

## **STADT NIEHEIM**

### **Satzung vom 10.07.2013 zur Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich des Stadtkerns von Nieheim und seiner unmittelbaren Umgebung (Erhaltungsgebiet) - Erhaltungssatzung -**

#### **Inhaltsverzeichnis**

Präambel

§ 1 – Satzungsziel

§ 2 – Räumlicher Geltungsbereich

§ 3 – Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht

§ 4 – Versagungsgründe

§ 5 – Erörterungspflicht

§ 6 – Ordnungswidrigkeiten

§ 7 – Inkrafttreten

Anlage 1: Begründung zur Erhaltungssatzung der Stadt Nieheim

Anlage 2: Abgrenzung des Satzungsgebietes

Der Rat der Stadt Nieheim hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung eine Erhaltungssatzung für die Innenstadt von Nieheim beschlossen.

#### **Präambel**

Der historische Grundriss des Stadtkerns von Nieheim wird durch das überlieferte Straßennetz, die Struktur der Grundstücke und die Baufluchten bestimmt. Die Stadtgestalt wird darüber hinaus entscheidend von der Maßstäblichkeit der Gebäude im Gesamtgefüge geprägt. Die heute in Teilen überformte, primär als Grünfläche dienende Zone der ehemaligen Wallanlagen der historischen Stadtbefestigung umschließt den Stadtkern. Er ist dadurch im Stadtgrundriss deutlich erkennbar von seiner Umgebung zu unterscheiden.

Die Struktur des kreisförmigen mittelalterlichen Stadtgrundrisses soll auch in Zukunft mit seinen funktionellen Vorgaben die Stadtgestalt und das Stadtbild bestimmen.

Insgesamt besitzt die Innenstadt eine relativ homogene Bebauungsstruktur. Insbesondere die Maßstäblichkeit der Bebauung sowie die hierdurch geprägten Stadträume führen zu einem harmonischen Gesamtbild.

Die für den Ortskern von Nieheim typischen Gestaltungsmerkmale, Bauformen und Siedlungsweise, die städtebauliche Einheit von Straße, Haus und Garten sind zu sichern und für die Zukunft zu erhalten.

Historische Bezugspunkte der zukünftigen baulichen Entwicklung und Gestaltung sind bezogen auf den Stadtgrundriss und seine Struktur nach dem Urkataster von 1828, die Baudenkmale und geschützten Gebäude im Geltungsbereich der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung.

Neben den herausragenden Baudenkmalern sind viele bescheidenere Fachwerkhäuser für die Stadtgestalt von Bedeutung. Sie schaffen eine Ensemblewirkung von großem städtebaulichem Reiz.

## **§ 1** **Satzungsziel**

Die Satzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des historischen Stadtkerns und der angrenzenden Erweiterungsflächen. Sie soll eine funktionale und städtebauliche Auffrischung der Innenstadt einschließlich ihrer Frei- und Verkehrsflächen unterstützen.

## **§ 2** **Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Die Vorschriften dieser Gestaltungssatzung gelten für den Bereich des Stadtkerns von Nieheim. Im Süden der Kernstadt schließt an den bebauten Altstadtbereich das Erholungsgebiet „Lehmkuhle“ an. Dieses Gebiet ist Teil der historischen Stadtanlage und dient seit Bestehen der Stadt der Naherholung, die auch heute noch wegen der hohen Siedlungsdichte von großer sozialer und geschichtlicher Bedeutung ist. Aus diesem Grunde schließt die Erhaltungssatzung auch dieses Gebiet mit ein.

Der Geltungsbereich wird im Nordosten und Osten durch die Straße Allersweg begrenzt, im Südosten und Süden durch die Straße Kupferschmiede, den Verbindungswegen zwischen der Straße Kupferschmiede und Eggeweg einer Teillänge des Eggeweges, im Süden durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke, Flurstück 18 u. 142/22, den Wanderweg südlich der Nikolausquelle durch das Erholungszentrum Lehmkuhle und die Südgrenze der Flurstücke 139/75 und 76/1, im Westen durch eine Teilstrecke der Straße „Am Park“, der südlichen Grenze der Flurstücke 172 u. 171, der östlichen Grenze der Flurstücke 171, 173 u. 196, der nördlichen Grenze der Flurstücke 170 u. 106 (alle Gemarkung Nieheim, Flur 6), eine Teilstrecke der Straße „Am Teich“ bzw. einem im Abstand von 20 m parallel verlaufenden Friedhofsweg auf dem Flurstück 98/1, die südliche, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 337 (alle Gemarkung Nieheim, Flur 7) sowie durch die Steinheimer Straße und im Norden durch die Teilstrecke der Wasserstraße zwischen Steinheimer Straße und Allersweg.

- (2) Der Geltungsbereich dieser Satzung ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt. Die hier vorgenommene Umgrenzung ist verbindlich.
- (3) Das Gebiet wurde aus den Gründen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ausgewählt, weil in diesem Bereich eine Fülle von baulichen Anlagen besteht, die die Stadtgestalt prägen und von besonderer städtebaulicher und geschichtlicher Bedeutung sind.
- (4) Die Gründe für die Auswahl dieses Gebietes ergeben sich aus der als Anlage 2 beigefügten Begründung. Diese Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

## **§ 3** **Sachlicher Geltungsbereich und Genehmigungspflicht**

- (1) Aufgrund dieser Satzung bedürfen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des in § 2 bezeichneten räumlichen Geltungsbereiches der Genehmigung.
- (2) Die Genehmigungspflicht erstreckt sich insbesondere auch auf die Änderung von Teilen baulicher Anlagen, wie insbesondere von Fenstern, Türen, Außenwänden, Vorbauten, Außentreppen, Dächern, Dachaufbauten, plastischen Ornamenten, Verputz, Verkleidungen in Sandstein.

- (3) Die Genehmigungspflicht besteht auch für Vorhaben, die nach § 65 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW vom 01.03.2000; GV. NRW. 2000 S. 256) in deren jeweils gültiger Fassung genehmigungsfrei sind.
- (4) Genehmigungspflichten nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NRW – DSchG NRW) vom 11. März 1980 (GV NW S. 226) bleiben durch diese Satzung unberührt.
- (5) Die Satzung gilt unbeschadet von möglichen künftigen Bebauungsplänen und der Gestaltungssatzung der Stadt Nieheim.

#### **§ 4**

##### **Versagungsgründe**

- (1) Die Genehmigung für die Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (2) Die Genehmigung für den Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll, weil sie
  - alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder
  - von städtebaulicher, insbesondere geschichtlich-volkskundlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (3) Bauliche Anlagen sind von städtebaulicher Bedeutung, wenn sie:
  - a) bestimmend für das Stadtbild, für Plätze oder Straßen sind;
  - b) infolge der Baugestaltung, z.B. Geschossigkeit, Fassaden- und Fenstergliederung, Dachform oder Materialverwendung, in der Firstrichtung, Besonderheiten aufweisen, die das unverwechselbare Stadtbild darstellen oder
  - c) durch den Abbruch und die beabsichtigte Neubebauung bzw. Änderung die straßenräumliche Gliederung beeinträchtigen.
- (4) Von geschichtlicher Bedeutung sind bauliche Anlagen, die durch ihre Baugestalt Zeugnis geben von der vergangenen Lebensweise dieser ehemaligen Ackerbürgerstadt.
- (5) Von baukünstlerischer Bedeutung sind Schmuckformen (z.B. Schnitzereien, bauplastisches Dekor, Keramik), die von alten handwerklichen Techniken zeugen, und die stimmige, wohlausgewogene Wirkung baulicher Anlagen und ihrer Teile.

#### **§ 5**

##### **Erörterungspflicht**

- (1) Vor der Entscheidung über die Genehmigung hat die Stadt Nieheim mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die Möglichkeiten der Erhaltung und Nutzung des Gebäudes sowie eine mögliche Unterstützung bei der Erhaltung zu erörtern.
- (2) Wenn in bestimmten Fällen – insbesondere bei Gebäuden ohne herausragenden Erhaltungswert – die Sicherung und Verbesserung des historischen Stadtbildes eher und leichter durch einen Neubau erreicht werden kann oder die städtebauliche Neuordnung den Verzicht eines erhaltenswerten Hauses notwendig macht, ist der Erhaltungsschutz für dieses Objekt aufzuheben.

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Genehmigungspflicht des § 3 dieser Satzung verstößt, handelt nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 Euro geahndet werden.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten**

- (1) Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Nieheim sowie Ort und Zeit der Auslegung werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.
- (2) Die Satzung tritt am 10.07.2013 in Kraft.
- (3) Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Nieheim zur Erhaltung baulicher Anlagen nach § 172 Baugesetzbuch im Bereich des Stadtkerns von Nieheim und seiner unmittelbaren Umgebung (Erhaltungsgebiet) in der Bekanntmachung vom 01.10.1987 außer Kraft.

### **Bekanntmachungsanordnung:**

Die vorstehende Satzung für den Stadtkern von Nieheim zur Gestaltung, zum Schutz und zur Erhaltung des Orts-, Straßen- und Stadtbildes – Gestaltungssatzung – vom 10.07.2013 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Satzungsbeschluss (Ratsbeschluss) vorher beanstandet oder
- d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Nieheim vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Nieheim, 10.07.2013

Der Bürgermeister

Rainer Vidal Garcia

## **Anlage 1: Begründung zur Erhaltungssatzung der Stadt Nieheim**

Die Grundlagen und Ziele der städtebaulichen Entwicklung des historischen Stadtkerns von Nieheim wurden vom Rat der Stadt durch die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption festgelegt und in einem Grundsatzbeschluss am 1. April 1987 verabschiedet.

Kernaussage der damaligen Untersuchung zur städtebaulichen Gesamtkonzeption war, dass die um das Jahr 1247 entstandene, kreisförmige Stadtanlage nahezu unverändert erhalten geblieben ist und unter Berücksichtigung ihrer zu bewahrenden städtebaulichen Qualitäten und Gesetzmäßigkeiten entsprechend heutigen Erfordernissen erneuert werden soll.

Das Integrierte Handlungskonzept für die Stadt Nieheim vom August 2011 hat den historischen Stadtkern als Alleinstellungsmerkmal der Stadt herausgestellt und dessen Erhalt durch das Leitbild „Arbeiten und Wohnen im historischen Kern“ postuliert, damit auch zukünftig das historische Bild der Stadt als gesellschaftliches Erbe gewahrt wird und es gleichzeitig mit neuem Leben zu füllen.

Diese mittelalterliche Stadtanlage umfasst bei einem Durchmesser von ca. 375 m ein Gebiet von ca. 9,7 ha Größe. Im Laufe der Stadtgeschichte ist der darin befindliche Gebäudestand durch Großbrände des Öfteren vernichtet worden. Allein der Großbrand im Jahr 1700 zerstörte 257 Gebäude. Dies ist der Grund, weshalb abgesehen von der kath. Pfarrkirche St. Nikolaus kein in Gänze erhaltenes Gebäude aus der Zeit vor dem 17. Jh. stammt.

Der stadtbildprägende, über dem mittelalterlichen Stadtgrundriss errichtete Baubestand von Ackerbürgerhäusern stammt somit aus jüngerer Zeit, im Fall der Fachwerkhäuser größtenteils aus der Mitte des 19. Jh. und im Fall der massiven Ziegelbauten aus der Wende vom 19. zum 20. Jh. Dabei dominieren freistehende, zur Straße hin giebelständige Einzelgebäude das Stadtbild. Durch ihre Addition zu Reihen und Gruppen prägen sie die Stadtgestalt.

Durch den weitgehenden Erhalt des historischen Stadtgrundrisses, die nur teilweise Überformung der Grünfläche der ehemaligen Wallanlagen und durch das Anknüpfen an die eigene städtebauliche Tradition hat die Kernstadt von Nieheim jedoch - allen Zerstörungen zum Trotz - über Jahrhunderte hinweg ihre mittelalterliche Struktur und Gestaltqualität bewahrt, die ihr - verbunden mit den topografischen Gegebenheiten - bis heute eine unverwechselbare Individualität verleihen.

## Anlage 2: Abgrenzung des Satzungsgebietes

