

1. Ausgangssituation / Historie

In den 50er Jahren des 20. Jahrhunderts lag im Stadtteil Südstadt einer der Schwerpunkte der Stadtentwicklung auf den Arealen südlich des Altenbekener Damms. Hier entstanden neue Schulbauten, aber auch zusammenhängend und anspruchsvoll geplante Wohngebiete. Dies gilt auch für das Gebiet zwischen Altenbekener Damm und Bismarckstraße sowie zwischen Mainzer Straße und Stresemannallee.

Den Rahmen für diese Entwicklung legt ein Fluchtlinienplan aus dem Jahre 1928 fest, der eine Fortführung der charakteristischen Blockstruktur in der Südstadt vorsah.

Das Leitbild für die städtebauliche Entwicklung hatte sich jedoch nach dem II. Weltkrieg in der Nachkriegszeit gewandelt und die Neubaubebauung der Blockstruktur erfolgte gemäß dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Der Geschosswohnungsbau wurde nicht mehr straßenbegleitend, sondern in Zeilenbauweise errichtet, um Licht, Luft und Sonne zu garantieren.

Das Areal zwischen Mainzer Straße und Stresemannallee wurde im Wesentlichen durch drei Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften bis Mitte der 50er Jahre errichtet.

Das städtebauliche Konzept für das ca. 5 ha große Areal der ehemaligen städtischen Grundstücke ist geprägt durch sechs ca. 100 m lange, vier- bis fünfgeschossige Zeilenbauten für Wohnbebauung mit Satteldächern in West-Ostausrichtung. An der Mainzer Straße bildet ein elfgeschossiges Gebäude als markanter Hochpunkt gegenüber dem Bahnhof Bismarckstraße den baulichen Akzent des Quartiers. Im Westen und Süden wurde das Areal durch zweigeschossigen Geschosswohnungsbau und eine kleinteilige Reihenhausbauung an der Stresemannallee und an der Bismarckstraße arrondiert.

Eine Besonderheit des Quartiers bilden die niedriggeschossigen Laden- und Gastronomieeinheiten entlang des Altenbekener Damms. Sie sind als Einrichtungen für die wohnungsnahе Versorgung in dem Wohngebiet gedacht und bringen so eine Nutzungsmischung in das ansonsten dem Wohnen vorbehaltene Wohngebiet. Sie werden auch heute durch gastronomische Einrichtungen und Dienstleistungsbetriebe genutzt.

An der Ecke Altenbekener Damm / Mainzer Straße bildet ein winkelförmiges eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und mit einer pavillonartigen Eckausbildung den Auftakt in dem ersten, östlichen Bauabschnitt.

Weiter westlich folgen zwei fast identische, eingeschossige Pavillonbauten mit schwachgeneigtem Pultdach, die zwischen den Zeilenbauten am Käthe-Kollwitz- Weg, Anna-Siemens-Weg und Getrud-Bäumer- Weg am Altenbekener Damm stehen.

Die beiden Pavillons Altenbekener Damm 11 und 13 sind 1954 von Architekt F.W. Schick bauzeittypisch als städtebaulich wirksame Akzente am Altenbekener Damm geplant. Sie wurden als Ladenlokale geplant und genehmigt.

Mit asymmetrischen Schaufensterfronten und darüber weit auskragenden Flugdächern zum Straßenraum bilden sie darüber hinaus einen charaktervollen, fast spielerisch-leichten Kontrapunkt zu den pragmatisch zurückhaltenden Wohnbauten, die in drei langen Reihen streng dahinter liegen. Die Pavillons sind in die recht offen gehaltenen Gartenanlagen der Binnenflächen als deren straßenseitiger Abschluss eingebunden. Wie andere kleine Bauelemente der allgemeinen Außenanlagen sind die vorgelagerten Stufen und niedrigen Begrenzungsmauern aus rotem Sandstein.



Altenbekener Damm 13



Altenbekener Damm 11

Als beispielhafte Vertreter des modernen Ladenbaus in den 1950er Jahren weisen die Gebäude vitrinenartig über Sockel, Sturz und Eckpfeiler herausgeschobene Schaufensteranlagen mit filigranen Metallprofilen auf. Im Sturzbereich befindet sich eine vertikal geriffelte Bekleidung. Die seitlichen Mauerscheiben und rückwärtigen Außenwände sind stark aufgeraut und mit auffälligem Kieszusatz verputzt und im etwa handbreiten, zurückliegenden Dachanschluss geglättet.

Beide Pavillons weisen im äußeren Erscheinungsbild einen weitgehend originären Zustand auf. Die an Fassaden und Dach ablesbaren Veränderungen beschränken sich auf einzelne Elemente und stellen keine übermäßigen oder irreversiblen Beeinträchtigung des Gesamteindrucks dar.

Im Westen schließt an der Kreuzung Altenbekener Damm und Stresemannallee ein zweigeschossiges Gebäude mit einer gewerblichen Erdgeschossnutzung und einem eingeschossigen Pavillon-Annex den rhythmischen Wechsel von kleinen gewerblichen Einheiten entlang des Altenbekener Dammes und den giebelständigen Wohngebäuden ab.



Luftbild 1957



Luftbild 2014

2. Ziele der Erhaltungssatzung

Die städtebauliche Anlage dieses Quartiers ist ein wichtiges Zeugnis aus der Nachkriegsmoderne, die in ihrer Gesamtheit für erhaltens- und schützenswert angesehen wird. Ziel ist es, die städtebauliche Grundstruktur des Gebietes am Altenbekener Damm in seiner charakteristischen Mischung aus mehrgeschossigen Zeilenwohnbauten und kleinteiligen eingeschossigen gewerblichen Pavillons , d.h. die städtebauliche Eigenart auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

Es ist Absicht, die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vorhandenen Zeilenbauten sowie das Hochhaus an der Mainzer Straße in ihrer Anlage zu erhalten, auch wenn sie sich durch Modernisierungen und Dachgeschossausbauten nicht mehr im Originalzustand befinden. Wichtig ist an dieser Stelle der Erhalt des städtebaulichen Grundgerüsts, das in seiner Anlage und mit seinen Nutzungen noch deutlich ablesbar ist.

Auch die städtebaulich insgesamt beeindruckende Raumkante (Stadtsilhouette) des Altenbekener Damms soll in diesem Teilabschnitt bewahrt werden.

Der Altenbekener Damm ist eine der wichtigsten Straßen, die den Stadtteil Südstadt von West nach Ost durchquert und damit vom Maschsee bis zur Bahnlinie Hannover-Göttingen, wo er in die Lindemannallee mündet, reicht. Durch sein Profil und seine Anlage als Platanen- und Kastanienallee hat er einen sehr urbanen Charakter, dessen Wirkung im Zusammenspiel mit der angrenzenden Bebauung verstärkt und unterstützt wird. Im Westen sind es die großen, solitären Schulbauten, gefolgt von der beidseitig vorhandenen straßenbegleitenden vier- bis fünfgeschossigen Blockbebauung, die im Osten durch die „Neuinterpretation“ des städtischen Wohnens in dem Wohngebiet zwischen Stresemannallee und Mainzer Straße abgelöst wird. Auf der nördlichen Seite befindet sich die große, denkmalgeschützte Schulanlage der Bertha-von-Suttner Schule.

In diesem städtebaulichen Kontext nehmen die Pavillons in dem 50er Jahre-Quartier eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen der Privatheit der Zeilenbauweise und der Öffentlichkeit des Altenbekener Damms ein.

Gegenwärtige Bestrebungen die mittleren zwei Pavillons durch Einfamilienhäuser zu ersetzen werden daher sehr kritisch gesehen. Ein Ersatz durch private Einfamilienhäuser hätte einen empfindlichen Bruch der geschichtlichen Funktion und eine Wohnform zur Folge, die sich in das städtebauliche Gesamtgefüge des Altenbekener Damms in keiner Weise einfügen würde.

Die Pavillons sind noch in einem Zustand, an dem die Entstehungszeit sehr genau abzulesen ist und wenige Verfremdungen hinzugekommen sind. Sie sind charakteristische und prägnante Beispiele der 50er Jahre Architektur. Als solche sollen sie in ihrem städtebaulichen Kontext erhalten werden. Mit geeignetem Konzept und engagiertem Betrieb sollte eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung weiterhin möglich sein und bleiben.

Mit einem Abriss der Pavillons und den Ersatz durch zwei – ortsuntypische – freistehende Einfamilienhäuser würde sich der Gesamtcharakter des Gebietes deutlich verändern. Die Anmutung (Stadtsilhouette) des Altenbekener Damms würde empfindlich in seiner Prägung gestört werden.

3. Auswirkungen der Erhaltungssatzung

Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung werden sämtliche Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb des Satzungsgebietes unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt.

Nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unterliegt eine Vielzahl von Baumaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt, womit Vorhaben, welche nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechts entsprechen, die Genehmigung versagt werden kann. Doch umfasst dieser präventive Erlaubnisvorbehalt bei weitem nicht alle Vorhaben an baulichen Anlagen bzw. alle Tatbestände, die zu einer Veränderung am Bestand und damit zu einer Beeinträchtigung der Außenwirkung der einzelnen Bauten und des Gesamteindrucks – der städtebaulichen Eigenart – führen können. Vielfach wirken sich gerade genehmigungsfreie und kleinteilige Maßnahmen negativ auf die charakteristische Aussage eines Gebäudes aus und stören den ursprünglichen Charakter der einzelnen baulichen Anlage und des Stadtbildes.

Auch durch den Abriss eines Gebäudes, welcher bauordnungsrechtlich nicht verhindert werden kann, wie auch durch potentielle Neu- oder größere Umbauten tritt eine deutlich wahrnehmbare Veränderung wertvoller und damit erhaltungsrelevanter Zusammenhänge und Strukturen ein. Um also nachhaltig wirkende, negative Veränderungen an einem – aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt – erhaltungsrelevanten Bestand verhindern zu können, bedarf es einer Unterschützstellung des entsprechenden Gebietes unter die Inhalte und Ziele einer Erhaltungssatzung in Anwendung der §§ 172 ff BauGB. Die Satzung erweitert die Genehmigungspflicht für Vorhaben bzw. legt gesonderte Genehmigungstatbestände fest. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht steht dabei eigenständig neben weiteren Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Anzeigepflichten. Eine Genehmigung entsprechender Vorhaben kann nach den Vorschriften des BauGB (§ 172 Abs. 3 BauGB) dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage, für welche die Genehmigung eines Vorhabens beantragt wird, allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist.

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt der Rückbau oder die Änderung einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet ohne Genehmigung als Ordnungswidrigkeit, welche nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Diese Regelung wirkt, die präventive Wirkung des Genehmigungsvorbehaltes stützend, einer Veränderung des Bestandes entgegen.

4. Kostenwirksamkeit für Eigentümer / Eigentümerin und Gemeinde

Soweit dem Grundstückseigentümer / der Grundstückseigentümerin durch die Erhaltungssatzung Mehrkosten für die Erhaltung und Sanierung des Gebäudes oder seiner Bauteile entstehen, ist bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen. Macht der Eigentümer / die Eigentümerin geltend, dass ihm unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, ist nach § 40 Abs. 2 BauGB i. Verb. mit § 173 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob ein Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Stadt besteht. Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den

Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht. Die Zumutbarkeit bezieht sich nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Gemeinde muss der Eigentümer / die Eigentümerin führen. Ein Übernahmeanspruch besteht, wenn trotz nachgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit eine Genehmigung versagt wird.

5. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2014 durch den Verwaltungsausschuss gefasst und in der HAZ/NP Nr. 88 am 14.04.2014 veröffentlicht. Das für die Bauleitplanung vorgeschriebene Verfahren ist nicht für Erhaltungssatzungen vorgesehen. Es findet keine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB oder eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB statt. Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist auf die Erhaltungssatzung § 16 Abs. 2 BauGB i. Verb. mit § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 BauGB entsprechend anzuwenden (Bekanntmachung und Inkrafttreten).

Begründung der Erhaltungssatzung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Februar 2015

(Heesch)
Fachbereichsleiter