

Satzung
der Stadt Köln zur Erhaltung baulicher
Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung) für einen Teil der Ortslage
in Köln-Müngersdorf
 vom 21. April 1988

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 3. 3. 1988 aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. 12. 86 (BGBl I S. 2253) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 13. 8. 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023) – jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung – diese Satzung beschlossen.

Präambel

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt den „**Kernbereich**“ des ehemaligen Dorfes **Müngersdorf**. Das Gebiet weist eine größere Anzahl baulicher Anlagen auf, die das Ortsbild und die Stadtgestalt prägen und von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind. Das Gebiet wird als erhaltungswürdig angesehen, da seine unverwechselbare Gestalt das charakteristische Ortsbild Müngersdorf darstellt.

Das Ortsbild und die Stadtgestalt werden im Kernbereich durch Bauten, die aus verschiedenen abgeschlossenen bauphistorischen Perioden bis heute erhalten geblieben sind, geprägt: Von Hofanlagen im Stil des Barocks und des Klassizismus aus dem 18. und 19. Jahrhundert, von giebelständigen sog. „Landarbeiterhäusern“ mit Fachwerk oder aus Backstein von Bauten der späten „Gründerzeit“ und des „Jugendstils“ sowie durch die neuromanische Basilika St. Vitalis.

Die besondere städtebauliche Bedeutung des Gebietes liegt in seiner, bei Dörfern selten vorkommenden topographischen Lage auf der Stufe von der Nieder- zur Mittelterrasse des Rheintales. Sie bestimmt den alten Dorfgrundriß und die topographische Eigenart seiner historischen Straßenzüge. Durch Aufnahme der Höhenunterschiede der Topographie und durch den spannungsvollen Wechsel in der Parzellierung – historische Höfe großzügig bemessen, „Landarbeiter-“ und Bürgerhäuser kleinteilig – zeigt die Bebauung unverwechselbare Straßenschnitte. Die Gruppe St. Vitalis mit Pfarrhaus und „Kirchhof“ ist für die Ortssilhouette von besonderer Bedeutung.

Außerdem weisen die im baugeschichtlichen Stil des Barocks, des Klassizismus, des Historismus und des Jugendstils erbauten baulichen Anlagen z.T. gestalterische Merkmale von künstlerischem Niveau auf, so insbesondere die

Herrenhäuser der historischen Hofanlagen und einige reichhaltiger gestaltete Bürgerhäuser.

Ein Trend zur Umstrukturierung gefährdet die erhaltenswerte Substanz. Ebenso könnten störende Neubauten die städtebauliche Einheit und Gestalt des Gebietes erheblich beeinträchtigen. Der Erlass einer Erhaltungssatzung ist deshalb zur Sicherung des gut erhaltenen Ortsbildes geboten.

Es besteht ein Konflikt zwischen den möglichen Wünschen der Eigentümer, im Erhaltungsgebiet über höhere Ausnutzung oder Nutzungsänderung und die damit verbundenen Änderungen der Bausubstanz den Wert ihrer Grundstücke zu erhöhen, und dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des alten Ortsbildes. Dem öffentlichen Interesse wird hier jedoch Vorrang gegenüber den privaten Interessen eingeräumt, da durch den Schutz des Ortsbildes und der Stadtgestalt sowie der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt des Dorfes, die Müngersdorf zu einem bevorzugten Wohngebiet machen, letztlich auch eine qualitative Steigerung der Attraktivität des Gebietes eintritt, so daß die Grundstückseigentümer auf Dauer auch einen Vorteil aus der Erhaltung des Ortsbildes ziehen dürften.

Würde die Erhaltungssatzung nicht erlassen, bestünde die Gefahr, daß das durch die bauliche Eigenart und Maßstäblichkeit geprägte unverwechselbare Ortsbild und die städtebauliche Gestalt von Müngersdorf verloren gehen würde.

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen.
- (2) Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem dieser Satzung als Anlage beigefügten Plan rot umrandet. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Genehmigungspflicht

- (1) Um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu sichern (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist im Geltungsbereich der Satzung der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.
- (2) Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten bleiben soll,
 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 (§ 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- (3) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden,
 wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt würde (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

§ 3

Erörterungspflicht

Vor der Entscheidung über den Antrag auf Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung oder auf Errichtung einer baulichen Anlage hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder

sonstigen, zur Unterhaltung Verpflichteten, die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu errörtern (§ 173 Abs. 3 BauGB).

§ 4

Übernahmeverlangen

Wird die Genehmigung nach § 2 der Satzung in Verbindung mit § 172 Abs. 3 BauGB versagt, kann der Eigentümer nach Maßgabe des § 172 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstückes verlangen.

§ 5

Denkmalschutzgesetz NW

Die landesrechtlichen Vorschriften über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern bleiben unberührt.

§ 6

Ausnahmen

Freigestellt von der Anwendung des § 172 BauGB sind die in § 174 Abs. 1 BauGB genannten Grundstücke. In diesen Fällen wird nach Maßgabe des § 174 Abs. 2 BauGB verfahren.

§ 7

Ordnungswidrigkeiten

Wer im Geltungsbereich dieser Satzung ein bauliche Anlage ohne Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig.

Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldstrafe bis zu 50.000,00 DM geahndet werden.

§ 8

Inkrafttreten

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

*

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen nach §§ 215 Abs. 1 und 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen.

§ 215 Abs. 1 lautet:

„(1) Unbeachtlich sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,
wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.“

§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 lauten:

„(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 13 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 Satz 2, § 22 Abs. 10 Satz 2 und § 34 Abs. 5 Satz 1 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 11 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;“

Außerdem wird auf die Rechtsfolgen nach § 4 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

§ 4 Abs. 6 Satz 1 der Gemeindeordnung lautet:

„Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.“

Köln, den 21. 4. 1988

gez.: Burger
Oberbürgermeister

Anlage zur Erhaltungssatzung Müngersdorf/ Kernbereich, Abgrenzung des Geltungsbereiches

