

Begründung zur Erhaltungssatzung (Entwurf)

– Historischer Ortskern Nottuln –

Vom _____

Einführung und Ziele

Ziel dieser Satzung ist die Erhaltung und der Schutz der städtebaulichen Eigenart des historisch gewachsenen Ortskerns von Nottuln. In einer Ortsbildanalyse wurden die zu erhaltenden ortsbild- und stadtgestaltprägenden Gestaltungsmerkmale und städtebaulichen Besonderheiten des Nottulner Ortskerns herausgearbeitet und dokumentiert: Prägend für das homogene Gesamterscheinungsbild sind der historische Stadtgrundriss mit seinen an der Stifts- und Pfarrkirche St. Martinus ausgerichteten Wegen, Straßen und Plätzen und dem nach einem Großbrand im Jahr 1748 neu aufgebautem barockem Stiftsbezirk sowie die Architektur der Einzelgebäude mit ihrer Materialität, ihrer Farbigkeit und ihrem typischen Aufbau und Gliederung der Fassaden.

Der historische Ortskern von Nottuln unterliegt einem ständigen Veränderungsdruck, da die kleinteiligen Bauwerke häufig nicht mehr den Wünschen und Anforderungen der Eigentümer und/oder Nutzer entsprechen. Bauliche Veränderungen gefährden den historischen Bestand und somit auch das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des Ortskerns.

Unter Abwägung der individuellen Freiheit der Grundstückseigentümer und dem öffentlichen Interesse einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stellt die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein zweckmäßiges Instrument zum dauerhaften Bewahren der Struktur des Ortsbildes des historischen Ortskerns von Nottuln dar. Es wird nicht das Ziel verfolgt, Gebäude zu konservieren oder private Investitionen und Veränderungen zu blockieren. Soweit bauliche Maßnahmen die vorhandene städtebauliche Gestalt bewahren, sind sie grundsätzlich zulässig.

Übergeordnete städtebauliche Zielstellung der Erhaltungssatzung ist die langfristige Sicherung der historischen Grundstruktur und des bestehenden Ortsbildes des historischen Ortskerns von Nottuln sowie die Erhaltung der prägenden Gestaltungsmerkmale der baulichen Anlagen wie Dächer, Fassadengestaltung und Fensterformate. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Gestalt durch unsachgemäße Änderungen, Abrisse oder Neubauten sind nicht gestattet. Neubauten müssen sich zum Schutz der städtebaulichen Gestalt des Satzungsgebietes sensibel in das Ortsbild und dessen Gestaltungsqualitäten einfügen. Um dies zu erreichen, soll zugleich über eine ergänzend aufgestellte Gestaltungs- und Werbeanlagensatzung sichergestellt werden, dass sich Neubaumaßnahmen behutsam in den historischen Bestand integrieren und diesen ergänzen.

Die Satzung dient folgenden Erhaltungszielen:

- Erhalt, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des Ortskerns und der prägenden Gestaltungsmerkmale,

- Erhalt wertvoller Gebäudetypen und behutsamer Umgang mit der vorhandenen, originalen Bausubstanz,
- Erhalt der prägenden Raumkanten und der historischen und straßenraumbegrenzenden Baufluchten, Soden und raumbildenden Bauwichen,
- Erhalt der Maßstäblichkeit (kleinteilige Bebauung und Parzellierung, Kuriengebäude als Sondertypen mit größeren Bauvolumina),
- Erhalt der raumbildenden Gebäudestellung und der ortsbildprägenden Gestalt von Fassaden, Fenstern und Türen,
- Erhalt der Dachlandschaft mit ihren bestehenden Charakteristika (Farbe, Material, Neigung, Dachüberstand, ...).

Für die als Denkmale gemäß Nordrhein-Westfälischem Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) in seiner jeweils aktuellen Fassung ausgewiesenen Bauwerke gelten in erster Linie die dort festgeschriebenen Anforderungen.

Siedlungsentwicklung des Ortskerns

Nottuln hat mittelalterliche Wurzeln: Im 9. Jahrhundert erfolgte im heutigen Ortskern der Bau einer Pfarrkirche und die Gründung eines Damenstifts in direkter Nachbarschaft, dessen Bedeutung in den folgenden Jahrhunderten weiterwuchs und seine Blütezeit im 13. Jahrhundert hatte. Nach großflächigen Zerstörungen durch einen Brand 1748 wurde der Stiftsbezirk unter der Leitung des barocken Baumeisters Johann Conrad Schlaun wieder aufgebaut. Zentrale Elemente der damaligen Planung – die große Allee, vier Kuriengebäude, die Alte Amtmannei sowie die barocke Turmhaube und das Walmdach der St. Martinus Kirche – sind dabei bis heute erhalten geblieben.



Abb. 1 – Nottulner Stiftsbezirk im Jahre 1825

Quelle: (670) Nottuln (Nottuln) Wege im südlichen Ortsteil 1825 50 Ruten = 14,75 cm 40,5 x 59,5 kol. Zeichnung Marcus KSM Nr. 491,1; Landesarchiv NRW Abteilung Westfalen, W 051 / Karten A (Allgemein), Nr. 670; http://www.archive.nrw.de/ms/search?link=VERZEICHUNGSEINHEIT-Vz_224f968a-8d74-406d-a542-38f3f5c07710, bearbeitet durch farwickgrote partner: gedrehter Ausschnitt, überlagerte Elemente von Schlauns Planung

STADTGRUNDRISS IM 19. / 20. JHD.



Abb. 2 – Historische Karten des Ortskerns im Vergleich

Quelle: links: © Dr. Mathias Austermann; 2. von links, Mitte u. rechts: Bezirksregierung Köln über TIM-online

In der Analyse der historischen Karten von 1827 (Urkataster) bis 1936/45 zeigt sich deutlich, dass die städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen im Bereich des Kirch- und des Stiftsplatzes sowie der Straßen Stiftsstraße, Twiaelf-Lampen-Hok, Hagenstraße, Burgstraße, Kurze Straße, Domherrengasse und Kastanienplatz stattgefunden hat und dabei die historische städtebauliche Struktur weitestgehend unverändert blieb. Die hohe Dichte an eingetragenen Baudenkmalern in diesem Bereich zeugt von der besonderen Schutzwürdigkeit des historischen Ortskerns, die durch zahlreiche erhaltenswerte Gebäude und städtebauliche Strukturen ergänzt wird. Da Nottuln zudem von großflächigen Kriegszerstörungen verschont wurde, blieb der historische Ortskern auch nach 1945 erhalten. Wesentliche Veränderungen des Stadtgrundrisses haben erst in den 1970er bis 1980er Jahren im Rahmen der durchgeführten Ortskernsanierung stattgefunden: Neben der Neuanlage der Straßen Schlaunstraße, Von-der-Reck-Straße, Heriburgstraße und deren daran entstandenen Bebauung sowie der Bau des neuen Einzelhandelszentrums im Bereich Hanhoff erfolgte eine Umnutzung der Kuriengebäude zu öffentlichen Gebäuden der Gemeindeverwaltung und damit einhergehend eine Umgestaltung des südlichen Stiftsplatz von den ursprünglich privaten Stiftsgärten zu einem repräsentativen öffentlichen Platz.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst den historischen Ortskern mit dem historischen Stadtgrundriss mit seinen an der Stifts- und Pfarrkirche St. Martinus ausgerichteten Wegen, Straßen und Plätzen, und dem nach einem Großbrand im Jahr 1748 neu aufgebautem barockem Stiftsbezirk. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke entlang der folgenden Straßen:

- Burgstraße tlw.,

- Daruper Straße tlw.,
- Domherrengasse,
- Hagenstraße tlw.,
- Heriburgstraße tlw.,
- Kastanienplatz,
- Kirchplatz,
- Kirchstraße,
- Kurze Straße tlw.,
- Potthof tlw.,
- Schlaunstraße tlw.,
- Stiftsplatz,
- Stiftsstraße tlw.,
- Tiefe Straße tlw.,
- Twiaelf-Lampen-Hok tlw.

Die städtebaulichen Veränderungen, die im Zuge der Sanierungsplanungen der 1970er – 1980er Jahre entstanden sind, sind zwar funktional und stadträumlich dem Ortskern Nottuln zugehörig, sind aber nicht Bestandteil des erhaltenswerten historischen Ortskerns von Nottuln.

Prägende Gestaltmerkmale

Auf der Grundlage der Untersuchung und Ortsbildanalyse von farwickgrote partner Architekten BDA Stadtplaner von September 2023 bis April 2024 wurden die charakteristischen gebietstypischen Gestaltmerkmalen der städtebaulichen Eigenart und der städtebaulichen Gestalt des Ortskerns von Nottuln bestimmt.

Dabei wurden für das gesamte Satzungsgebiet die folgenden allgemeinen prägenden gebietstypischen Gestaltmerkmale festgestellt:

Ortsbild und Bauart

Das Ortsbild Nottulns wird geprägt von der Stifts- und Pfarrkirche St. Martinus. Zahlreiche, auf den Kirchturm ausgerichtete Blickachsen, betonen dessen historische Bedeutung. Die Blickachsen sind als städtebauliche Eigenart in besonderem Maße prägend und gehören zu den Erhaltenszielen. Es ist sicherzustellen, dass die visuelle Erlebbarkeit des Kirchturms durch die Höhenentwicklung der umgebenden Bebauung sowie durch den Ortsgrundriss mit seinen historisch geprägten Baufluchten und Straßenführungen bewahrt wird.

Eine überwiegende Ein- bis Zweigeschossigkeit zzgl. steil geneigtem Dach ist für den historischen Ortskern in hohem Maße ortsbildprägend. Dreigeschossige Gebäude zzgl. steil geneigtem Dach beschränken sich i. d. R. auf die Eckgebäude am Kirchplatz. Aufgrund der niedrigen und homogenen Höhenentwicklung ist der St. Martinus-Kirchturm im gesamten Ortskern prägnant wahrnehmbar. Diese städtebauliche Eigenart soll erhalten werden.

Insgesamt herrscht im Ortskern eine kleinteilige Bebauung vor. Dabei sind die ehem. Kuriengebäude als besonderer Gebäudetypus in ihrer Maßstäblichkeit und ihren Proportionen der übrigen ortstypischen Wohn- und Geschäftshausbebauung übergeordnet. Der Erhalt dieser typischen Bebauungsstruktur ist in Verbindung mit dem Erhalt der vorhandenen überwiegend kleinteiligen Parzellierung sowie der Ablesbarkeit der kleinteiligen Fassadenabschnitte bei Bereichen mit geschlossener Bauweise gehören zu den Erhaltungszielen. In Fällen, in denen z. B. eine bauliche Entwicklung oder auch eine wirtschaftliche Nutzung von Ladenlokalen nur durch Zusammenlegung mehrerer Grundstücke möglich ist, soll diese ausnahmsweise möglich sein. Bei einer Vereinigung mehrerer Grundstücke in Bereichen mit kleinteiliger Bebauung ist deshalb im Zuge von Neu- und Umbaumaßnahmen im Einzelfall zu prüfen, ob bei der Fassadengestaltung Fassadenabschnitte auszubilden sind, die dem gebietstypischen Erscheinungsbild der historischen kleinteiligen Bebauung entsprechen. So wird sichergestellt, dass das Erscheinungsbild – nicht die tatsächliche bodenrechtliche Parzellierung – der vor der Vereinigung vorhandenen Parzellierung und damit das charakteristische städtebauliche Erscheinungsbild des historischen Ortskerns weiterhin ablesbar bleibt.

Fassaden



Abb. 3 – Ortstypischer Materialkanon

Quelle: farwickgrote partner Architekten BDA Stadtplaner

Vorherrschende Fassadenmaterialien für Hauptfassaden sind sichtbares Fachwerk mit verputzten oder verklinkerten Ausfachungen, Putz, Ziegel/Klinker sowie Baumberger Sandstein als Naturwerksteinfassade.

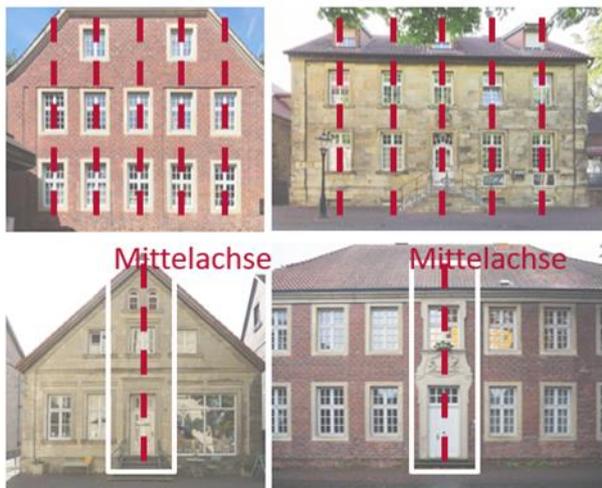
Vorherrschende Fassadenmaterialien für untergeordnete Fassadendetails sind Baumberger Sandstein, Putz und Ziegel für Gebäudesockel, Faschen, Gesimse, Lisenen, Sohlbänke und plastische Zierelemente der Fassade. Ein für den Stiftsbezirk prägendes Fassadendetail sind Sandsteinwappen der ursprünglichen Stiftsfamilien. Die historischen Fassadendetails sind zu erhalten.

Die Kombination der Materialien heller Sandstein und roter Klinker mit weißen, mehrfach unterteilten Fenstern (s. u.) ist auch als „Westfälische Sinfonie“ bekannt.

Eine Bekleidung der Giebelflächen von Fachwerkbauten mit stehenden Bretterschaltungen ist ortstypisch.

Die Lochfassade, d.h. massive Wandkonstruktionen mit in die Wandfläche eingeschnittenen, rhythmisierten oder monotaktisch gereihten Fassadenöffnungen, soll als gebietstypische Fassade erhalten bleiben.

Axiale Bezüge der Fassadenöffnungen sowie Axialsymmetrien sind zu erhalten. Dazu gehören insbesondere auch Gestaltungselemente, die die Gebäudemittelachse betonen, wie Sonderformate der Fenster und die Anordnung von Haustür, Eingangstreppe und Wappensteinen auf der Gebäudemittelachse.



*Abb. 4 – Ortstypische Prinzipien des Fassadenaufbaus
Quelle: farwickgrote partner Architekten BDA Stadtplaner*

Vorherrschend sind ebene Fassaden oder, insbesondere bei den vorgründerzeitlichen Kirchhofspeichern am Kirchplatz, geschossweise gegliederte vorkragende Fassaden.

Häufige Elemente bei Gebäuden der Gründerzeit und Jahrhundertwende sind außerdem Frontrisalite und Zwerchhäuser sowie plastische Fassadendetails wie Lisenen (v. a. Eckquaderung), Gesimse und Faschen.

Hochrechteckige Fassadenöffnungen sind vorherrschend und sollen vorherrschend bleiben.

Fenster und Türen in historisch verbürgter Gestaltung sind zu bewahren. Ihre Ausführung in Holz ist ortstypisch. Bauzeitliche Fenster und Türen sind in geringem Umfang vorhanden und sollen einschließlich ihrer Teilungen erhalten bleiben.



Abb. 5 – Ortstypische Fenster und Türen

Quelle: farwickgrote partner Architekten BDA Stadtplaner

Dächer

Rote Tondachziegel prägen als städtebauliche Eigenart maßgeblich das Bild des historischen Ortskerns und sind zu erhalten. Glänzende oder reflektierende Glasuren wirken ortsfremd.

Sattel- und Kopfwalmdächer sind vorherrschend. Walmdächer kommen historisch nur vereinzelt vor.

Im historischen Ortskern ist eine Traufstellung der Gebäude vorherrschend. Untergeordnet wird diese vereinzelt durch Giebelstellung von Gebäuden oder Zwerchhäuser durchbrochen, insgesamt kommen Giebelstellungen jedoch überwiegend bei Eckgebäuden mit zwei öffentlichkeitswirksamen Fassaden und in stadträumlich prägnanten Situationen zur städtebaulichen Betonung vor.

Historisch waren Dachaufbauten untypisch. Ausnahmen bilden die Satteldachgauben der Speichergebäude mit Aufzugbalken und ausgeprägtem Dachüberstand. Diese sowie die vorherrschende Dachlandschaft mit kleinmaßstäblichen und gestalterisch untergeordneten und somit behutsam einfügenden Einzelgauben sind zu erhalten.

Dachflächenfenster sind lediglich in einem untergeordneten Maßstab verträglich, um die Dachlandschaft nicht zu beeinträchtigen.

Solaranlagen beeinträchtigen die Wahrnehmbarkeit der ortstypischen Dachlandschaft aus roten Tondachziegeln und sind in der Regel nicht verträglich mit den Erhaltungszielen. Sie sind daher äußerst behutsam mit Rücksicht auf das städtebauliche Erscheinungsbild der prägenden Dachlandschaft zu planen.

Grenzabstände

Soden sind schmale Grenzabstände zwischen benachbarten Gebäuden, die historisch der Entwässerung, Abfallbeseitigung, Brandverhütung und der Zugänglichkeit des rückwärtigen Grundstücksbereichs dienen. Die vorhandenen Soden sind als städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns ablesbar zu erhalten.

Darüber hinaus lassen sich innerhalb des Satzungsgebietes mehrere Teilbereiche mit folgenden prägenden gebietstypischen Gestaltmerkmalen ablesen:

Burgstraße

Die Burgstraße ist durch überwiegend rote Ziegelbauten sowie untergeordnet Putz-, Fachwerk- und Sandsteinbauten geprägt. Diese Prägung ist zu erhalten.

Das Ensemble aus vier giebelständigen Gebäuden im Übergang zum Kirchplatz / Stiftsplatz ist in seiner Kleinteiligkeit und Gebäudestellung zu erhalten. Ebenso ist die städtebaulich bedeutende Giebelbildung des Gebäudes Burgstraße 7 in Blickachse aus Richtung Kastanienplatz zu erhalten.

Domherrengasse

Der Charakter der Domherrengasse mit seinem schmalen Profil, der angrenzenden bauzeitlichen Bebauung, dem begrünten Garten der Kurie Stiftsplatz 6 und der westlich angrenzenden Einfriedung ist zu bewahren.

Die bauzeitlichen Ziegelfachwerk-, Putz- und Sandsteinfassaden sind zu erhalten.

Die südlichen Pkw-Parkplätze gehören nicht zu den Erhaltungszielen.

Hagenstraße

Der Charakter der Hagenstraße als durch straßenbegleitende, traufständige Bebauung enggefasster Straßenzug ist zu erhalten.

Im nördlichen Straßenabschnitt ist Putz das vorherrschende Fassadenmaterial. Im südlichen Abschnitt der Hagenstraße sollte das Fassadenmaterial auf Putz und roten Ziegel beschränkt bleiben. Bauzeitliche Fachwerkfassaden sind zu erhalten.

Großmaßstäbliche Dachaufbauten wurden bei einigen Gebäuden nachträglich eingebaut und sind gebietsuntypisch. Sie gehören nicht zu den Erhaltungszielen.

Kastanienplatz

Die bauzeitlichen Fachwerkfassaden sind als stadtbildprägendes Charakteristikum prägend.

Die städtebaulich prägnante freie Solitärstellung der Alten Amtmannei in der Gabelung von Stiftsstraße und Kastanienplatz gehört zu den Erhaltungszielen.

Kirchplatz

Der Kirchplatz ist als unbebaute Grünfläche zusammen mit seiner Einfassung aus historischen Bäumen zu erhalten.

Die raumbildende Bebauung an den historisch verbürgten Platzkanten ist mit folgenden Merkmalen zu erhalten:

- ihrem Grundriss,
- ihrer Geschossigkeit mit dreigeschossigen Eckgebäuden zzgl. Dach sowie zweigeschossigen Mittelgebäuden zzgl. Dach,

- ihren vorkragenden Geschossen.

Kirchstraße

Die überwiegend trauf- und grenzständige, geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bebauung ist zu bewahren.

Die Sichtachse auf den St. Martinus-Kirchturm, die durch das schmale Straßenprofil kanalisiert wird, gehört als städtebauliche Eigenart zu den Erhaltungszielen.

Die Fassadenmaterialien für Hauptgebäude sind auf roten Ziegel sowie Putz mit hellem Anstrich zu beschränken.

Kurze Straße

Die gebietstypische grenzständige, geschlossene Bauweise mit einer überwiegenden zweigeschossigen Traufständigkeit ist zu bewahren.

Die Sichtachse auf den St. Martinus-Kirchturm, die durch das schmale Straßenprofil kanalisiert wird, gehört als städtebauliche Eigenart zu den Erhaltungszielen.

Das Fassadenmaterial für Hauptgebäude ist auf roten Ziegel zu beschränken.

Stiftsplatz

Der Stiftsplatz ist als unbebaute Fläche mit seiner raumbildenden Bebauung an den historisch verbürgten Platzkanten zu erhalten.

Die der historischen „Großen Allee“ nach Schlaun nachempfundene Alleebepflanzung ist als städtebauliche Eigenart zu erhalten.

Das barocke Gebäudeensemble der Stiftskurien, das nach Schlauns Planung nach einem Großbrand im Jahr 1748 gebaut wurde, ist als in besonderem Maße ortsbildprägendes Element zu erhalten. Insbesondere die Kubatur und Anordnung der vier erhaltenen Kuriengebäude sowie ihrer Nebengebäude, ebenso wie ihre wesentlichen architektonischen Merkmale sind zu bewahren. Die Brückenverbindungen zwischen Kurieneingängen und Stiftsplatz über den Nonnenbach sind als städtebauliche Eigenart zu erhalten.

Stiftsstraße

Die überwiegend offene Bauweise mit vorherrschender Traufständigkeit mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung, in der die Aschebergsche Kurie und Alte Amtmannei die prägenden, übergeordneten Gebäude darstellen, ist zu bewahren.

Die Gebäudestellung der Alten Amtmannei in der Sichtachse von der Einmündung Stiftsstraße/Potthof ist zu erhalten.

Die einseitige Baumreihe führt als übrig gebliebener Bestandteil einer der historischen „Großen Allee“ nach Schlaun nachempfundenen Alleebepflanzung wahrnehmbar vom Ortseingang Einmündung Stiftsstraße/Potthof in den historischen Ortskern hinein, betont zudem die o. g. Sichtachse auf die Alte Amtmannei und ist als prägende städtebauliche Eigenart zu erhalten.

Twiaelf-Lampen-Hok

Der Straßenzug wird wesentlich von eingefriedeten, begrünten Garten- und Vorgartenbereichen gesäumt. Rote Ziegelmauern und Hecken sind als Einfriedungselemente vorherrschend.

Die Blickachse auf die Giebelseite von Hagenstraße 2/Kirchplatz 5 gehört zu den erhaltenswerten städtebaulichen Eigenarten.

Das Gebäudeensemble Twiaelf-Lampen-Hok , 2a und Heriburgstraße 16 mit seinen Hofgebäuden und dem Sandsteinspeicher von um 1500 prägt den historischen Ortseingang.

Helle Fassaden aus Sandstein oder Putz sind vorherrschend.