GEORGS MARIEN HUETTE

Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 BauGB

„Erhaltungssatzung Karolinenhöhe“

Satzung und Begründung

0 1 – 2 0 2 1

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Historische Aufnahme auf der Titelseite: Bau der Reihenhäuser 1911, schon fast vergessene Erinnerungen…, 2. Auflage 1981, Werner Beermann, Dieter Görbing

Auftraggeber:

GEORGS MARIEN HUETTE

Stadt Georgsmarienhütte
Fachbereich IV
Postfach 1420
49112 Georgsmarienhütte

Bearbeitung

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
STADTPLANER & ARCHITEKT
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

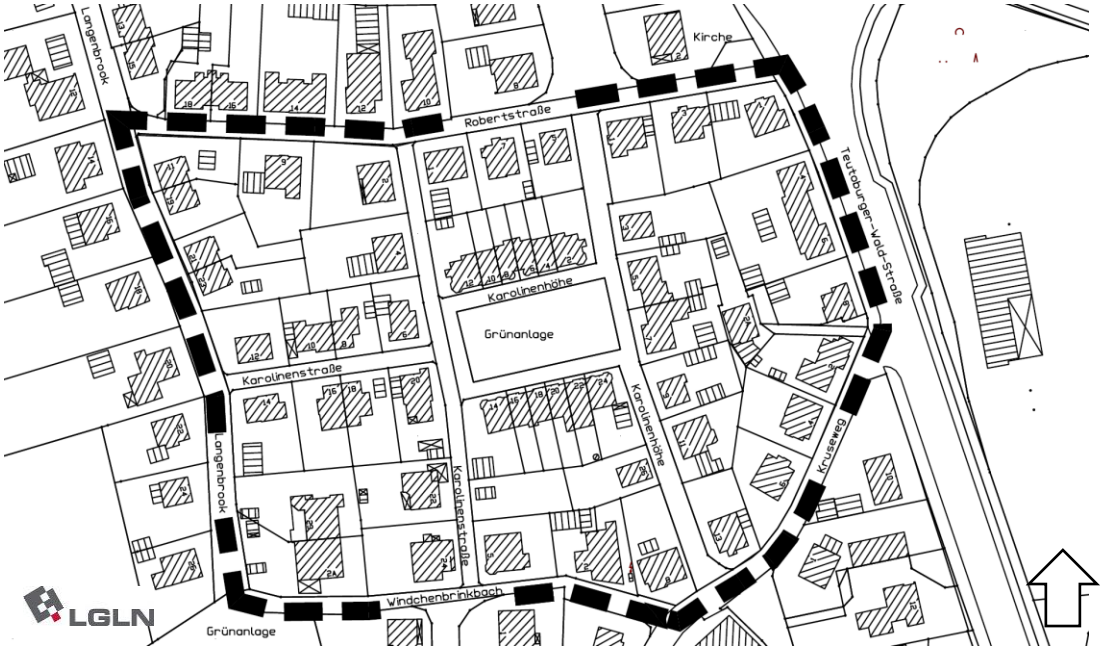
Satzung

Auf der Grundlage von § 172 Abs. 1 und § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020 und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S 22) hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung umfasst die Siedlung Karolinenhöhe in Georgsmarienhütte, Stadtteil Oesede, welche wie folgt begrenzt wird:
Im Osten durch die *Teutoburger-Waldstraße*, im Südosten durch den *Kruseweg,* im Süden durch die Straße *Windchenbrinkbach*, im Westen durch die Straße *Langenbrook* und im Norden durch die *Robertstraße*.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Plan mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Karolinenhöhe

(2) Die Satzung findet auf bauliche Änderungen innerhalb von Gebäuden, die das äußere Erscheinungsbild nicht verändern keine Anwendung.

(3) Die Satzung gilt unbeschadet bestehender Bebauungspläne, Gestaltungssatzungen und der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

§ 2 Erhaltungsziele

Die Ausweisung des in § 1 beschriebenen Bereichs der Erhaltungssatzung erfolgt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt.

§ 3 Genehmigungspflicht und Versagensgründe

(1) Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).

(2) Die Genehmigung des Rückbaus, der Änderung und der Nutzungsänderung 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 gem. § 1 geschützten Satzungsbereichs durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 4 Genehmigungsverfahren

(1) Der Antrag auf Genehmigung von Rückbau, Änderung, Nutzungsänderung oder Errichtung einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadtverwaltung der Stadt Georgsmarienhütte zu stellen.

(2) Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, ist die Genehmigung Teil des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

(1) Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € geahndet werden.

§ 6 Inkrafttreten

(1) Diese Satzung tritt am Tag ihrer öffentlichen Bekanntmachung am …… in Kraft.

Georgsmarienhütte, den

Bürgermeisterin LS

Begründung

1 Vorbemerkung

Grundlage dieser „Erhaltungssatzung Karolinenhöhe“ ist § 172 BauGB. Unter Anwendung des § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird außerdem eine Geldbuße für Verstöße gegen diese Satzung festgelegt.

Nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB können Gemeinden durch eine sonstige Satzung (Erhaltungssatzung) Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Ebenso bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Gemäß § 172 Abs. 3 BauGB darf die Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung 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. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

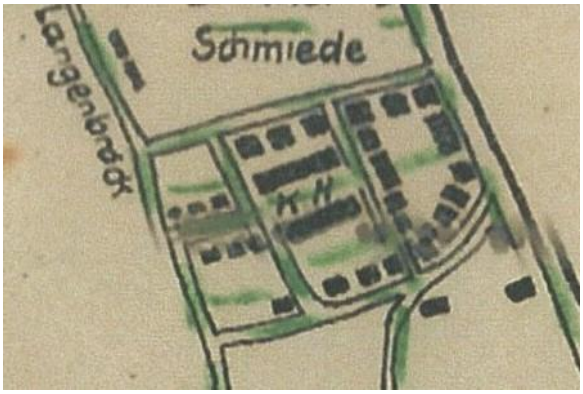
Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 und § 4 BauGB ist zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB nicht notwendig. Es wird jedoch ein einstufiges Beteiligungsverfahren empfohlen.

Der Gesetzgeber schreibt nicht die Beifügung einer besonderen Begründung für die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vor. Es genügt die Bezugnahme oder Wiederholung der gesetzlichen Erhaltungs- und Sicherungsgründe, also die Angabe der Rechtsgrundlage der Satzung. Allerdings wird vielfach empfohlen, der Erhaltungssatzung eine Begründung beizufügen, die dem allgemeinen Verständnis dienen kann. Dieser „Erhaltungssatzung Karolinenhöhe“ ist aus diesem Grunde diese Begründung beigefügt.

Für die Siedlung Karolinenhöhe wird außerdem eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gem. § 84 Abs. 3 NBauO aufgestellt, bei der es im Wesentlichen darum geht, Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden zu stellen, die sich aus den stilprägenden architektonischen und städtebaulichen Elementen des schützenswerten Gebäudebestands ableiten und begründen lassen. Damit kann erreicht werden, dass sich Neubaumaßnahmen, über die Vorgaben des § 34 BauGB hinaus, auch in gestalterischer Hinsicht in die Umgebungsbebauung einfügen. Außerdem können extrem entstellende Umbaumaßnahmen der noch erhaltenen Ursprungsarchitektur ggf. unterbunden werden. Den Erhalt der einzigartigen noch vorhandenen Ursprungsbebauung gewährleistet eine Gestaltungsatzung jedoch leider nur bedingt, so dass parallel zur Gestaltungssatzung diese Erhaltungssatzung gemäß 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erlassen wird.

2 Geltungsbereich

Die Siedlung ist in drei Bauphasen entstanden, die über den Lageplan aus dem Jahre 1919 und die drei Luftbilder aus den Jahren 1937, 1953 und 2020 dokumentiert werden.



Siedlung Karolinenhöhe in der Karte von 1919
Quelle: Stadtverwaltung Georgsmarienhütte

Luftbild Siedlung Karolinenhöhe von 1935
Quelle: Stadtverwaltung Georgsmarienhütte

Luftbild Siedlung Karolinenhöhe von 1953
Quelle: Stadtverwaltung Georgsmarienhütte

Aktuelles Luftbild Siedlung Karolinenhöhe
Quelle: Google Earth

Bauliche Entwicklung der Siedlung Karolinenhöhe bis heute
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 2020

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Karolinenhöhe umfasst die ursprüngliche bzw. bauzeitlichen Abgrenzung der Siedlung Karolinienhöhe aus dem Jahre 1914, die auf der Karte aus dem Jahre 1919 noch gut abzulesen ist. Hierbei handelt es sich um den zur damaligen Zeit durch Bebauung mit den dazugehörigen Gartenflächen geprägten Bereich der Siedlung Karolinenhöhe. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt wird:

- Im Osten durch die *Teutoburger-Waldstraße*,
- im Südosten durch den *Kruseweg,*
- im Süden durch die Straße *Windchenbrinkbach*,
- Im Westen durch die Straße *Langenbrook*,
- Im Norden durch die *Robertstraße*.

Neben den Grundstücken der Ursprungsbebauung und den Grundstücken aus der Bauphase 2 werden die in späterer Zeit bebauten Grundstücke Karolinenstraße 2 und 4, Robertstraße 9, Windchenbrinkbach 2a und Langenbrook 29 ebenfalls durch die Satzung erfasst, weil sie als ehemalige Gartenflächen der Siedlung Karolinenhöhe dem städtebaulichen Kontext der Siedlung zugerechnet werden müssen und sich Maßnahmen i. S. des § 3 Abs. 1 dieser Satzung auf den Satzungsbereich auswirken können.

3 Städtebauliche Eigenart und Erhaltungsziele

Die Siedlung Karolinenhöhe besitzt eine einzigartige städtebauliche und architektonische Qualität, die durch die Raumstruktur, die Besonderheit der Dachformen und eine Vielzahl noch vorhandener Gebäude der ersten und zweiten Bauphase geprägt ist (siehe nachfolgende Fotos und Fotos auf der Titelseite).

Die Siedlung weist noch den ursprünglichen Grundriss auf, mit dem „Markplatz“ als Mittelpunkt und den teils torartig betonten Zugängen.

Die aus der Ursprungszeit der Siedlung stammenden, baugestalterischen Elemente sind stilprägend.

Die Vielfalt und Verspieltheit der Dachlandschaft, insbesondere das Mansardendach und Mansardenwalmdach sind die prägenden Elemente bei den freistehenden Gebäuden. Hinzu kommen Dachaufbauten und Gauben in unterschiedlichsten Variationen. Der Erhalt dieser für Georgsmarienhütte einzigartigen Dachlandschaft in seiner ursprünglichen Ausprägung ist ein wesentliches Ziel dieser Satzung.

Ein weiteres Ziel der Erhaltungssatzung ist der Erhalt der Gebäude, die vor 1935 errichtet wurden, soweit sie noch wesentliche bauzeitlich Stilelemente aufweisen.

Ferner geht es um den Erhalt von Gebäudestrukturen, die das schützenswerte Siedlungsbild ausmachen, wie beispielsweise die beiden Hausgruppen am Marktplatz oder der Torbebauung an der Zuwegung zum denkmalgeschützten Wasserturm.

Die Wirkung der Erhaltungssatzung ist im Zusammenhang mit der Gestaltungssatzung zu sehen, die einen Gestaltungsrahmen für die Bauvorhaben (Umbau, Sanierung, Neubau) bildet. Gestaltungs- und Erhaltungssatzung sollen somit zur Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulichen Eigenart der Siedlung Karolinenhöhe einen wesentlichen Beitrag leisten.

„Marktplatz“ mit raumbegrender Bebauung

Torgebäude an der Zuwegung zum Wasserturm

Betonung des Siedlungseingangs von Westen durch zwei gleichartige Gebäude mit Mansardendach

Vielfalt und Verspieltheit der Dachlandschaft

Einige Beispiele der städtebaulichen Eigenart

Fotos: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

Im nachfolgenden Plan sind die Gebäude in Bezug auf die Bauphase, also das Alter, gekennzeichnet. Darüber hinaus ist für die ortsbildprägende Bebauung der jeweilige Grad der Baustilveränderung analysiert und eingetragen worden.

Legende

Gebäudebestand

	Ursprungsbebauung Bauphase 1912 bis 1914
	Bauphase 1920 bis 1935
	Bauphase nach 1945

Analyse

Ortsbildprägende Gebäude ursprüngliche Gestalt...

+	weigehend erhalten
o	verändert
–	umfangreich verändert
BD	Baudenkmal

Alter und Baustil der Bausubstanz
Stand 05-2020
Plandarstellung:
PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

4 Genehmigungspflicht und Versagensgründe

Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt von Gebäuden, die das historisch geprägte, einzigartige Ortsbild der Siedlung Karolinenhöhe ausmachen.

Sie begründet einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau (Abbruch oder Teilabbruch) für die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen. Dieser Genehmigungsvorbehalt ermöglicht es, ein Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung im Einzelfall auf seine mögliche Beeinträchtigung der mit der Erhaltungssatzung geschützten Inhalte zu überprüfen, bevor beispielsweise durch Abbruch oder andere Maßnahmen, die nach der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei wären, schützenswerte Bausubstanz beseitigt wird und unwiederbringlich verloren geht. Sie ergänzt insofern auch das Denkmalrecht.

Die Versagung einer Abbruchgenehmigung ist nur möglich, 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.

Die Genehmigung zur Änderung, Umnutzung oder Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Diese Vorschriften haben den städtebaulichen Ensembleschutz im Auge, da die sich ergänzende, ensemblehafte Wirkung der Gebäude das erhaltenswerte Ortsbild maßgeblich prägt. Schutzobjekt ist insofern nicht unbedingt das einzelne Gebäude als solches, sondern die prägende Funktion, die das Gebäude für den städtebaulichen Zusammenhang hat.

Maßgebend für die Einzelfallbeurteilung sind außerdem die Merkmale der Baustruktur bzw. des Baustils und Merkmale von Dächern und Fassaden der Gebäude.

Bauliche Anlagen sind als erhaltenswerte Bausubstanz im Sinne dieser Satzung von Bedeutung, wenn sie typisch oder prägend für das Siedlungsbild sind - oder den Baustil bzw. die wesentlichen Stilelemente aufweisen, die das unverwechselbare Stadtbild ausmachen.

Der Erhaltungssatzung liegt ein Plan an. Die in diesem Plan gekennzeichneten Gebäude sind neben dem einzigen Baudenkmal (Wasserturm) grundsätzlich als erhaltenswert einzustufen. Damit ein Gebäude als sonstiges erhaltenswertes Gebäude im Sinne dieser Satzung eingestuft wird, sollen folgende Kriterien erfüllt sein: Das Objekt ist weder als Einzel- noch als Gruppendenkmal geschützt, es prägt allein oder in Verbindung mit anderen (Ensemblewirkung) das Siedlungsbild, der ursprüngliche Baustil ist noch erhalten bzw. gut ablesbar, das Gebäude ist in gutem bzw. noch gut sanierungsfähigen Zustand.

Darüber hinaus kann es Gebäude oder Teile von Gebäuden geben, die dieser Plan zwar nicht erfasst, die aber dennoch erhaltenswert sind. Der Plan ersetzt somit nicht die Einzelfallbetrachtung im jeweiligen Genehmigungsverfahren, sondern ist als Hilfsmittel für Bauwillige und die Baubehörde zu werten.

Ist beabsichtigt, die Genehmigung zu versagen, soll die Stadt Georgsmarienhütte mit dem Eigentümer oder sonstigen, zur Unterhaltung Verpflichteten, die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen erörtern.

5 Genehmigungsverfahren

Sofern für das Vorhaben ein Bauantrag oder ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung gestellt werden muss, erfolgt die Prüfung und Entscheidung über die Versagung im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens. In diesem Fall umfasst die baurechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung nach sonstigen Vorschriften auch die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Ist für ein Vorhaben kein formeller Bauantrag erforderlich, muss für die Änderung, den Rückbau oder den Fassadenumbau ein schriftlicher Antrag bei der Verwaltung der Stadt Georgsmarienhütte gestellt werden. Aus dem Antrag muss die Maßnahme deutlich werden. Hierzu sind in der Regel Fotos bzw. Pläne beizufügen. Mit dem Vorhaben darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung vorliegt.

6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wer im Geltungsbereich dieser Satzung eine bauliche Anlage ohne Genehmigung zurückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann, in den Fällen des Absatzes 1, Nummer 4 mit einer Geldbuße bis zu 30.000 € Euro geahndet werden. Die Maximalhöhe des hier festgelegten Bußgelds orientiert sich an der städtebaulich-gestalterische Bedeutung der Siedlung Karolinenhöhe. Vor diesem Hintergrund ist ein Bußgeld bis zur maximal möglichen Höhe von 30.000 € angemessen.

7 Inkrafttreten

Die Erhaltungssatzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Anlage zur „Erhaltungssatzung Karolinenhöhe“

Legende

Gebäude mit Bedeutung für das Siedlungsbild aufgrund des Baustils und/oder im städtebaulichen Kontext

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER 05-2020