

Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf

Satzung



SATZUNG

DER STADT MELDORF

ÜBER DIE ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Präambel

Die Stadtvertretung der Stadt Meldorf hat am 01.07.2020 auf Grundlage des § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der §§ 4 und 28 Abs.1 Nr. 2 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003 (GVOBL. S-H), geändert durch Gesetz vom 04.01.2018 (GVOBL, S.6), folgende örtliche Bauvorschrift über Erhaltung baulicher Anlagen erlassen.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das Gebiet der Meldorfer Innenstadt, das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist.
- (2) Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2

Erhaltungsgründe

- (1) Aus folgenden Gründen bedarf im Geltungsbereich dieser Satzung der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen – im Falle des Absatzes 1 Buchstabe a) auch die Errichtung baulicher Anlagen – der Genehmigung nach § 172 BauGB.
 - a.) Erhaltung von für das Erscheinungsbild der Innenstadt typischen Platz- und Straßenräumen mit den historischen Baufluchten und Brandgängen sowie von stadtbildprägenden Bauten, die als Haustyp oder mit ihren Gestaltungselementen sowohl die mittelalterlichen Baustrukturen als auch die Entwicklung der regionaltypischen Baukultur Meldorfs vom 16. Jahrhundert bis heute repräsentieren.
 - b.) Erhaltung der vorhandenen Bevölkerungsstruktur, die sich weitgehend durch eine ortsgebundene Wohnbevölkerung auszeichnet, die mit ihrem Hauptwohnsitz und Lebensmittelpunkt im Ort ansässig ist und deren Zusammensetzung für die Erhaltung der Wohn- und Wirtschaftsfunktion zwingend erforderlich und aufgrund der gewachsenen nachbarschaftlichen Beziehungen wünschenswert ist.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
 - a.) weil sie 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,
 - b.) um in dem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.

In den Fällen des § 2 Abs. 1 Buchst. a) darf die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 des BauGB handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung ohne Genehmigung abbricht, ändert oder die Nutzung ändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 4

Hinweise

- (1) Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese Satzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

- (2) Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§215 BauGB)

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB bei der Aufstellung der o.a. Satzung, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung der Satzung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres (§ 215(1 Nr. 1) BauGB) bzw. innerhalb von sieben Jahren (§215 (1 Nr. 2) BauGB) seit der Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Meldorf geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, darzulegen.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf vom 30.10.1987 außer Kraft.

Meldorf, den 17.08.2020


Bürgermeisterin





Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf

Begründung

Satzung



Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf

Begründung

Satzung



Amt Mitteldithmarschen
Fachdienst Bauen
Zingelstraße 2, 25704 Meldorf
Tel. 04832 9597-0
Fax 04832 9597-191



Cappel + Kranzhoff
Stadtentwicklung und Planung GmbH
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040/ 380 375 670, Fax -1
mail@ck-stadtplanung.de
Charlotte Koch, Peter Kranzhoff

Stand: 03.06.2020

Inhalt

Vorbemerkungen	4
Hinweise zur Anwendung der Gestaltungssatzung	5
Siedlungsgeschichte im Überblick	7
Stadtbild	8
Geltungsbereich	8

Anlagen

Anlage 1: Plan mit dem Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Anlage 2: Bestandsaufnahme ortstypischer Merkmale

Vorbemerkungen

Parallel zur Gestaltungssatzung wird die Erhaltungssatzung aus 1987 neu aufgestellt. Ziel der Novellierung ist die Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Gestalt bzw. Eigenart in der Innenstadt.

Die Erhaltungssatzung benennt den Genehmigungsvorbehalt gemäß § 172 BauGB, seine Ziele, Anwendungsfälle und -gründe. Eine Bezugnahme auf den Geltungsbereich, Benennung der Zuständigkeit, Aussagen zur Ordnungswidrigkeit und Inkrafttreten sind aus formalen Gründen ebenfalls Teil des Satzungstextes.

Durch die Erhaltungssatzung kann die Stadt Meldorf Gebiete bezeichnen, in denen:

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt,
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen,
4. der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung

baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die derzeitige Abgrenzung der Erhaltungssatzung wurde im Rahmen einer Bestandsaufnahme überprüft. Die Änderung der Abgrenzung beruht auf einer Ortsbildanalyse (siehe Anlage 2), die die Gebäudemerkmale nach Bereichen darstellt.

Die Erhaltungssatzung wird nach den Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen aufgestellt. Die Stadt Meldorf kann auch wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans von dem Instrument einer Veränderungssperre Gebrauch machen oder Baugesuche zurückstellen. Die Satzung ist durch die Stadtvertretung der Stadt Meldorf zu beschließen und ortsüblich durch Aushang und zusätzlich durch Einstellen auf der Homepage der Stadt bekanntzumachen.

Hinweise zur Anwendung der Erhaltungssatzung

Die Erhaltungssatzung der Stadt Meldorf dient vorrangig der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes mit den historischen Baufluchten und Brandgängen sowie den stadt-bildprägenden Bauten. Erneuerung und Bauen sollen unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart unterstützt, gleichzeitig aber städtebaulich nachteilige Vorhaben verhindert werden.

Wann gilt die Erhaltungssatzung?

Die Erhaltungssatzung unterwirft bestimmte Maßnahmen einer Genehmigungspflicht. Bei Abbruch, Änderungen, Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie Neubau muss eine Genehmigung eingeholt werden.

Die Erhaltungssatzung ist ein eigenständiges Instrument des besonderen Städtebaurechts und kann die §§ 20, 34 und 35 (BauGB) überlagern. Der durch eine Erhaltungssatzung begründete Genehmigungsvorbehalt überlagert auch andere Zulässigkeitsvoraussetzungen des Bauordnungs- und Denkmalschutzrechts. Städtebauliche Erhaltungsgründe und Gründe des Denkmalschutzes sind getrennt zu prüfen.

Anders als die Instrumentarien der Denkmalpflege geht es bei der Erhaltungssatzung nicht um den Schutz einzelner geschichtlicher bzw. baukünstlerischer Werte der Bebauung, sondern um die spezifische städtebauliche Funktion im Gesamtbild des Gebietes, die durch Veränderung der charakteristischen Merkmale gefährdet wäre.

Wer wendet die Erhaltungssatzung an?

Grundsätzlich sind Bauherr und Architekt dafür verantwortlich, dass die die Genehmigung entsprechend der Erhaltungssatzung eingeholt wird. Welche baulichen Anlagen erhalten bleiben sollen, wird erst im Genehmigungsverfahren entschieden.

Wie wird genehmigt? Wann kann eine Genehmigung versagt werden?

Der Rückbau einer baulichen Anlage und die Errichtung eines entsprechenden Neubaus, kann nur genehmigt werden, wenn das abzubrechende Gebäude keine prägende Bedeutung hat und seine Instandsetzung unwirtschaftlich ist.

Die Genehmigung für die Errichtung einer baulichen Anlage kann versagt werden, wenn einzelne, zum Beispiel, ortsfremde Gestaltungselemente des Vorhabens die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebiets beeinträchtigen.

Führt die Versagung einer Genehmigung nach § 172 Absatz 3 (BauGB) zu einer wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Nutzung des Grundstücks, kann unter bestimmten Voraussetzungen der Eigentümer von der Stadt eine Übernahme des Grundstücks nach § 173 Absatz 2 (BauGB) verlangen.

Welche Bedeutung hat die Gestaltungssatzung für die Erhaltungssatzung?

In der ebenfalls neu aufgestellten Gestaltungssatzung werden die mit den Erhaltungszielen verbundenen ortsbildtypische Merkmale, wie die Gebäudetypen, Bauflucht, Dachformen, Fassadengestaltung, Farben und Materialien definiert.

Was passiert bei Verstößen?

Ein Verstoß gegen die Erhaltungssatzung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Bei Verstößen gegen die Erhaltungssatzung kann der Kreis Dithmarschen als zuständige Behörde den Rückbau der Maßnahme über eine Ordnungsverfügung anordnen. Zusätzlich kann eine vorsätzliche oder fahrlässige Zuwiderhandlung mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.

Was sollte man tun, wenn man neu bauen oder bauliche Veränderungen vornehmen möchte?

Die Maßnahmen sollten vorab mit einem Architekten, Handwerker, dem Fachdienst Bauen des Amtes Mitteldithmarschen oder der Baugenehmigungsbehörde beim Kreis Dithmarschen besprochen und abgestimmt werden. Bei dem Amt Mitteldithmarschen und dem Kreis Dithmarschen erfährt man, ob und in welcher Form ein Bauantrag zu stellen ist. Bei Maßnahmen an einem Kulturdenkmal oder im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern ist zusätzlich eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises erforderlich.

Wer sind die Ansprechpartner?**Amt Mitteldithmarschen**

Fachdienst Bauen
Zingelstraße 2, 25704 Meldorf
Tel. 04832 9597-0

Kreis Dithmarschen

Untere Denkmalschutzbehörde
Stettiner Straße 30
25746 Heide

Siedlungsgeschichte im Überblick

Die Stadt hat eine über 750-jährige Geschichte und zählt zu einer der ältesten Städte Schleswig-Holsteins (Stadtrecht 1265). Der Grundstein für den heutigen Dom wurde 810 mit der Errichtung einer der ersten Taufkirchen nördlich der Elbe gelegt. An dortiger Stelle wurde Ende des 13. Jahrhunderts die gewölbte Backsteinbasilika errichtet. Diese ist heute historisches Wahrzeichen der Stadt. Rund um den Markt und den Domvorplatz sowie dessen Übergangsbereiche haben sich mehrere Einfamilienhaussiedlungen entwickelt. In dieser Zeit haben sich auch die fünf Stadtviertel, das Burgviertel, das Geerviertel, das Norderviertel, das Rosenviertel und das Klostersviertel.

Die Stadt Meldorf ist geprägt durch ihren mittelalterlichen Stadtgrundriss. Die Altstadt hat sich der hügeligen Geestformation angepasst. Dies zeigt sich deutlich im Verlauf der Straßen und in der Bebauungsstruktur, die seit dem 13. Jahrhundert überwiegend erhalten sind, da sich die Veränderungen innerhalb der vorhandenen Strukturen bewegten. Seit Beginn der Industrialisierung hat sich die Stadt immer schneller erweitert und es kam zu Aufstockungen und Umbauten in der Stadtmitte. Das Netz von schmalen Straßen ist meist noch erhalten geblieben, jedoch haben die Gebäude durch unangepasste Architekturformen gravierende Änderungen erfahren. Nur noch wenige Gebäude sind völlig ursprünglich erhalten.

Die heutigen denkmalgeschützten Gebäude in der Innenstadt bilden den Kernbereich Meldorfs, wobei der im Stil der Backsteingotik erbaute Dom den Mittelpunkt darstellt. Die historischen Gebäude sind meist 2-geschossige, giebelständige Drempelhäuser, z.T. mit Erkerturm und Schaugiebeln aus dem Ende 19. Jahrhunderts und Backsteingebäude mit holzverkleideten Giebeln, z.T. noch mit dazugehörigen Speichern aus dem späten 18. Jahrhundert. Vereinzelt sind auch noch Fachwerkgebäude vorhanden. Auch die Dachformen, wie das Walm- bzw. das Krüppelwalmdach sind Zeugen vergangener Zeiten.



Abbildung 1: Historischer Stadtgrundriss

Stadtbild

Bereits zur Aufstellung der Gestaltungssatzung von 1987 wurde eine Stadtbildanalyse durchgeführt, um die typischen Bebauungsmerkmale der Stadt Meldorf herauszustellen. Die Stadtbildanalyse wurde im Zuge der Neuaufstellung Gestaltungs- und Erhaltungssatzung aktualisiert. Die Innenstadt wird bei der Analyse in Bereiche gleicher/ähnlicher Gestaltung, in sogenannte Stadtbildbereiche eingeteilt.

Die Bereiche orientieren sich grob an der ursprünglichen Abgrenzung der Ortsbildanalyse von 1987. Sie wurden entsprechend einer aktualisierten Bestandsanalyse und der darauf aufbauenden neuen Abgrenzung angepasst und durch den Bereich 7 „Hindenburgstraße“ ergänzt.

Es handelt sich um folgende Stadtbildbereiche:

1. Stadtbildbereich 1 „Rund um den Markt“
umfasst den Norder- und Südermarkt, die Marktstraße und die Einmündungsbereiche der Zingel-, Spreet, Dom-, Süder- und Burgtorstraße und der Marktwiese.
2. Stadtbildbereich 2 „Süderstraße“
umfasst die Süderstraße bis zum Einmündungsbereich der Friedrichshöferstraße sowie Teile der Mühlenstraße (Hausnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 10a, 12) und Johannisstraße (Hausnr. 1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18)
3. Stadtbildbereich 3 „Burgviertel“
umfasst die Burgstraße, Westerstraße, Hemmtwiete, Hohe Straße, Schulstraße, Albersberg, Teile des Heisterbergs (Hausnr. 1) und der Rosenstraße (Hausnr. 2) sowie den östlichen Teil des Jungfernstieg (Hausnr. 11, 13, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43) und die nördliche Seite der Friedrichstraße (Hausnr. 2, 2a + b, 4, 6, 8, 10, 12, 16, 22, 24)
4. Stadtbildbereich 4 „Norderviertel“
Umfasst die Marktwiese, die Zollstraße, den Halkenberg, den I. und II. Breiten Weg, Messnerstraße, die Norderstraße (ausgenommen der Hausnr. 1 und 1a) und Im Grunde (Hausnr. 2, 5 und 7).
5. Stadtbildbereich 5 „Klosterviertel“
Umfasst die Domstraße, die Küsterstraße, den Klosterhof, Teile der Klosterstraße (Hausnr. 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14), Teile der Gartenstraße (Hausnr. 1, 2, 3, 4 und 6) sowie Teile der Kampstraße (Hausnr. 6, 8a, 8b und 9)
6. Stadtbildbereich 6 „Rosen- und Zingelstraße“
7. Stadtbildbereich 7 „Hindenburgstraße“

Die Abgrenzung der einzelnen Bereiche ist Karte 1 zu entnehmen.

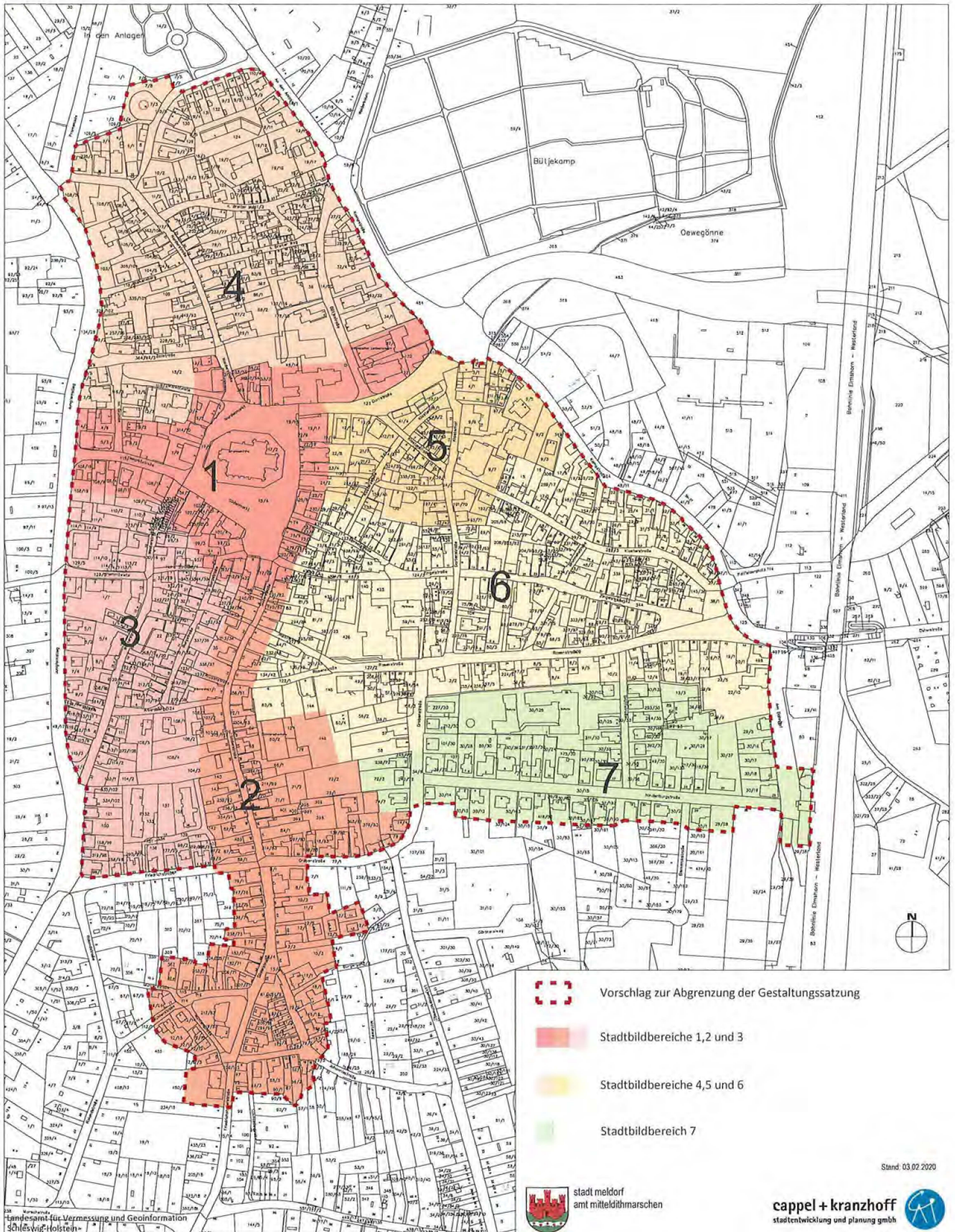
Eine umfassendere Beschreibung der Stadtbildbereiche wird in Anlage 2 gegeben.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst den wesentlichen Teil der historischen Innenstadt Meldorfs gemäß den Grenzen, die in dem in der Anlage beigefügten Plan gekennzeichnet sind. Der Plan ist Bestandteil der Satzung. Maßgeblich ist das Original des Plans, das im Fachdienst Bauen des Amtes Mitteldithmarschen während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Die Grenze des Erhaltungsgebietes wurde entsprechend dem historischen Stadtgrundriss, dem Ensemble und der Streuung der ortsbildtypischen erhaltenswerten Gebäude mit Ihren Gestaltmerkmalen gezogen.

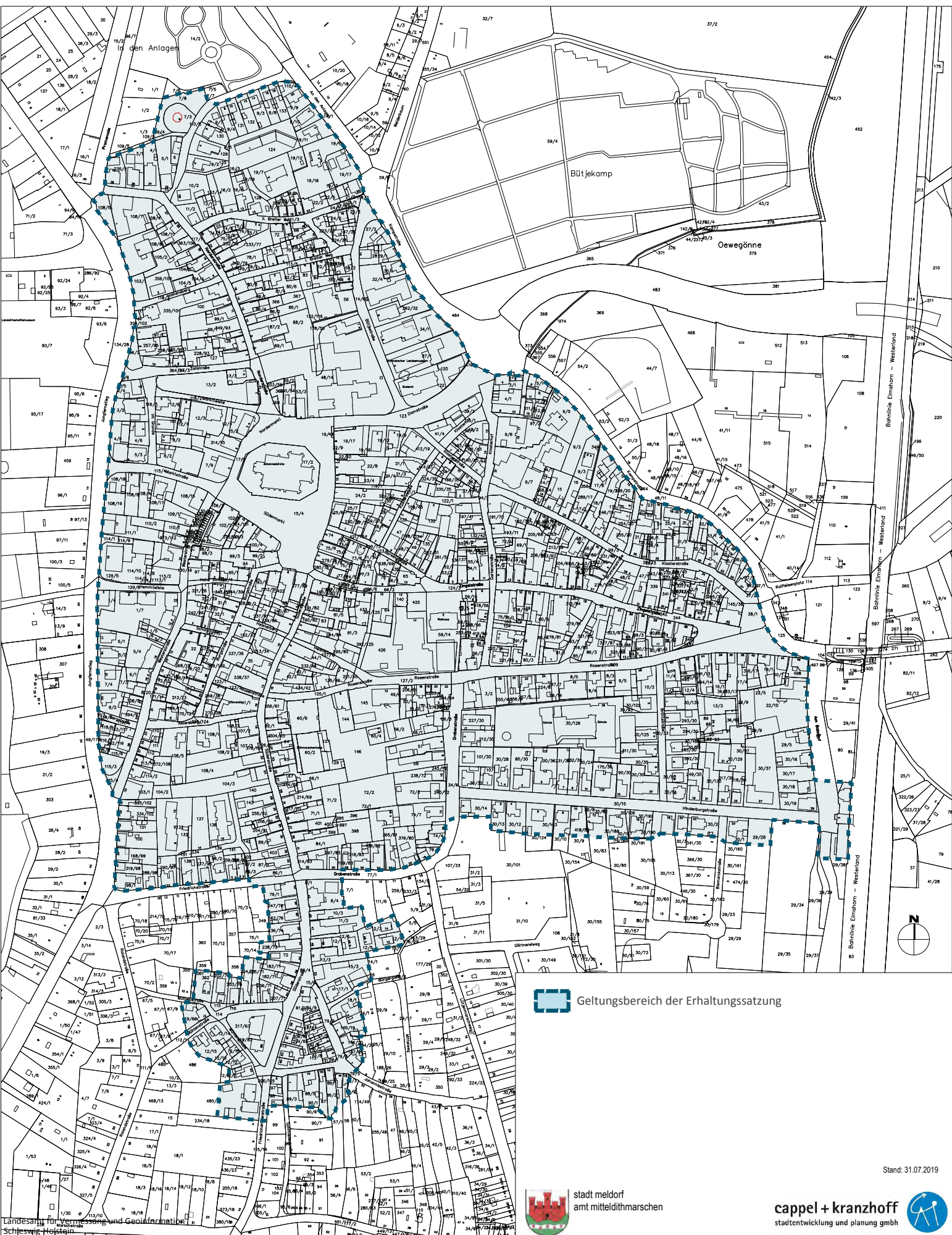
Im Vergleich zur Erhaltungssatzung von 1987 wurden Bereiche der Hindenburg- und Gartenstraße, Friedrichsstraße und der Messnerstraße hinzugezogen, um ein einheitliches Stadtbild in diesem Bereich zu erhalten bzw. zu fördern. Bereiche rund um den Bahnhof sind herausgefallen, da in diesem Bereich die städtebaulichen Strukturen bereits überformt wurden.




STADT MELDORF - Erhaltungssatzung

Anlage 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches

M 1:4.500



 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Stand: 31.07.2019