 Absätze 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

#### Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung steht der Gemeinde gemäß § 24 Absatz 1 Nr. 4 BauGB ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.

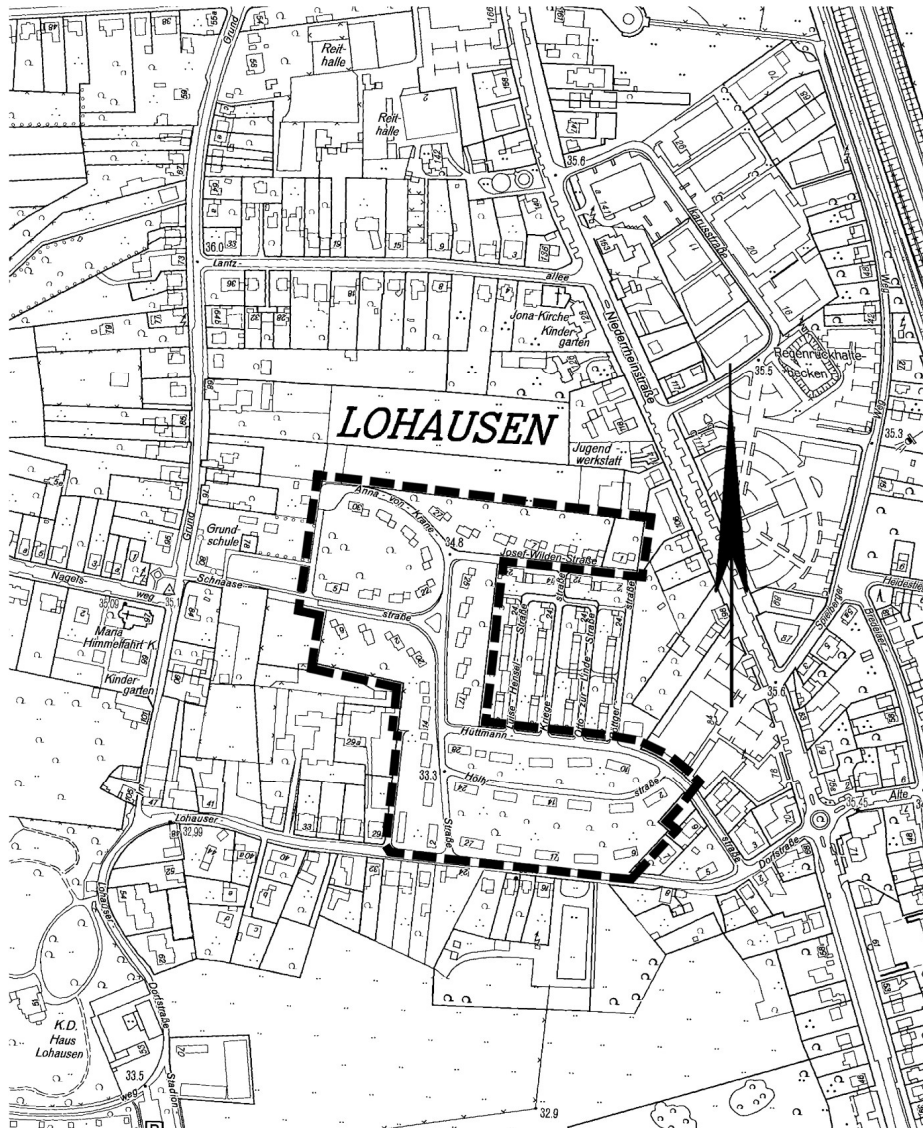
#### Enteignung

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung kann gemäß § 85 Absatz 1 Nr. 6 BauGB nur enteignet werden, um eine bauliche Anlage aus den unter § 3 Absatz 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 erlassene 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.



Stadtbezirk 5

## **Bekanntmachungsanordnung**

Die vom Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf am 17. November 2022 beschlossene Erhaltungssatzung gemäß § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) wird hiermit gemäß § 16 Absatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die Satzung mit der Fotodokumentation, der Begründung und dem Plan zur Satzung liegen vom Tage der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung ab beim Vermessungs- und Katasteramt, Brinckmannstraße 5, Erdgeschoss, Zimmer 0001, zur Einsicht aus.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die vorgenannte Satzung in Kraft.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen kann beim Zustandekommen einer Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit ihrer Verkündung (öffentliche Bekanntmachung) nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
  - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - c) der Oberbürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt (§ 7 Absatz 6 der GO NRW).

Düsseldorf, 24. November 2022

61/12-E-05/018

Dr. Stephan Keller  
Oberbürgermeister