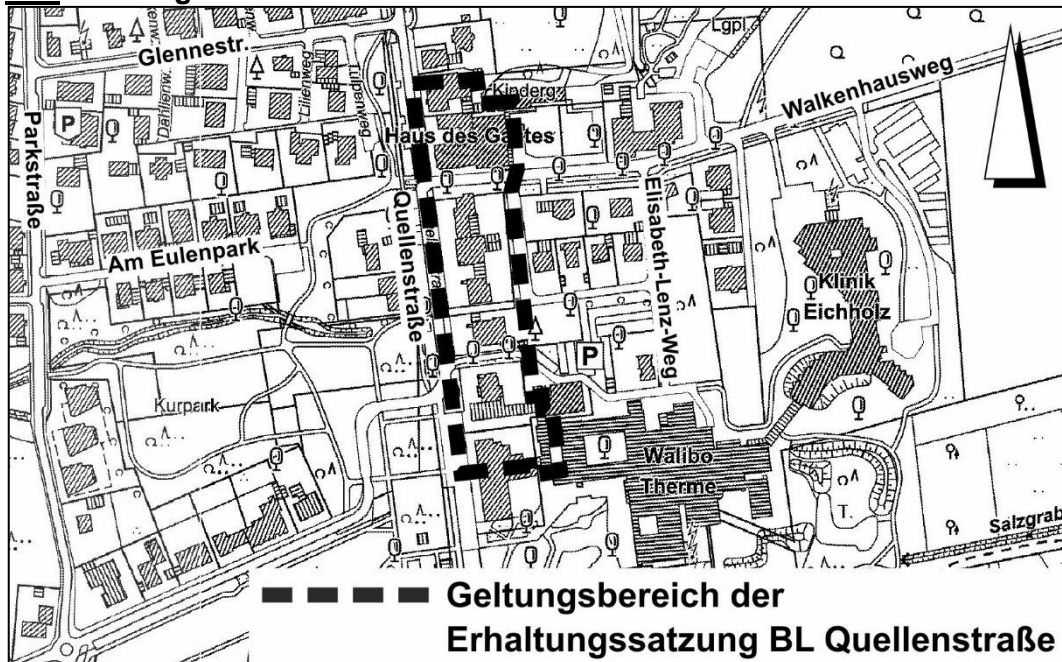


STADTLIPPSTADT

Öffentliche Bekanntmachung

zur Erhaltungssatzung der Stadt Lippstadt für die Quellenstraße
hier: Satzungsbeschluss



Auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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. 270), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 06.07.2024, hat der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 23.09.2024 die folgende Satzung beschlossen:

Erhaltungssatzung der Stadt Lippstadt für die Quellenstraße zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebäuden gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Präambel

Im Jahr 1900 wurde im heutigen Ortsteil Bad Waldliesborn eine Bohrung nach Steinkohle durchgeführt, bei der man allerdings nicht auf Kohle, sondern auf eine stark kohlenstoffhaltige Solquelle stieß, die zu den stärksten in ganz Deutschland zählt. Trotz dieser Entdeckung dauerte es bis 1904, bis der Hamburger Kaufmann Wilhelm Eichholz beschloss, in der Nähe der Quelle ein Heilbad zu errichten. Folglich begann im Jahr 1905 neben der damals bereits vorhandenen Gaststätte „Lindenhof“ der Bau eines für damalige Verhältnisse prächtigen Bade- und Kurhauses. Daher zählen diese Gebäude zu den ersten Kureinrichtungen im Ortsteil. Auch der „Gasthof Feldmeyer“ (heute: Haus des Gastes) hatte zu diesem Zeitpunkt bereits Bestand. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 1907 mit dem Bau von fünf Kur-Villen an der damaligen Wiedenbrücker Chaussee (heute: Quellenstraße) begonnen, die bis heute das Ortsbild von Bad Waldliesborn prägen. Der Gesamtkomplex wurde erst Anfang der 1920er Jahre fertiggestellt. Diese Villen dienten der modernen Unterkunft für Kur- und Erholungsgäste.

Hierbei handelt es sich um das „Deutsche Haus“, die Villa „Margarethe“, das „Haus Westfalen“ (später: „Haus Waldfrieden“), die „Villa Julia“ (später: „Haus Henriette“) und die Villa „Maria“. Die Villen „Deutsches Haus“ und „Margarethe“ wurde in Verwaltung der Badedirektion geleitet. Das „Haus Westfalen“ wurde von Schwestern geführt und die Villen „Julia“ und „Maria“ als Privatpensionen verwaltet. Im Laufe der letzten 100 Jahre haben die Bad Waldliesborner Villen jedoch mehrfach den Besitzer gewechselt und sind somit auch anderen Nutzungen und Namen zugeführt worden. Diese Villen, das Badehaus, der „Lindenhof“ sowie das „Haus des Gastes“ in Verbindung mit zwei weiteren Gebäuden aus dieser Entstehungszeit bilden ein Ensemble und prägen das Ortsbild an der Quellenstraße, welche eine der Hauptdurchfahrtsstraßen in Bad Waldliesborn ist, nicht nur wissenschaftlich-geschichtlich, sondern auch architektonisch. Dieses harmonisch zusammenhängende Erscheinungsbild ist charakteristisch und ortsbildprägend für diesen Kurort und soll auch in Zukunft bewahrt und für zukünftige Generationen gesichert werden.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt in der Gemarkung Bad Waldliesborn und umfasst folgende Flurstücke der Quellenstraße: Gemarkungsnr. 1882, Flurnr. 45, Flurstücke 266 teilw., 279 teilw. 305 teilw. sowie Gemarkungsnr. 1882, Flurnr. 46, Flurstücke 2, 4, 138, 552 teilw., 545 teilw., 555, 556, 879, 950, 951.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist der als Anlage 1 beigefügten Karte vom 03.09.2024 zu entnehmen. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Die Gründe für die Auswahl des Erhaltungsgebietes ergeben sich aus der Präambel und den Erhaltungszielen in § 3.

§ 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 und zukünftigen 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

- (4) Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart und des Erscheinungsbildes der Quellenstraße (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die besondere Eigenart des Erhaltungsgebietes ist durch die villenartige Bäderarchitektur aus dem beginnenden 20. Jahrhundert gekennzeichnet. Die zwei bis dreigeschossige offene Bauweise (ausgenommen des Badehauses) zeigt mit ih-

ren verspielten Fassaden, teils Souterraingeschossen mit bossierten Sandsteinquadern, Balkonen und Loggien besondere städtebauliche Merkmale, welche erhalten werden müssen, um die Identität und das zusammenhängende Erscheinungsbild der Quellenstraße in Bad Waldliesborn zu bewahren. Hinzu kommt der Lindenhof, der einen Ankerpunkt der Entwicklung zum Kurbad bildete und das Erscheinungsbild des Kurortes seit jeher mitgeprägt hat.

§ 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
 - 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.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss der vorstehenden Erhaltungssatzung wird hiermit gem. § 7 Abs. 4 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) öffentlich bekannt gemacht. Die Erhaltungssatzung tritt mit der Bekanntmachung in der Tageszeitung "Der Patriot" in Kraft. Die Erhaltungssatzung und ihre Anlagen werden ab sofort zur Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, bereitgehalten; über ihre Inhalte wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Außerdem stehen die Unterlagen auf der Homepage der Stadt Lippstadt unter <https://www.lippstadt.de/stadtraum/stadtentwicklung-und-bauen/bauleitplanung/rechtskraeftige-bauleitplaene/> zur Verfügung.

Gemäß § 2 Abs. 3 der Bekanntmachungsverordnung für das Land NRW wird bestätigt, dass der oben aufgeführte Beschluss mit dem im Rat der Stadt Lippstadt am 23.09.2024 gefassten Beschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung verfahren worden ist. Die Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite der Stadt Lippstadt unter <https://www.lippstadt.info/bekanntmachungen> einzusehen.

Nach § 215 Abs.1 BauGB sind unbeachtlich:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- sowie ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Lippstadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) kann gem. § 7 Abs. 6 GO NRW nach Ablauf von sechs Monaten seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- der Form- und Verfahrensfehler ist gegenüber der Stadt Lippstadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von Vermögensnachteilen, die durch die Satzung eintreten sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Lippstadt, den 25.09.2014

gez. Moritz
Bürgermeister