

Erhaltungssatzung

Hildesheimer Straße 230

gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Begründung

Übersichtskarte 1:20.000



Stadtteil: Döhren

INHALT

1. Ausgangssituation / Historie
2. Ziele der Erhaltungssatzung
3. Auswirkungen der Erhaltungssatzung
4. Kostenwirksamkeit für Eigentümer / Eigentümerin und Gemeinde
5. Verfahren

1. Ausgangssituation / Historie

Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war die Hildesheimer Straße im Bereich der Döhrener Feldmark nur sehr spärlich bebaut. Neben einigen kleineren Ziegeleien im Landwehrfeld befand sich auf dem heutigen Grundstück Hildesheimer Straße 230 lediglich eine kleine 1848 errichtete Hofanlage, von der heute noch der um 1885 erbaute Stall vorhanden ist. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde der eingeschossige Backsteinbau durch Fachwerkanbauten erweitert.

Zunächst handelte es sich um einen Aussiedlerhof, der als einziger Hof an der „Hildesheimer Chaussee“ zwischen Ziegeleibetrieben und Ziegeleischuppen lag (Abb. 1). Im Laufe der Zeit entwickelte sich der Hof zu einem Rasthaus mit Ausspanne an der alten Poststraße nach Süden und schließlich zu einer Gastwirtschaft. Die durch Wagen- und Kutschenbetrieb, später durch die Motorisierung und Bebauung stark belebte Chaussee und Poststraße „brachte der Gastwirtschaft den nötigen Aufschwung“ (Abb. 2).



Abb. 1

Kartenausschnitt - Umgegend von Hannover (1857)

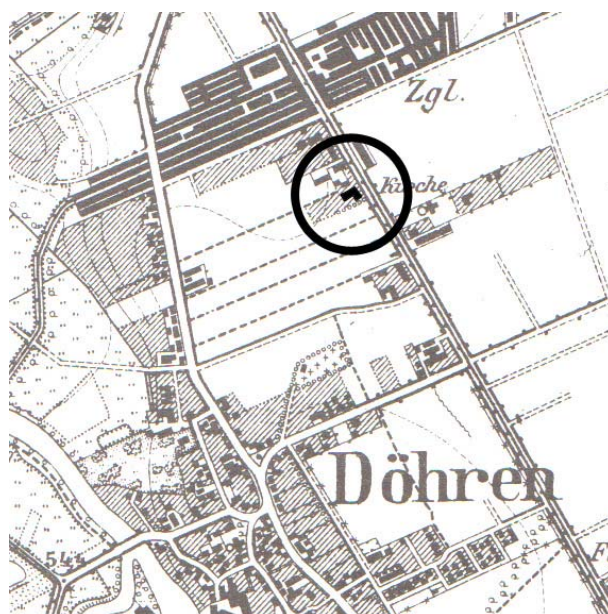


Abb. 2

Kartenausschnitt - Hannover (1896)

Das ausgehende 19. und das beginnende 20. Jahrhundert brachten weitere große Veränderungen mit sich. Die Landwirtschaft wurde langsam aber sicher zurückgedrängt und das alte Dorf am Rande der Leine wurde um die Jahrhundertwende um ein Neubaugebiet mit dem Fiedlerplatz als Mittelpunkt erweitert, das bis zur Hildesheimer Straße (Anfang des 19. Jahrhundert unter den Namen Hildesheimer Chaussee als Umgehungsstraße angelegt) reichte.

Aktuell ist dieses historische Gebäude in diesem Bereich Döhrens die einzige Reminiszenz des in der Gründerzeit weitestgehend überformten ehemaligen Dorfes Döhren und macht gemeinsam mit dem Ensemble um die St. Petri-Kirche (dem alten dörflichen Siedlungskern) die historische Funktionsteilung zwischen dem damaligen Dorf und dem Rasthaus an der Chaussee nach Hildesheim ablesbar.



Abb. 3

Ansicht Hildesheimer Straße (Anbau Remise)



Abb. 4

Ansicht Hildesheimer Straße (Hauptgebäude)

Auch im unmittelbaren Umfeld nimmt das freistehende eineinhalbgeschossige Gebäude zwischen den blockrandbildenden Bauten sowohl aus der Gründerzeit als auch aus der jüngeren Geschichte (nördlich: Fiedlerstraße 1, Hildesheimer Str. 222-228 gerade; südlich: Hildesheimer Str. 234 u. Bernwardstraße 2A) eine Sonderstellung ein und markiert so eine deutliche städtebauliche Zäsur.

Das Gebäude prägt heute als Zeugnis der vorindustriellen Geschichte Döhrens als einziges, nicht blockgebundenes Gebäude auf 500 m Länge von Willmerstraße bis zur Abelmannstraße durch seine Andersartigkeit in Bezug auf Eingeschossigkeit, Walmdach und Giebelständigkeit.

Das Ensemble auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 230 übt seine prägende Wirkung durch den klaren Gegensatz zur umgebenden, deutlich später entstandenen Blockrandbebauung aus. Mit dieser Präsenz sichert es dem Quartier ein subtiles Alleinstellungsmerkmal und steuert so zur Unverwechselbarkeit der Ansicht des Straßenzuges bei. Sein Wegfall würde den Block gestalterisch ärmer machen. Aus diesem Grund hat das Gebäude mit seiner beschriebenen Einzig- und Andersartigkeit eine städtebauliche Bedeutung.

Diese Situation spricht dafür, dass in den zurückliegenden mehr als hundert Jahren jeweils ein Bewusstsein für die Besonderheit der Situation gewachsen ist, dem nun mit der Erhaltungssatzung weiter zur Geltung verholfen werden soll.

Ein qualifizierter Bebauungsplan besteht nicht. Es gilt lediglich noch der Fluchtlinienplan Nr. 580, der eine Vorgartenfläche festsetzt und keine Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf dem Grundstück macht. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich darüber hinaus nach § 34 BauGB. Danach wäre eine dreigeschossige Wohnbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig, die sich an die vorhandene Bebauung an der Hildesheimer Straße anschließt.

2. Ziele der Erhaltungssatzung

Durch die Erhaltungssatzung soll das nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude in seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden. Für die Auslegung und Anwendung der Satzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die rein städtebauliche Zielrichtung maßgeblich. Dies bedeutet, dass das Gebiet eine „städtebauliche Eigenart“ aufweisen muss, und zwar „aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“. Konkretisiert wird dies durch § 172 Abs. 3 BauGB, wonach einem solchen Gebiet bauliche Anlagen –allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen- das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sein müssen.

Das historisch wertvolle Bauwerk spiegelt als typischer Vertreter der Baukultur seiner Zeit die besondere bauliche Entwicklung einer bestimmten Epoche wieder und ist demnach als zeitgeschichtliche Reminiszenz, von Bedeutung. Unter dem Gesichtspunkt der Ortsgeschichte ist es eines der sehr wenigen profanen Bauten Döhrens mit vorgründerzeitlicher Entstehung. Die vorhandenen An- und Umbauten sind im Verhältnis zur Kubatur des Hauptgebäudes deutlich untergeordnet und ohne erhebliche Wirkung auf das Hauptgebäude. Durch seine Kubatur und als Kontrast zur Umgebung ist dieses Gebäude als Besonderheit zu betrachten und ist demnach als Herausstellungsmerkmal erhaltenswert. Wegen dieser spezifischen städtebaulichen Situation muss die Erhaltungssatzung auf das Einzelgrundstück begrenzt bleiben. Es zeichnet sich durch seine in im 1. Kapitel beschriebene Andersartigkeit aus.

Entsprechend der geschilderten Bedeutung umfassen die Ziele der Erhaltungssatzung für das Gesamtensemble:

- den Erhalt der Kubatur und äußeren Anmutung, die durch Fachwerk und ein dominantes ziegelgedecktes Satteldach mit Krüppelwalm ohne Einschnitte mit zurückhaltend dimensionierten Gauben geprägt ist,
- das Remisengebäude an der südlichen Grundstücksgrenze,
- der Giebel des Krüppelwalmdaches zur Straßenseite und
- den deutlich tieferen Vorgarten einschließlich des an der südlichen Grenze stehenden Kastanienbaumes.

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 Unterschutzstellung 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 19.06.2014 durch den Verwaltungsausschuss gefasst und in der HAZ/NP Nr. 143 am 23.06.2014 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