

Stadt Heusenstamm

Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

A. Satzungstext

B. Begründung

Mai 2015

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Ulf Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDa.de

Teil A

Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748), und der §§ 5 und 51 Nr. 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. 2005 I, S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. S. 178), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Heusenstamm am 06. Mai 2015 die nachstehende Ortssatzung beschlossen, die hiermit öffentlich bekannt gemacht wird:

SATZUNG ZUR ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND DER EIGENART DES GEBIETES AUF GRUND SEINER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt innerhalb des in der beigefügten Karte dargestellten Geltungsbereiches.
- (2) Die Grenzen dieses Gebietes sind in einer Karte im Maßstab 1:2000 eingetragen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Erhaltungsziele

Im Geltungsbereich dieser Satzung soll die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) erhalten werden.

§ 3 Genehmigungspflicht, Versagungsgründe

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen
 - der Rückbau
 - die Änderung oder die Nutzungsänderung
 - die Errichtungbaulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 BauGB).
- (2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein 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 (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren

- (1) Die Genehmigung wird durch die Stadt Heusenstamm erteilt.
- (2) Das Genehmigungsverfahren richtet sich nach den §§ 173, 174 sowie 207 ff. BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

- (1) *Ordnungswidrig handelt, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung nach § 3 rückbaut oder ändert (§ 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).*
- (2) *Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden (§ 213 Abs. 2 BauGB).*

§ 6 Andere Vorschriften

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern oder die Hessische Bauordnung, bleiben durch diese Satzung unberührt.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

*Heusenstamm, den 07. Mai 2015
Magistrat der Stadt Heusenstamm*

Peter Jakoby, Bürgermeister

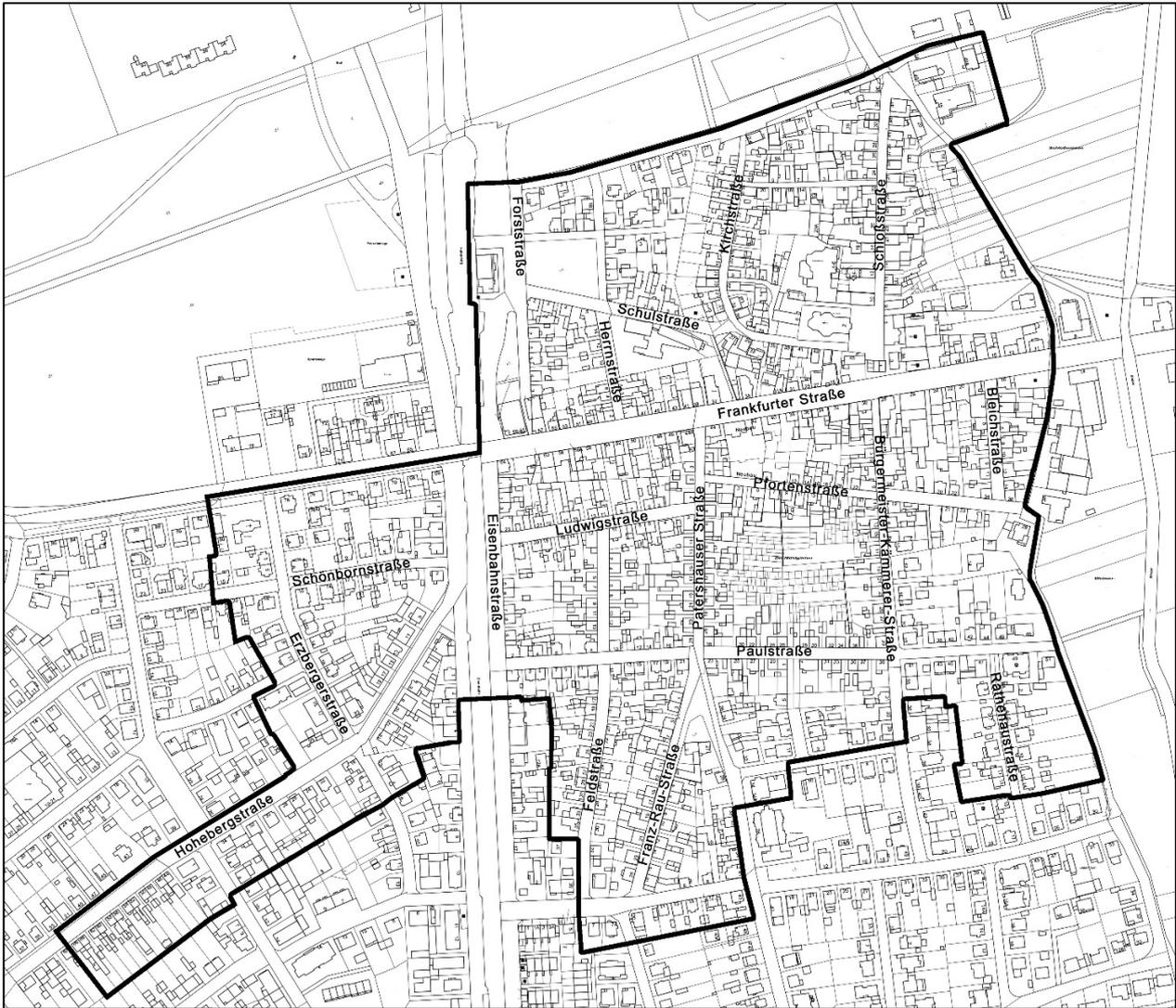
Amtliche Bekanntmachung erfolgte am:

09.05.2015 („Offenbach-Post“)

In Kraft getreten am:

10.05.2015

Karte Geltungsbereich Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm (ohne Maßstab)



Stadt Heusenstamm

Erhaltungssatzung Stadt Heusenstamm

Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt

Teil B Begründung zur Erhaltungssatzung

Mai 2015

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karin Begher
Dipl.-Ing. Ulf Begher

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDa.de

Teil B Begründung

1.	Ziel der Erhaltungssatzung	9
2.	Lage des räumlichen Geltungsbereiches	9
3.	Rechtsgrundlagen.....	10
4.	Erhaltungsgründe und Erfordernis	10
5.	Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit.....	11
6.	Begründung der Gebietsabgrenzung	13

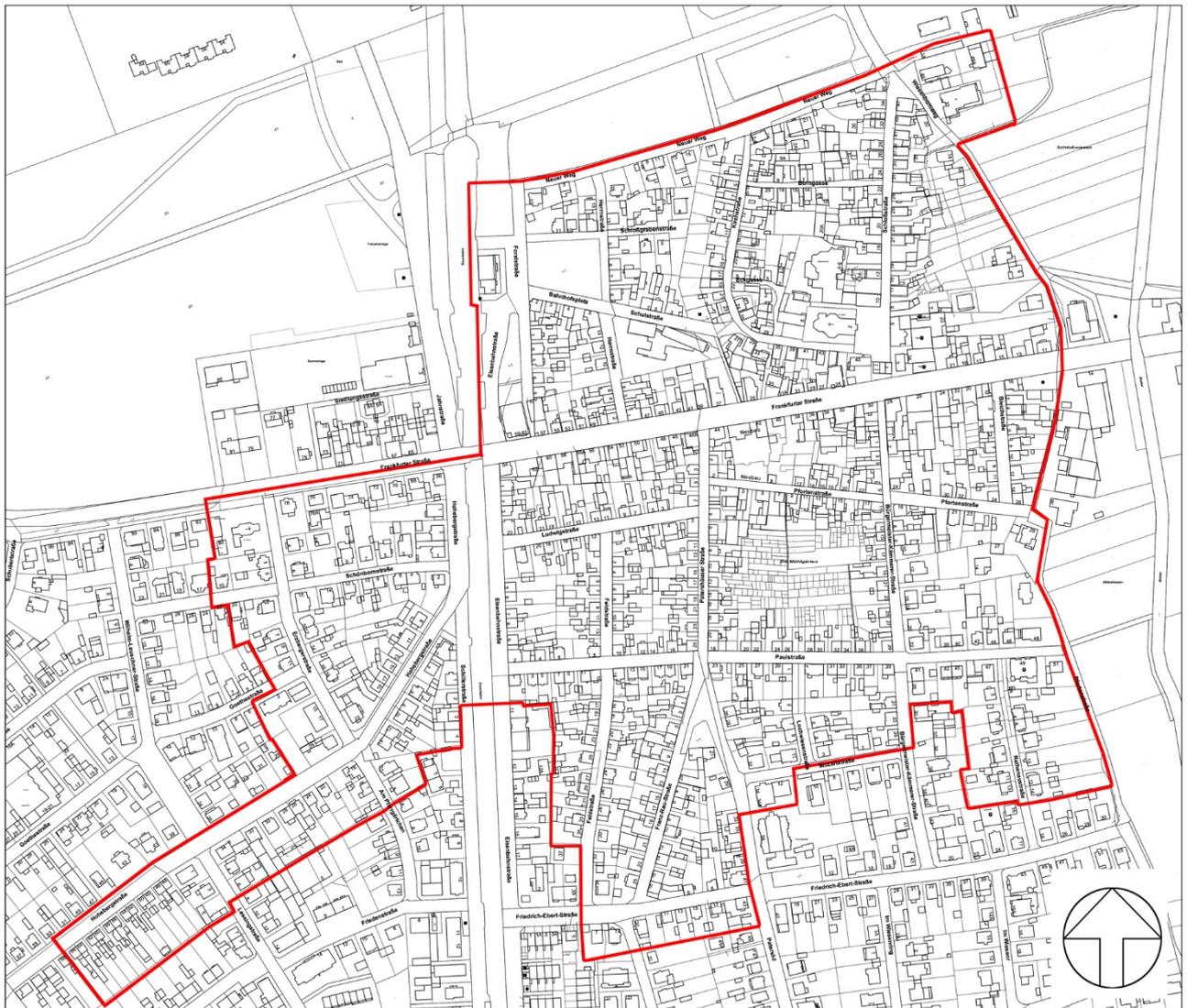
1. Ziel der Erhaltungssatzung

Der Ortskern von Heusenstamm ist mit seinem Ortsgrundriss, seiner Bebauungsstruktur und seinen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen durch ein besonders qualitätsvolles und geschlossenes Ortsbild, welches sich deutlich vom übrigen Siedlungsbereich der Stadt Heusenstamm unterscheidet, geprägt. Daher soll für den Ortskern von Heusenstamm eine Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltungssatzung) erlassen werden.

Mit der Erhaltungssatzung soll die Stadt Heusenstamm ermächtigt werden, die städtebauliche Eigenart des Ortskerns zu bewahren und vor Störungen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. Vorrangig dient die Satzung der Zielsetzung, Vorhaben mit gebietsuntypischen Struktur- und Gestaltungsmerkmalen untersagen zu können. Durch die als Bestandteil der Satzung vorgeschriebene Pflicht zur Erörterung soll die Möglichkeit gesichert werden, ein Vorhaben durch Bauberatung dahingehend beeinflussen zu können, dass es sich positiv in das Ortsbild und die Stadtgestalt einfügt. Ferner sollen auf Grundlage der Satzung stadtgestaltprägende Freiflächen von einer Bebauung freigehalten werden können.

2. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Ortskern der Stadt Heusenstamm. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.



3. **Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. S. 178).

4. **Erhaltungsgründe und Erfordernis**

Der Ortskern der Stadt Heusenstamm hebt sich durch seinen Ortsgrundriss und seine Bebauungsstruktur deutlich von den übrigen Siedlungsbereichen der Stadt ab. Eine große Anzahl von Gebäuden und baulichen Anlagen im Ortskern prägt zudem durch ihre Gestalt allein oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden das Ortsbild und die Stadtgestalt des Ortskerns. Der Ortskern von Heusenstamm weist daher eine städtebauliche Eigenart auf, die die Erhaltung der ortsbildprägenden Gebäude und baulichen Anlagen zum Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt rechtfertigt.

Die Stadt Heusenstamm strebt an, in den Bereichen im Stadtgebiet, die sich durch ein besonders hochwertiges Ortsbild und eine einprägsame Stadtgestalt auszeichnen, die städtebaulichen Qualitäten zu erhalten und zu schützen.

Ohne den Erlass der Erhaltungssatzung besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Eigenart des Ortskerns, sein Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild nachhaltig gestört werden und dadurch die Identität von Heusenstamm verloren geht. Das Baugehen der letzten Jahre bietet genügend Anhaltspunkte für diese Befürchtung.

Ein Teilbereich des Ortskerns beidseitig der Schloßstraße ist als Gesamtanlage nach Hessischem Denkmalsrecht unter Schutz gestellt, so dass hier Möglichkeiten gegeben sind, auf dieser Rechtsgrundlage den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude zu sichern. Auch kann auf dieser Rechtsgrundlage im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung die Gestaltung von Neubauten und Umbauten gesteuert werden.

Für einen großen Teil des Ortskerns östlich der Bahnlinie vom nördlichen Rand des historischen dörflichen Kerns bis zur Paulstraße wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf Grundlage eines Bebauungsplans beurteilt. Für die restlichen Bereiche mit ortsbildprägenden Gebäuden werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Aufgrund vielfältiger Erfahrungen kann aber festgestellt werden, dass weder ein Bebauungsplan noch § 34 BauGB wirksame Instrumente sind, das Erhaltungsziel zu sichern, das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild des Ortskerns zu schützen. Mit dem Bebauungsplan wird lediglich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben gesteuert; ebenso wird auf Grundlage von § 34 BauGB nur die Zulässigkeit einer Neubau- oder Umbaumaßnahme beurteilt. Der Erhalt eines Gebäudes, welches für das Ortsbild wichtig ist, kann durch beide Rechtsinstrumente nicht gesichert werden.

Für die Bereiche des Ortskerns östlich der S-Bahnlinie, etwa deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, besteht eine Gestaltungssatzung. Ziel dieser Gestaltungssatzung ist die Erhaltung und Gestaltung des historischen Orts- und Straßenbildes und die Pflege des historischen Stadtbildes. Die Gestaltregeln der Gestaltungssatzung kommen jedoch erst dann zur Anwendung, wenn ein Altbau umgestaltet oder ein Neubau errichtet werden soll. Der Erhalt eines ortsbildprägenden Gebäudes kann jedoch auf Grundlage der Gestaltungssatzung nicht gesichert werden.

Aus den o.g. Gründen besteht ein öffentliches Interesse zur Erhaltung der städtebaulichen Qualitäten dieses Ortsbereiches. Der Erlass einer Erhaltungssatzung ist daher insgesamt gerechtfertigt.

Durch die bereits für den Ortskern bestehenden Rechtsinstrumente Bebauungsplan und Gestaltungssatzung kann der Erhalt nicht ausreichend gesichert werden.

5. Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit

Der Ortskern von Heusenstamm weist aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt eine städtebauliche Eigenart auf und ist damit erhaltungswürdig. Grundlage dieser Bewertung war zunächst eine im Jahr 2012 durchgeführte Ortsbildanalyse für den Ortskern von Heusenstamm.

Im Herbst 2014 wurde zum Thema Ortsbild eine zweistufige Bürgerwerkstatt durchgeführt. Auf Grundlage der Anregungen und Einschätzungen der Bürger zur Gestaltqualität der Gebäude wurden die Ergebnisse der Ortsbildanalyse überprüft und ergänzt.

Bei dem Erhaltungsgebiet handelt es sich vor allem um den historischen dörflichen Ortskern zwischen Frankfurter Straße und Schloss, um die gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen des 19. Jahrhunderts vor allem zwischen der Frankfurter Straße und der Paulstraße sowie um die Siedlungserweiterungen des frühen 20. Jahrhunderts am Südostrand des Ortskerns sowie westlich der Bahnlinie.

Ortsbild

Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes von innen und von außen, umfasst also das Straßenbild und die Ortssilhouette.

Das Straßenbild Heusenstamms wird im ältesten Teil der Stadt, dem dörflichen Ortskern zwischen Frankfurter Straße und dem Schlossbereich, durch die Reihung überwiegend giebelständiger Wohngebäude und die dazwischen liegenden hohen Mauern und Tore gebildet. In den gründerzeitlichen Teilen des Ortskerns überwiegen im Straßenbild die traufständigen Wohnhäuser für Arbeiter und Handwerker. Durch die sich wiederholende Abfolge von Wohngebäuden und Toren ergibt sich im Straßenbild sowohl des dörflichen Kerns als auch der gründerzeitlichen Erweiterungen eine rhythmisierte Abfolge von wiederkehrenden Elementen. Diese Abfolge lässt daher geschlossene Straßenräume entstehen.

Die geschlossenen Straßenräume im dörflichen Ortskern sowie in den gründerzeitlichen Straßenzügen unterscheiden sich deutlich von den Straßenbildern des übrigen Siedlungsbereiches, vor allem vom Straßenbild neuerer Baugebiete, und sind daher schützenswert.

Die gestalterischen Qualitäten der Gebäude im Ortskern sind sehr unterschiedlich zu bewerten. Die hochwertigsten Ensemblebereiche im dörflichen Kern sind die Gebäudegruppen entlang der Schloßstraße und der südlichen Kirchstraße. In den gründerzeitlichen Bereichen südlich der Frankfurter Straße bilden mehrere Gruppen von gründerzeitlichen Wohnhäusern qualitätsvolle städtebauliche Ensembles.

Schützenswert sind im älteren dörflichen Kern in der Regel die Gebäudetypen der meist zweigeschossigen Fachwerk-Wohnhäuser. In den Siedlungserweiterungen der Gründerzeit sind die zumeist in massiver Bauweise errichteten gründerzeitlichen Arbeiter- und Handwerkerwohnhäuser erhaltenswert.

In den Siedlungserweiterungen des frühen 20. Jahrhunderts finden sich vereinzelt qualitätsvolle Beispiele von Landhäusern im Stile der heimatischen Bauweise sowie Wohnhäuser als Beispiele der frühen Moderne mit Elementen des Expressionismus. Diese Gebäude kommen nur vereinzelt oder in kleinen Gruppen vor und bilden daher nur in reduziertem Umfang geschlossene Ensembles. Jedoch stellen die einzelnen Gebäude hervorragende Beispiele dieser Bauepoche dar und prägen damit das Ortsbild in diesen Siedlungsbereichen.

Teile des weiteren Ortskerns von Heusenstamm sind auch geprägt von Beispielen des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der 1920er Jahre. Beispielsweise wurde in der Hohebergstraße nach einem einheitlichen Bauprinzip eine Gruppe von 6 Doppelhäusern errichtet. Zwar wurden die Wohnhäuser schon verändert und bilden daher nach gestalterischen Gesichtspunkten nur ein einfaches städtebauliches Ensemble. Diese Gebäude-

gruppen sind aber ein Beispiel der Sozialgeschichte der Stadt. Mit der Erhaltungssatzung können nicht nur bauliche Anlagen erfasst werden, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen, sondern auch bauliche Anlagen von städtebaulich geschichtlicher Bedeutung.

Stadtgestalt

Die Stadtgestalt umfasst den Ortsgrundriss, die Bebauungsstruktur und die ortsbildprägenden Freiräume wie Plätze und Grünflächen.

Der Ortskern von Heusenstamm weist eine Stadtgestalt auf, die von besonderer Eigenständigkeit ist und sich deutlich von anderen Siedlungsbereichen in der Stadt Heusenstamm unterscheidet.

Prägend für die Stadtgestalt im dörflichen Ortskern ist zunächst die geradlinige Schloßstraße als Rückgrat der dörflichen Siedlung, die parallel in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kirchstraße sowie deren Querverbindungen von Borngasse und südlicher Kirchstraße. Für den dörflichen Kern räumlich besonders bedeutsam ist die planmäßige barocke Platzanlage vor der Kirche St. Cäcilia, eingefasst durch den Torbau und die ehemalige Schule.

Wesentlicher Bestandteil der Stadtgestalt ist ferner die Bebauungsstruktur der dörflichen Hofreiten. Die Wohnhäuser stehen in der Regel in einseitiger Grenzbebauung giebelständig direkt an der Straße. Durch diese Gebäudestellung entstehen entlang der Straßen geschlossene Straßenräume. Die sonst in Südhessen in dörflichen Hofreiten häufig vorhandenen Scheunen im rückwärtigen Grundstücksbereich sind im dörflichen Kern von Heusenstamm kaum vorhanden. Lediglich in einem Anwesen befindet sich ein Scheunengebäude parallel zu rückwärtigen Grundstücksgrenze.

Für die Siedlungserweiterung des 19. Jahrhunderts sind die geradlinigen Straßen prägend. Der Straßenraum wird hier überwiegend von traufständigen Gebäuden gebildet. Prägend in dem gründerzeitlichen Teil des Ortskerns ist auch der Platz mit einer Kreuzungsgruppe an der Verzweigung von Patershäuser Straße und Franz-Rau-Straße.

Einen markanten Platz bildet auch der Bahnhofplatz mit seiner Randbebauung aus zweigeschossigen Wohnhäusern, geprägt durch die Architektur der Zwanziger Jahre. Diese Platzanlage ist ein hervorragendes Entrée für Zugreisende und ein wichtiges Element für Heusenstamms städtebauliches Erscheinungsbild. Die Platzanlage einschließlich der angrenzenden Bebauung ist zu erhalten.

Mit den nachgründerzeitlichen Siedlungserweiterungen bis zu den 1920er Jahren kamen neue Wohn- und Bauformen auf, die auch das Straßenbild wesentlich veränderten. Bestandteil dieser Wohnform ist der Vorgarten. Die Vorgärten sind somit prägender Bestandteil dieser Siedlungsbereiche im Erhaltungsgebiet und als grüne Vorzonen zu erhalten.

Zur Stadtgestalt gehören auch die markanten Grün- und Freiflächen sowie das Freiflächensystem im Ortskern.

Der dörfliche Kern war durch eine Mauer befestigt, deren Reste noch an der Nordseite sichtbar sind. Der Verlauf der Befestigungsmauer ist an der Westseite in der geradlinig verlaufenden Parzellengrenze der Bebauung westlich der Kirchstraße mit anschließenden Gartenparzellen im Grundriss ablesbar. Diese Gartenzone ist zu erhalten. Sie stellt eine Zäsur im Siedlungskörper dar und trägt dazu bei, dass die Siedlungsgeschichte erkennbar bleibt.

Die Innenbereiche der Straßengevierte waren ursprünglich nicht bebaute Gartenflächen und damit gebietsprägend. Teile dieser Freiflächen im Blockinnenbereich sind unbebaut geblieben. Diese verbliebenen Freiflächen sind zu erhalten.

Als weiterer ortsbildprägender Grünbereich ist die verbliebene Gartenzone am Ostrand des dörflichen Kerns mit den östlich angrenzenden Wiesen zu bewerten. Erlebbar sind hier der Ortsrand des historischen Dorfes und die gesamte Silhouette mit Kirche, Schloss und Wasserburg. Die Grünzone der Bieber-Niederung bildet nach wie vor den östlichen Abschluss der Altstadt. Auch diese Freiflächen sind zu erhalten.

Ebenso sind die Gartenflächen sowie die Parkanlagen am Nordrand des dörflichen Kerns nördlich des Neuen Weges als stadtbildprägende Grünbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten und zu erhalten.

Eine weitere Besonderheit im Freiflächensystem des Ortskerns von Heusenstamm sind die Mühlgärten im Blockinnenbereich des gründerzeitlichen Straßencarrées von Patershäuser Straße, Pfortenstraße, Bürgermeister-Kämmerer-Straße und Paulstraße. Diese Gärten werden von den Anliegern bewirtschaftet. Diese Gartenflächen sind einschließlich der Zugänge zu erhalten, da sie von städtebaulicher – insbesondere siedlungsgeschichtlicher Bedeutung sind.

6. Begründung der Gebietsabgrenzung

Grundlage der Gebietsabgrenzung ist die im Jahr 2012 durchgeführte Ortsbildanalyse für den Ortskern von Heusenstamm. Im Herbst 2014 wurde zum Thema Ortsbild eine zweistufige Bürgerwerkstatt durchgeführt. Auf Grundlage der Anregungen und Einschätzungen der Bürger zur Gestaltqualität der Gebäude wurden die Ergebnisse der Ortsbildanalyse überprüft und ergänzt. In die nun vorliegende Gebietsabgrenzung flossen die Ergänzungen ein.

Mit der Gebietsabgrenzung wird der Bereich des Stadtkerns von Heusenstamm erfasst, welcher zum einen die Bebauung des historischen dörflichen Kerns zwischen Frankfurter Straße und Schloss umfasst, zum anderen die gründerzeitlichen Siedlungserweiterungen des 19. Jahrhunderts und die Siedlungserweiterungen des frühen 20. Jahrhunderts.

Die Bebauung im dörflichen Kern stammt vorwiegend aus dem 17. und 18. Jahrhundert. Bei der schützenswerten Bebauung der gründerzeitlichen Bereiche handelt es sich um Arbeiter- und Handwerkerhäuser der Gründerzeit. Bei den schützenswerten Gebäuden in den Siedlungserweiterungen des frühen 20. Jahrhunderts handelt es sich um typische Wohngebäude im Stil der heimatlichen Bauweise sowie um Wohngebäude der frühen Moderne mit Elementen der expressionistischen Architektur. Ferner zählen hier zu den erhaltenswerten Gebäuden Wohnhausgruppen, die Beispiele des genossenschaftlichen Wohnungsbaus der 1920er Jahre sind.

Insgesamt überwiegen im Geltungsbereich Gebäude, die aufgrund ihrer gestalterischen Qualität entweder allein das Ortsbild prägen oder im Zusammenhang mit anderen Gebäuden städtebauliche Ensembles bilden.

Ferner werden durch die Gebietsabgrenzung die Freiflächen an den Rändern der Ortskernbebauung erfasst. Diese Freiflächen sind für die Stadtgestalt und das Landschaftsbild von Bedeutung.

Die zu erhaltende Grünzone der Bieber-Niederung östlich des dörflichen Kerns wurde nicht in das Erhaltungsgebiet einbezogen, da deren Erhalt schon durch die Darstellungen im Regionalen Flächennutzungsplan gesichert ist. Ebenso liegen die zu erhaltenden Gartenflächen sowie die Parkanlagen am Nordrand des dörflichen Kerns nördlich des Neuen Weges nicht im Erhaltungsgebiet, da diese Freiflächen ohnehin als Teil der Schlossanlage als denkmalwerte Grünanlage nach Denkmalrecht unter Schutz gestellt sind.

Vereinzelt liegen Gebäude, die gute Beispiele der Architektur der ortsbildprägenden Bauepochen Heusenstamms darstellen, außerhalb des Geltungsbereichs. Da diese Gebäude nicht im Zusammenhang eines gebietsprägenden Ensemble stehen, wurden sie nicht in den Geltungsbereich einbezogen.

Heusenstamm, den 07. Mai 2015
Magistrat der Stadt Heusenstamm

Peter Jakoby, Bürgermeister