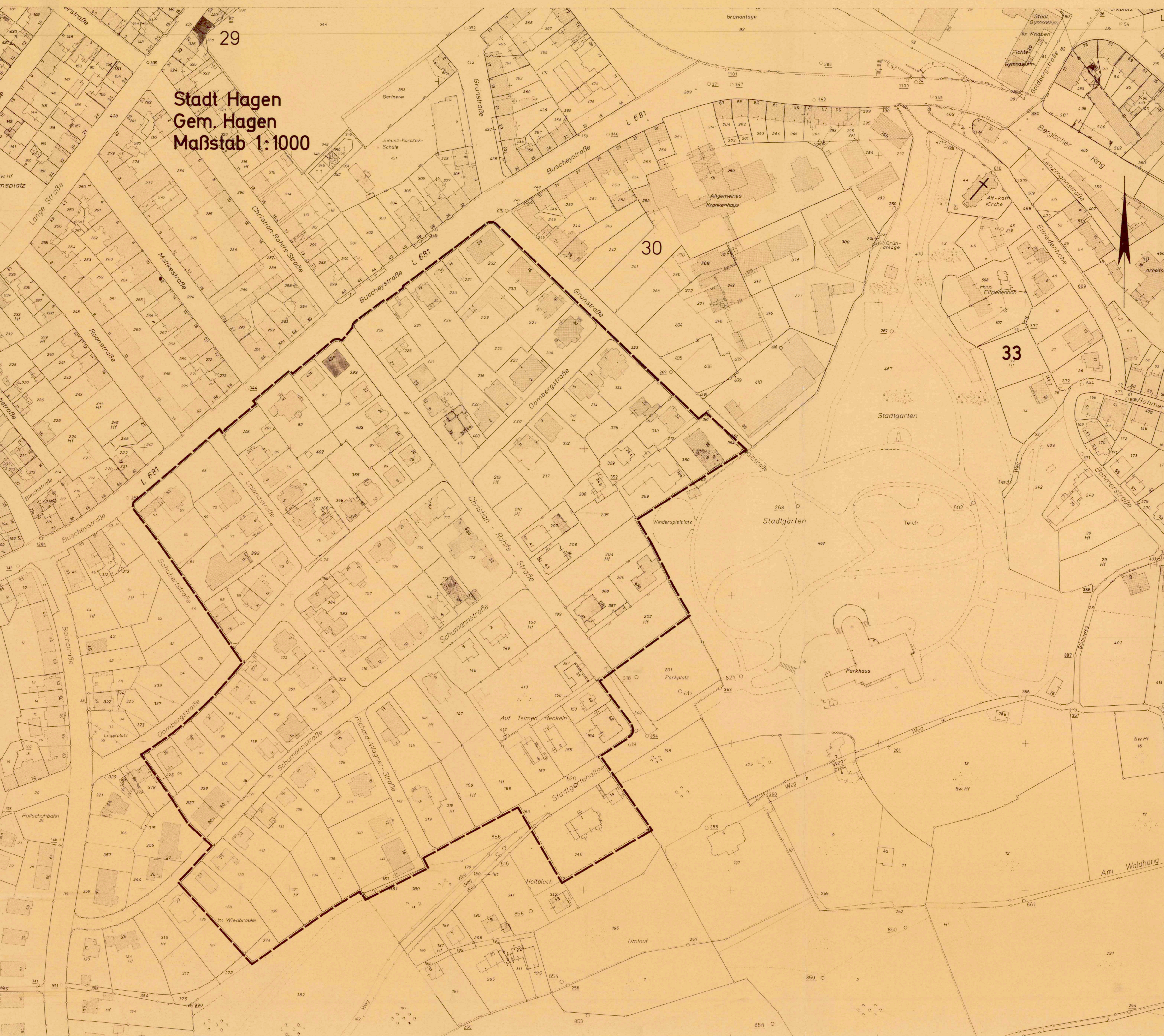


ERHALTUNGSSATZUNG NACH § 172 BAUGB

- DÖMBERGSTRASSE -

1. AUSFERTIGUNG



Stadt Hagen
Gem. Hagen
Maßstab 1:1000

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

Hagen, den 30.3.90

[Signature]
Oberbürgermeister

[Signature]
Ratmitglied

[Signature]
Schriftführer

Zeichenerklärung

- Plangebietsgrenze = Flurstücksgrenze
- " " = Sonderungslinie
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Die Festlegung der Plangebietsgrenze ist
geometrisch eindeutig

Hagen, 15. JAN. 1990

Vermessungs- u. Katasteramt



[Signature]
Stadt Vermessungsdirektor
[Signature]

Finanzielle Auswirkungen:

②

1. <input type="checkbox"/> Vermögenshaushalt	Haush.-Stelle	Kassenwirks. Ausgabeansatz DM		Verpflichtungsermächtigung DM
	Im Invest.-Programm enthalten? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Zeitraum	Lfd. Nr.	
	Gesamtkosten DM	Objektbez. Einnahmen DM		Eigenanteil DM
2. <input type="checkbox"/> Verwaltgs.-haushalt	Haush.-Stelle	Gesamtausgaben DM	Zweckgeb. Einnahmen DM	Eigenanteil DM
3. <input type="checkbox"/> Finanzierungsmittel noch nicht eingeplant DM		ANMERKUNGEN DER KÄMMEREI		
4. <input type="checkbox"/> Folgekosten	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Folgeausgaben (1) DM	Folgeeinnahmen (2) DM	Fogelasten (1./ 2./ 3 + 4) DM
		Entfallende Ausgaben (3) DM	Entfallende Einnahmen (4) DM	

Begründung:

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die Villenbebauung südlich der Buscheystraße in Hagen-Wehringhausen. Das Gebiet entstand als Teil der Stadterweiterungen nach der Jahrhundertwende und markiert mit seiner villenartigen Bebauung den Übergang zwischen der geschlossenen Blockrandbebauung an der Buscheystraße und dem Stadtgarten mit ausgedehnten Waldflächen.

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen großzügigen Stadtgrundriß mit einer meist zweigeschossigen Blockbebauung in offener Bauweise. Aus der Entstehungszeit stammen einige Villen im Stil der "Gründerzeit", des "Jugendstils" und des Stils der 20er und 30er Jahre mit ihren jeweils typischen gestalterischen Merkmalen. Drei unter Denkmalschutz stehende Gebäude zeugen in der Gesamtheit ihrer architektonischen Erscheinung von besonderem künstlerischen Niveau.

Die neueren Gebäude passen sich überwiegend in Bezug auf Baukörper, Baumasse und Gebäudestellung den historischen Gebäuden an. Sie fügen sich harmonisch in das Ortsbild ein, so daß die einheitliche Struktur des Gebietes beibehalten wird.

Die einzelnen Häuser zeigen jeweils die architektonischen Charakteristika ihrer Baupoeche, die dem Gebiet sein besonderes Erscheinungsbild verleihen. Die teilweise stark durchgrünzten Straßenzüge und Hofbereiche unterstreichen den großzügigen Charakter als bevorzugter Wohnstandort.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß das Erhaltungsgebiet in seiner räumlichen Wirkung und bauhistorischen Bedeutung für die Stadterweiterungen nach der Jahrhundertwende bedeut-

sam ist. Die vorhandene Bebauung macht die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich in den verschiedenen Bauepochen anschaulich ablesbar, darüber hinaus ist sie zum Teil von erheblicher künstlerischer Bedeutung und daher zu erhalten.

Der auf dem Gebiet lastende Veränderungsdruck, insbesondere die mögliche höhere Verdichtung durch störende Neubauten und Anbauten, gefährdet die noch vorhandene einheitliche städtebauliche Gestalt und kann diese erheblich beeinträchtigen.

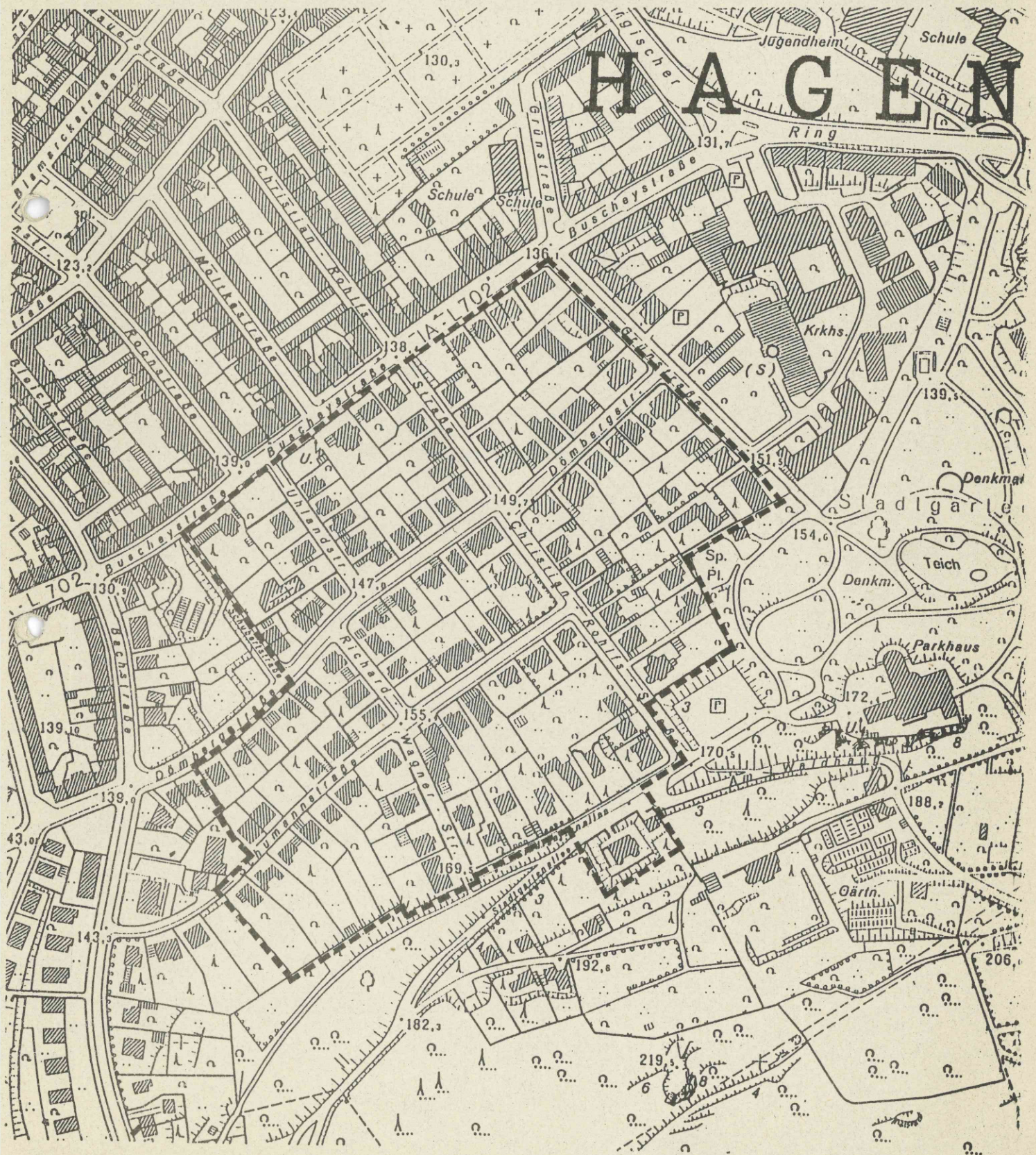
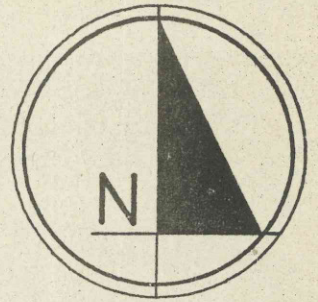
Die Aufstellung der Satzung wurde am 23.02.1989 beschlossen.

Am 30.08.1989 hat eine Bürgeranhörung stattgefunden. Das Ergebnis der Bürgeranhörung, im beigefügten Protokoll ersichtlich, ergab, den Inhalt der Satzung betreffend, keine neuen Erkenntnisse.

Anlage zur Erhaltungssatzung

„Dömbergstrasse“

Abgrenzung des
Geltungsbereichs



Ö f f e n t l i c h e B e k a n n t m a c h u n g

S a t z u n g

der Stadt Hagen vom 08.06.1990 über die
Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart
von Gebieten (Erhaltungssatzung) für den Bereich
um die Dömbergstrasse

Aufgrund des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.1984 (GV.NW S.475/ SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.6.1986 (GV.NW S.362) hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29.03.1990.... folgende Satzung beschlossen:

Präambel =====

Der Geltungsbereich der Satzung "Dömbergstraße" umfaßt das Villengebiet südlich der Buscheystraße in Hagen-Wehringhausen.

Das Gebiet weist eine große Anzahl von Gebäuden auf, die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Das Ortsbild und die Stadtgestalt wird durch die villenartige Bebauung geprägt, deren Ursprung auf die Zeit kurz nach der Jahrhundertwende zurückreicht. Im Zuge der wachsenden Industrialisierung entstand dieses Villengebiet als Wohnviertel für die Fabrikanten und leitenden Angestellten der vorwiegend stahlverarbeitenden Betriebe in der näheren Umgebung.

Die städtebauliche und siedlungsgeschichtliche Bedeutung des Gebiets liegt in der auf Hagener Stadtgebiet einmaligen Konzentration von Villenbebauung aus verschiedenen Bauperioden, die in besonderem Maße die Entwicklung dieses bevorzugten Wohnstandortes dokumentiert. Darüber hinaus weisen drei unter Denkmalschutz stehende Gebäude architektonische Lösungen von besonderer künstlerischer Qualität auf.

...

Die Erweiterung des angrenzenden Krankenhauses sowie die Nähe zur Innenstadt bedingen einen zunehmenden Druck zu baulichen Veränderungen im gesamten Gebiet, die insbesondere zu einer höheren Verdichtung der Bebauung führen können.

Der Erlaß einer Erhaltungssatzung ist deshalb zur Sicherung des gut erhaltenen, städtebaulich und geschichtlich wertvollen Ortsbildes geboten.

Es besteht ein Konflikt zwischen den möglichen Wünschen der Eigentümer, im Erhaltungsgebiet durch höhere Ausnutzung oder Nutzungsänderung und die damit verbundenen baulichen Veränderungen den Wert ihrer Grundstücke zu erhöhen, und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des schützenswerten Ortsbildes.

Dem öffentlichen Interesse wird hier jedoch Vorrang gegenüber den privaten Interessen eingeräumt, weil diese in Hagen einmalige Konzentration von Villenbebauung anschaulich als gehobener Wohnstandort einen Teil der gesellschaftlichen Wirklichkeit widerspiegelt.

Würde die Erhaltungssatzung nicht erlassen, bestünde die Gefahr, daß das durch bauliche Eigenart und Maßstäblichkeit geprägte, einheitliche Ortsbild verloren gehen würde.

§ 1

Geltungsbereich

(1) Diese Satzung gilt für den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen.

(2) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Plan schwarz gestrichelt umrandet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Genehmigungspflicht

(1) Um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist im Geltungsbereich der Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

(2) Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,

weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschicht-

...

licher oder künstlerischer Bedeutung ist (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

(3) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden,

wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 3

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder auf Errichtung einer baulichen Anlage hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

§ 4

Übernahmeverlangen

Wird die Genehmigung nach § 2 der Satzung in Verbindung mit § 172 Abs. 3 BauGB versagt, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 173 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen.

§ 5

Denkmalschutzgesetz NW

Die landesrechtlichen Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern bleiben unberührt.

§ 6

Ausnahmen

Freigestellt von der Anwendung des § 172 BauGB sind die in § 174 Abs. 1 BauGB genannten Grundstücke. In diesen Fällen wird nach Maßgabe des § 174 Abs. 2 BauGB verfahren.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Ge-

nehmung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,-- DM geahndet werden.

§ 8

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

- Die Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht. -

Die Lage und der Geltungsbereich sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:

Hinweis auf die Rechtsfolgen:

Auf die Vorschriften des § 18 Abs. 2 Satz 2 und 3 sowie Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Unbeachtlich sind nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Hagen beim Oberstadtdirektor der Stadt Hagen (Umweltamt), Verwaltungsgebäude, Mittelstraße 23, schriftlich geltend gemacht worden sind. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

Nach § 4 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 362), kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Oberstadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Hagen gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Hagen, 2.6.90

Oberbürgermeister

Thieser