



## **Erhaltungssatzung**

### **der Stadt Lippstadt für den Nicolaiweg zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebäuden gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2014 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV NW S. 966), hat der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 16.12.2019 die folgende Satzung beschlossen:

#### **Präambel**

Die historische Altstadt Lippstadts wird um 1185 gegründet und gilt als älteste „Gründungsstadt“ Westfalens. Im Zweiten Weltkrieg blieb die Stadt weitestgehend von Bombenangriffen verschont, weshalb der ursprüngliche Stadtgrundriss sowie eine Vielzahl von historischen, teilweise denkmalgeschützten, Gebäuden noch immer das Gesamtbild der Stadt prägen. Einen besonderen Bereich mit historischem Charakter stellt der Nicolaiweg in der südwestlichen Altstadt dar. Er zählt zu den ältesten erhaltenen Straßenzügen in Lippstadt. Die überwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammenden Gebäude schaffen durch ihre Anordnung in einer ursprünglichen, kleinteiligen Parzellenstruktur, einer geschlossenen Bauweise sowie einer Bauflucht entlang der Grundstücksgrenzen eine Ensemblewirkung mit großem städtebaulichen Reiz. Hinzukommen detailreiche Fassadenverzierungen und Gestaltungen des öffentlichen Raumes durch die Anwohnerinnen und Anwohner. Dieses harmonische und historisch bedeutsame Straßenbild soll auch in Zukunft bewahrt und für zukünftige Generationen gesichert werden.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt in der Gemarkung Lippstadt und seiner historischen Altstadt und umfasst alle Grundstücke des Nicolaiweges sowie an den Nicolaiweg angrenzende Grundstücke der Klosterstraße und der Cappelstraße. Darunter zählen folgende Flurstücke mit den Nummern (Gemarkungsnr. 1469, Flurnr. 10): 69, 70, 75, 76, 79, 81, 82, 85, 86, 89, 90, 93, 94, 97, 98, 101, 102, 105, 106, 118, 119, 120, 121, 122, 125, 136, 138, 139, 141, 142, 147, 156, 157, 158, 186, 187, 193, 194, 195, 196, 197, 202, 203, 207, 222, 270, 274, 275, 279, 283, 284, 299, 303 teilw., 306, 307, 310, 312, 314, 332, 334, 346 teilw., 327, 351 und 352.



## STADT **LIPPSTADT**

---

- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte vom 26.11.2019 zu entnehmen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die Gründe für die Auswahl des Erhaltungsgebietes ergeben sich aus der als Anlage 2 beigefügten Begründung. Die Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Sachlicher Geltungsbereich**

- (1) Aufgrund dieser Satzung bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in § 1 bezeichneten räumlichen Geltungsbereichs der Genehmigung.
- (2) Nicht genehmigungspflichtig im Sinne dieser Satzung sind innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlagen nicht verändern.
- (3) Diese Satzung gilt unbeschadet von bestehenden Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen. Das erhaltungsrechtliche Genehmigungserfordernis besteht unabhängig von einer Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen in der derzeit geltenden Fassung und einer ggf. bestehenden landesrechtlichen Genehmigungsfreiheit.

### **§ 3**

#### **Erhaltungsziele**

- (1) Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart und des Erscheinungsbildes des Nicolaiweges (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die besondere Eigenart des Erhaltungsgebietes ist durch die ursprüngliche Parzellenstruktur und Straßenführung mit ihrem Basaltpflaster geprägt. Durch die geschlossene, dichte und strukturell homogene Bauweise ergeben sich besondere städtebauliche Merkmale, welche erhalten werden müssen, um die Identität der historischen Altstadt Lippstadts zu bewahren.

### **§ 4**

#### **Versagungsgründe**

- (1) Die Genehmigung für den Rückbau oder die Änderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
  - a) weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder



## STADT **LIPPSTADT**

---

- b) weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (2) Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt und Eigenart des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **§ 5**

#### **Antragsverfahren**

- (1) Der Antrag auf Genehmigung von Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung baulicher Anlagen ist gemäß § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB schriftlich bei der Stadt Lippstadt – Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, Ostwall 1, 59555 Lippstadt zu stellen.

### **§ 6**

#### **Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung der Stadt Lippstadt abbricht, rückbaut, ändert oder errichtet.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden.

### **§ 7**

#### **Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Lippstadt, 07.01.2020

gez. Sommer  
Bürgermeister

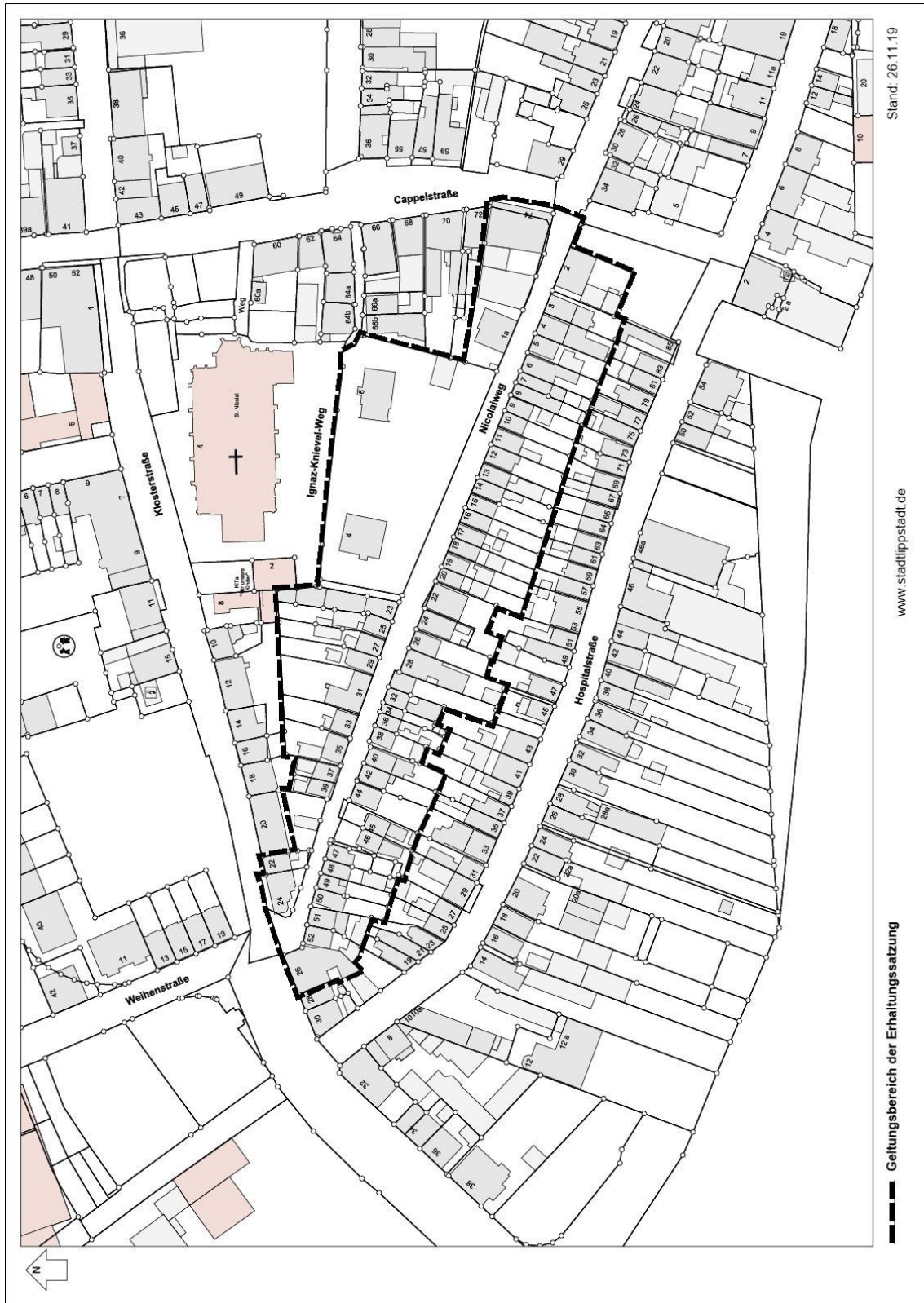
**Anlage 1** | Karte des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung

**Anlage 2** | Begründung der Erhaltungssatzung



# STADT LIPPSTADT

## Anlage 1 | Karte des räumlichen Geltungsbereiches des Erhaltungsgebietes





**Anlage 2 I** Begründung der Erhaltungssatzung

**Begründung**

**I. Inhaltsverzeichnis**

1. Anlass zur Aufstellung der Erhaltungssatzung.....	5
2. Geltungsbereich der Erhaltungssatzung .....	6
3. Erhaltungsziele .....	7
4. Auswirkungen der Erhaltungssatzung .....	7
5. Begriffe und Definitionen.....	8

**1. Anlass zur Aufstellung der Erhaltungssatzung**

Der Nicolaiweg in der südwestlichen Altstadt stellt einen historischen bedeutsamen Straßenzug und einen Teil des historischen Erbes Lippstadts dar. Der südlich der Nikolaikirche verlaufende Weg entstand mit der Stadterweiterung nach 1220. Er zählt damit zu den ältesten erhaltenen Straßenzügen in Lippstadt. Die überwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammenden Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Ursprünglich wurde die Straße von Tagelöhnern, einfachen Handwerkern und Witwen bewohnt. Ab dem 18. Jahrhundert kauften verstärkt Kleinbürger und Beamte die Gebäude auf und machten den Nicolaiweg zu einem wohnenswerten Straßenzug. Obwohl einige der historischen Gebäude mittlerweile durch neuere Gebäude ersetzt oder verändert wurden, ist das für den Nicolaiweg charakteristische räumliche Erscheinungsbild erhalten geblieben. Noch heute schaffen die Gebäude durch ihre Anordnung in einer ursprünglichen, kleinteiligen Parzellenstruktur, einer geschlossenen Bauweise sowie einer Bauflucht entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Ensemblewirkung mit großem städtebaulichen Reiz. Die neueren Gebäude bilden die historischen Gebäude in Position, Maßstab, Kubatur und Dachform nach. Das Straßenbild wird des Weiteren durch einzelne Fachwerkhäuser, Fassadenverzierungen (z.B. Fassadenstuck) sowie durch Satteldächer mit Dachaufbauten geprägt. Anwohnerinnen und Anwohner des Nicolaiweges gestalten den öffentlichen Raum durch Bepflanzungen entlang der Häuserfronten. Außerdem ist der Nicolaiweg eine der



## STADTLIPPSTADT

---

wenigen Straßen in Lippstadt, die noch ein Basaltpflaster aufweisen. Dieses harmonische und historisch bedeutsame Gesamtbild gilt es für die Zukunft zu schützen, um die Identität der historischen Altstadt Lippstadts langfristig zu bewahren.

Im Jahr 2015 wird eine Gestaltungssatzung für den historischen Stadtkern Lippstadts vom Rat beschlossen. Sie beinhaltet gestalterische Festsetzungen, durch welche sich Neu-, Um-, und Anbauten optisch in das Stadtgefüge einfügen. Die Gestaltungssatzung schützt jedoch nicht vor Abrissen von Gebäuden. Vor einem Abriss sind nur Gebäude geschützt, die unter Denkmalschutz stehen. Im Nicolaiweg stehen derzeit vier Gebäude unter Denkmalschutz (Stand: Oktober 2019). Durch die Erhaltungssatzung werden damit weitere bauliche Anlagen geschützt, die nicht in die Denkmalliste eingetragen sind.

Des Weiteren verstärkt die angespannte Wohnungsmarktlage in Lippstadt den Bedarf einer Erhaltungssatzung für den Nicolaiweg. Die Ansprüche an den Wohnraum verändern sich. Ein Abriss der Bausubstanz ist nach aktuellem Bauordnungsrecht an dieser Stelle möglich, zumal die Beseitigungen der in diesem Bereich bestehenden Gebäude gemäß § 62 Abs. 3 der 2019 aktualisierten Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen nicht genehmigungspflichtig sind. Bei einem Rückbau der baulichen Anlagen droht ein Verlust der historisch wertvollen Substanz mit der Konsequenz, dass sich das Ortsbild an dieser Stelle maßgeblich verändern wird. Daher ist es von hoher Bedeutung, dass die geschichtlich wertvolle Stadtstruktur des Nicolaiweges trotz Veränderungen im Detail ablesbar bleibt. Hinzukommt eine zeitnahe Aufwertung der südlichen Altstadt durch die geplante Umgestaltung des ehemaligen Güterbahnhofgeländes, wodurch der Nicolaiweg und sein Umfeld an Attraktivität gewinnen werden.

### **2. Geltungsbereich der Erhaltungssatzung**

Der räumliche Geltungsbereich (siehe Anlage 1) nach § 1 der Erhaltungssatzung leitet sich unmittelbar aus den in § 3 genannten Erhaltungszielen und charakteristischen Merkmalen ab. Hierzu zählen alle Grundstücke, die dem Nicolaiweg zugeordnet sind oder an ihn angrenzen und somit maßgeblich das Gesamterscheinungsbild und den öffentlichen Raum prägen. Die Gebäude an der Klosterstraße Nr. 22, 24 und 26 stellen eine Eingangssituation für den Nicolaiweg im Westen dar. Zudem wird von Osten kommend eine Sichtachse



## STADTLIPPSTADT

---

geschaffen. Daher werden die angrenzenden Gebäude der Klosterstraße in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen. Weiterhin können bauliche Änderungen im hinteren Bereich des Grundstücks Klosterstraße 20 das Erscheinungsbild am Nicolaiweg verändern, weshalb das Grundstück teilweise ebenfalls im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt. Das Gebäude der Cappelstraße 74 bildet eine Eingangssituation für den Nicolaiweg.

### **3. Erhaltungsziele**

Um das Erscheinungsbild des Nicolaiweges langfristig in seiner Charakteristik und Maßstäblichkeit zu bewahren, werden folgende Erhaltungsziele festgehalten:

- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Nicolaiweges auch unter Beachtung zeitgemäßer, baulicher Entwicklungen und gesetzlichen Anforderungen, z.B. zum Klimaschutz
- Erhalt und Sicherung der prägenden Gebäude und des Gebäudeensembles durch einen behutsamen Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der historischen und straßenbildprägenden Baufluchten und Raumkanten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen
- Erhalt und Sicherung der prägenden geschlossenen Bauweise
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung ortsbildprägender Gestalt von Gebäudefassaden und Fassadenverzierungen
- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung untergeordneter, prägender baulicher Anlagen, insbesondere Einfriedungen zum öffentlichen Raum zum Erhalt des Lichtraumprofils

### **4. Auswirkungen der Erhaltungssatzung**

Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung 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. Weiterhin gilt die Erhaltungssatzung unabhängig von bestehenden Bebauungsplänen und der Gestaltungssatzung.



## STADT **LIPP**STADT

---

Genehmigungspflichtig sind:

- bauliche Änderungen an bestehenden Gebäuden
- der Rückbau von baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen (z.B. Umwandlung von Wohnraum in Büro- oder Praxisräume)
- die Errichtung von baulichen Anlagen

Nicht genehmigungspflichtig sind:

- innere Umbauten und innere Änderungen von baulichen Anlagen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes nicht verändern
- Instandhaltungsmaßnahmen, sofern sie das äußere Erscheinungsbild des Nicolaiweges nicht maßgeblich verändern

### **5. Begriffe und Definitionen**

#### **Änderung einer baulichen Anlage**

Unter den Begriff der Änderung baulicher Anlagen nach § 172 BauGB fallen Maßnahmen (Umbau, Ausbau, Erweiterung), die sich auf Anlagen beziehen, zu denen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden können. Des Weiteren wird auch für eine Instandsetzung der baulichen Substanz des Gebäudes eine Genehmigung benötigt, soweit sie das äußere Erscheinungsbild berührt.

#### **Bauliche Anlage**

Zu baulichen Anlagen werden alle Arten von fest mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten erschaffene Anlagen gefasst. Dazu zählen in erster Linie Haupt- und Nebengebäude, jedoch auch raumprägende Anlagen wie zum Beispiel Einfriedungen und Mauern.

#### **Geschichtliche Bedeutung**

Von geschichtlicher Bedeutung sind insbesondere die Kleinstwohnhäuser (Gaden) am Nicolaiweg, die nach den Stadtbränden des 17. Jahrhunderts errichtet wurden sowie Gebäude, die aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts und dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammen.

#### **Ortsbild**

Der Begriff Ortsbild beinhaltet die bauliche Ansicht eines Ortes bzw. Ortsteils und ihre optische Wirkung, welche überwiegend durch die baulichen Anlagen geprägt wird. Weiterhin ist das Straßenbild von Bedeutung bzw. die Gestaltung des Straßenraums und die Straßenführung im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken bzw. Bebauungen.





## **Rückbau baulicher Anlagen**

Der Rückbau baulicher Anlagen umfasst jeglichen Abbruch, Abriss und Teilabbruch von baulichen Anlagen und stadtbildprägenden Einfriedungen.

## **Städtebauliche Eigenart**

Die städtebauliche Eigenart beinhaltet ein Gebiet, welches durch offensichtliche und besondere Gestaltmerkmale geprägt ist, wodurch der Charakter und das städtebauliche Erscheinungsbild gebildet werden. Dazu zählen zum Beispiel Eigenschaften wie ortsbildprägende Gebäudeanordnungen, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Fassaden- und Fenstergliederung, Dachformen sowie Materialverwendungen.

## **Stadtgestalt**

Der Begriff Stadtgestalt umfasst die räumliche gesamtheitliche Struktur von Quartieren und die Wirkung der baulichen Anlagen in Zusammenspiel mit den freiräumlichen Strukturen und Gestaltungselementen.