



STADT **LIPPSTADT**

---

## **Erhaltungssatzung**

### **der Stadt Lippstadt für die Hospitalstraße 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 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 3786) 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022 und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14), hat der Rat der Stadt Lippstadt in seiner Sitzung am 18.03.2024 die folgende Satzung beschlossen:

#### **Präambel**

Lippstadt gilt als älteste „Gründungsstadt“ Westfalens. Sie wurde um das Jahr 1185 von Bernard II, Edelherr zur Lippe, gegründet. Im zweiten Weltkrieg blieb der Stadtkern überwiegend von Bombenangriffen verschont, wodurch die historische Stadtstruktur weitestgehend erhalten bleiben konnte. Die historischen Bausubstanzen sind in vielen Bereichen der Altstadt erlebbar und prägen das Stadtbild. Die Hospitalstraße in der südlichen Altstadt leistet einen wichtigen und prägenden Beitrag zur baukulturellen Historie Lippstadts. Durch eine geschlossene Bauweise mit kleinteiliger Parzellenstruktur und einer beidseitigen Straßenbauflucht besteht in der Hospitalstraße ein zusammenhängendes Straßenbild. Der nördliche Bereich der Hospitalstraße dient fast ausschließlich dem Wohnen und ist geprägt durch eine geschlossene, dichte und strukturell homogene Bauweise, welche eine besondere städtebauliche Identität darstellt. In den Gebäuden aus dem 18. und 19. Jahrhundert in schlichter Bauweise waren die Wohnungen der einfachen Bevölkerung, wie im parallel verlaufenden Nicolaiweg sind sie häufig als Gademe einzuordnen. Der südliche Bereich wird ebenfalls überwiegend als Wohnstandort genutzt, doch auch vereinzelt durch größtenteils leerstehende Ladenlokale ergänzt und unterscheidet sich daher baulich vom nördlichen Bereich. Hier überwiegt auch die Bebauung aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, viele Gebäude sind in der Kaiserzeit entstanden. Er ist von industriehistorischer und sozialkultureller Bedeutung und Wertigkeit. Dieses harmonische und historisch bedeutsame Straßenbild soll auch in Zukunft bewahrt und für zukünftige Generationen gesichert werden.



# STADT **LIPPSTADT**

---

## **§ 1**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

- (1) Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt in der Gemarkung Lippstadt und seiner historischen Altstadt und umfasst alle Grundstücke der Hospitalstraße sowie an die Hospitalstraße angrenzende Grundstücke der Klosterstraße.  
Darunter zählen folgende Flurstücke mit den Nummern (Gemarkungsnr. 1469, Flurnr. 10):  
16, 17, 18, 19, 25 teilw., 26 teilw., 27 teilw., 28 teilw., 29 teilw., 30 teilw., 31 teilw., 32 teilw., 33 teilw., 36 teilw., 40 teilw., 41, 42 teilw., 45, 46, 47, 48, 52, 53, 57, 58, 74, 77, 78, 80, 83, 84, 87, 88, 91, 92, 95, 96, 99, 100, 103, 108, 109, 113, 115, 116, 117, 123, 124, 127, 128, 131, 132, 133, 140, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 239, 276, 277, 278, 281, 295 teilw., 297 teilw., 302 teilw., 307 teilw., 312 teilw., 328 teilw., 329, 340 teilw., 341 teilw., 342 teilw., 343, 346 teilw., 355, 357 teilw.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich ist in der als Anlage 1 beigefügten Karte vom 07.09.2023 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) Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke, die nicht das städtebauliche Bild gem. der Erhaltungsziele nach § 3 prägen, sind von dieser Erhaltungssatzung ausgenommen.
- (4) 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.



## STADT **LIPPSTADT**

---

### **§ 3**

#### **Erhaltungsziele**

- (1) Die Erhaltungssatzung dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart und des Erscheinungsbildes der Hospitalstraße (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die besondere Eigenart des Erhaltungsgebietes ist durch die ursprüngliche Parzellenstruktur und die beidseitige Straßenbauflucht 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
  - 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.



## STADT **LIPPSTADT**

---

### **§ 7** **Inkrafttreten**

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

Lippstadt, 20.03.2024

gez. Moritz  
Bürgermeister

- Siegel -

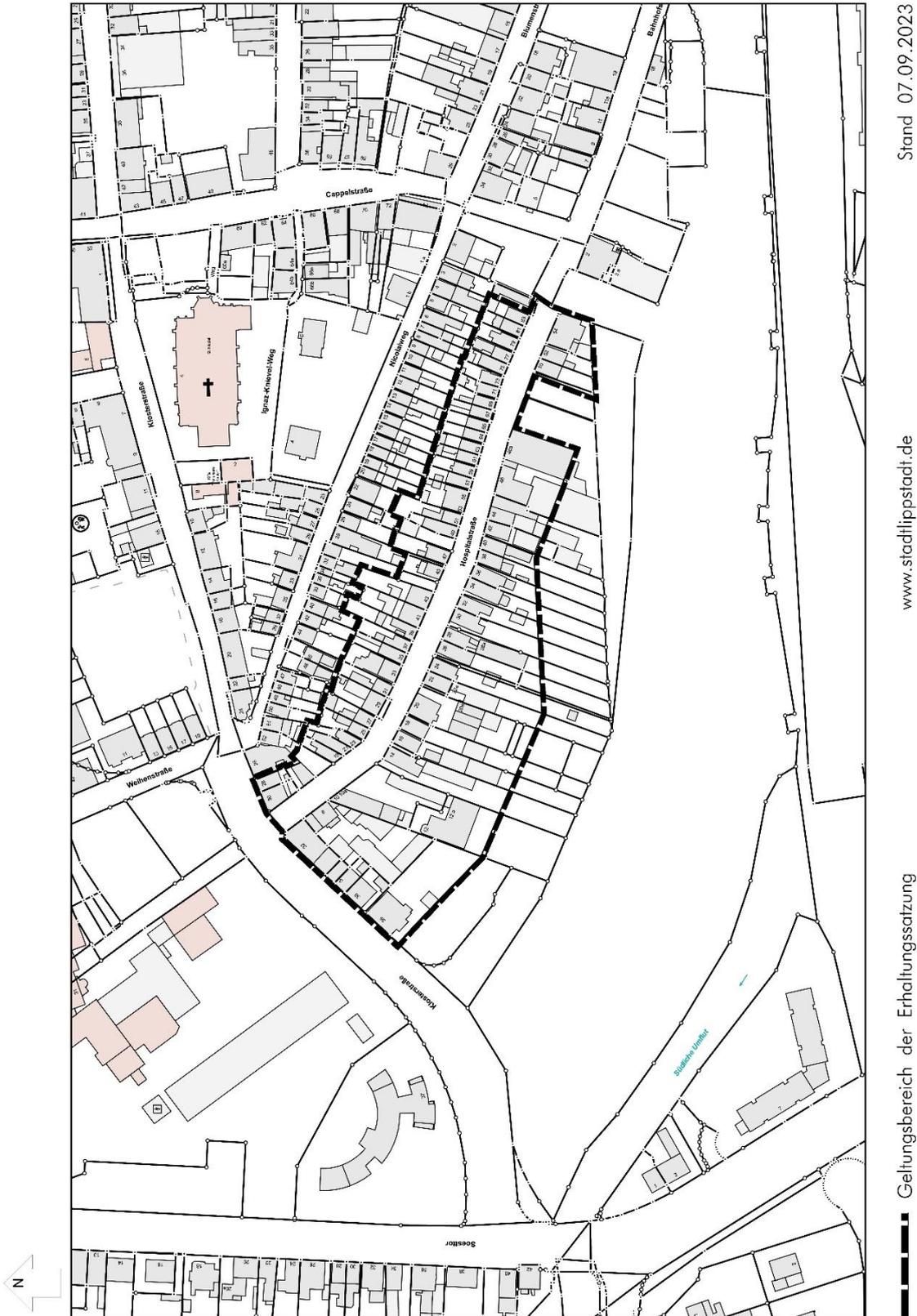
**Anlage 1** | Karte des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungssatzung

**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 .....	6
2. Geltungsbereich der Erhaltungssatzung .....	8
3. Erhaltungsziele .....	8
4. Auswirkungen der Erhaltungssatzung .....	9
5. Begriffe und Definitionen .....	9

#### **1. Anlass zur Aufstellung der Erhaltungssatzung**

Die Hospitalstraße in der südwestlichen Altstadt leistet einen wichtigen und prägenden Beitrag zur baukulturelle Historie Lippstadts. Während im Bereich der historischen Altstadt langgezogene, altstadttypische Blockstrukturen zu Zeiten der Stadtgründung 1185 planmäßig angelegt wurden, hat das Stadtwachstum nach Schleifen der Befestigungsanlagen diese Strukturen im Zuge der entstandenen Straßenzüge der Hospital-, Bahnhofs- und Blumenstraße sowie des Nicolaiwegs fortgeschrieben.

Die überwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts stammenden Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen. Sie weisen meist zwei bis drei Geschossen auf und stehen trauf- oder firstständig zur Straße. Durch eine geschlossene Bauweise mit kleinteiliger Parzellenstruktur und einer beidseitigen Straßenbauflucht wird in der Hospitalstraße ein zusammenhängendes Straßenbild geschaffen. Insbesondere im nördlichen Bereich der Hospitalstraße wird das Straßenbild durch eine geschlossene, dichte und strukturell homogene Bauweise geprägt, welche eine besondere städtebauliche Identität darstellt. Eine Besonderheit hier bilden die „Gademe“, welche ein Ensemble von fast zwanzig zusammenhängenden Gebäuden formen. Der südliche Bereich wird vereinzelt durch größtenteils leerstehende Ladenlokale ergänzt. Dieser Bereich unterscheidet sich daher baulich sowie gemäß der Nutzung vom nördlichen Bereich. Die Gebäude stehen dicht, doch mit vereinzelt Lücken nebeneinander. Ebenfalls ist dieser



## STADTLIPPSTADT

---

Bereich von industriehistorischer Bedeutung für die Stadt Lippstadt. Im Gebäudekomplex der Hospitalstraße 44-46 gründete sich im 19. Jh. hier der Konzern Hella, welcher heute zu den größten Automobilzulieferern der Welt zählt. Die Firmenentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zur deutschen Industriegeschichte in Bezug auf Geschäftsentwicklungen und Eigentums- und Führungsverhältnisse. Der Gebäudekomplex zeigt eine vielfältige Baugeschichte auf, in der er verschiedenartige Nutzungen besaß. Zwischen 1944-1945 befand sich in dem Gebäudekomplex 44-46 das Außenkommando Lippstadt II des Konzentrationslagers Buchenwald, in welchem 331 jüdische Frauen zur Arbeit in der Rüstungsindustrie gezwungen wurden. Und nicht zuletzt, in jüngerer Geschichte, diente der Bau als Obdachlosenasyll und Unterkunft für Geflüchtete.

Durch die beschriebene bauliche Eigenart und die baukulturelle Historie des Straßenzugs ist eine Erhaltung dieses Bereichs für Lippstadt von hoher Wichtigkeit. Auch im Hinblick auf die Aufwertung des Quartiers Südliche Altstadt (QSA), insbesondere mit der Entwicklung des alten Güterbahnhofareals (Bebauungsplan Nr. 313 „Jakob-Koenen-Straße“) ist zu erwarten, dass ein Impuls an umliegende Gebiete gesendet wird, der einen Investitionsschub auslöst. Die städtebauliche Planung kann als Initialzündung für die Umgebung dienen und somit den Bereich Hospitalstraße für Investorinnen und Investoren attraktiveren. Aufgrund der beachtlichen Grundstückstiefen des südlichen Bereichs der Hospitalstraße sieht die städtebauliche Planung für das QSA hier eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen vor. Dieser Impuls kann die bisher fehlende Perspektive stoppen und insbesondere Investorinnen und Investoren für den südlichen Bereich der Hospitalstraße wecken. Außerdem ist die Nachfrage nach Wohnraum in Lippstadt gleichbleibend hoch. Die Ansprüche an den Wohnraum verändern sich jedoch und nicht jede Immobilie ist mit vernünftigem Aufwand wirtschaftlich zu sanieren. Ein Abriss der Bausubstanz ist nach aktuellem Planungsrecht entlang der Hospitalstraße möglich, zumal Beseitigungen von Gebäude gem. § 62 Abs. 3 der BauO NRW (Fassung 2019) für die in diesem Bereich bestehenden Gebäude weder anzeige- noch genehmigungspflichtig sind.

Im Jahr 2015 wurde 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



## STADTLIPPSTADT

---

Denkmalschutz stehen. In der Hospitalstraße befinden sich derzeit allerdings keine denkmalgeschützten Gebäude (Stand: April 2023). Durch die Erhaltungssatzung werden alle baulichen Anlagen geschützt, die nicht in die Denkmalliste eingetragen sind.

### **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 der Hospitalstraße zugeordnet sind oder an sie angrenzen und somit maßgeblich das Gesamterscheinungsbild und den öffentlichen Raum prägen. Ausgenommen ist ein nicht den charakteristischen Merkmalen entsprechendes Gebäudes im nordöstlichen Bereich der Hospitalstraße. Die Gebäude an der Klosterstraße/Ecke Hospitalstraße mit den Hausnummern 28, 30, 32, 34, 36 und 38 stellen mit ihrer Straßenbauflucht eine Eingangssituation für die westliche Hospitalstraße dar und werden daher in den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung einbezogen. Nebenanlagen, die nicht das städtebauliche Bild charakterisieren, sind von den Erhaltungszielen ausgenommen.

### **3. Erhaltungsziele**

Um das Erscheinungsbild der Hospitalstraße langfristig in seiner Charakteristik und Maßstäblichkeit zu bewahren, werden folgende Erhaltungsziele festgelegt:

- Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart der Hospitalstraße auch unter Beachtung zeitgemäßer, baulicher Entwicklungen und gesetzlichen Anforderungen, z.B. zum Klimaschutz
- Erhalt und Sicherung der prägenden Gebäude 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



## STADT **LIPPSTADT**

---

- Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung untergeordneter, prägender baulicher Anlagen, insbesondere Einfriedungen zum öffentlichen Raum zum Erhalt des Lichtraumprofils
- Erhalt, Sicherung und Wiederherstellung besonderer Gebäudecharakteristika, wie die Gademe im nördlichen Bereich der Hospitalstraße.

### **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 (stadt-) geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Weiterhin gilt die Erhaltungssatzung unabhängig von bestehenden Bebauungsplänen und der Gestaltungssatzung.

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 der Hospitalstraße 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 gem. 9 BauGB getroffen werden können. Des Weiteren wird auch für eine Instandsetzung der baulichen Substanz des Gebäudes eine Genehmigung benötigt, soweit sie das äußere Erscheinungsbild berührt.



## STADTLIPPSTADT

---

### **Bauliche Anlage § 2 Abs. 1 BauO NRW**

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.

### **(Stadt-) Geschichtliche Bedeutung**

Von geschichtlicher Bedeutung sind insbesondere die Kleinstwohnhäuser (Gaden) an der Nordseite der Hospitalstraße, 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 und die industriehistorischen Bauten.

### **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 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.