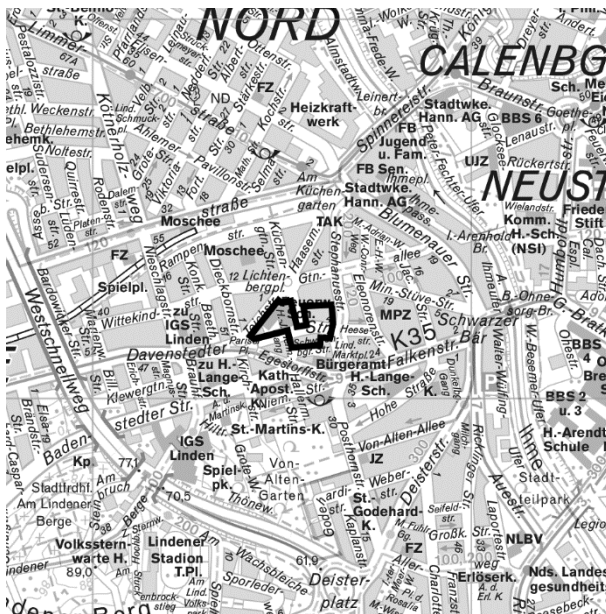


Erhaltungssatzung

Östliche Davenstedter Straße

Gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Begründung



Stadtteil: Linden-Mitte

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Geltungsbereich	2
2. Ausgangssituation / Historie	2
3. Städtebauliche Charakteristika der Teilbereiche	9
4. Ziele der Erhaltungssatzung	15
5. Rechtliche Auswirkungen der Erhaltungssatzung	16
6. Finanzielle Auswirkungen für Eigentümer*innen und Gemeinde, Übernahmeanspruch	16
7. Verfahren	17

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke: Davenstedter Straße 4 bis 11 (davon die Grundstücke Davenstedter Straße 6, 8 und 10 nur teilweise), ein ca. 96m langes Stück der Davenstedter Straße (zwischen Hausnummer 4 und 11), Davenstedter Straße 14 (Grundschule Am Lindener Markt), Teichstraße 2 und Teichstraße 8/Küchengartenstraße 1 (Feuerwache).

Die Katasterbezeichnungen sind Gemarkung Linden Flur 5, Flurstücksnummern 27/3, 397/72, 558/27, 61/1, 815/63 (tlw.), 65/1 (tlw.), 67/4 (tlw.), Gemarkung Linden, Flur 24, Flurstücksnummern 79/54, 78/53, 52, 50/1 und 59/12 (tlw.).

2. Ausgangssituation / Historie

In dem Geltungsbereich gilt es, die städtebauliche Eigenart der für den historischen Kernbereich des Stadtteils Linden Mitte, dem ehemaligen Dorf Linden, bedeutsamen historischen Bebauung zu erhalten.

Im Gegensatz zu den ab Beginn des 20. Jh. als einheitliche Gesamtensembles konzipierten Quartieren in Linden besteht die städtebauliche Eigenart dieses Bereichs von Linden-Mitte in der Ablesbarkeit der allmählichen städtebaulichen Entwicklung.



Hannover, Ansicht von Merian, 1654 (?), Ausschnitt mit dem Dorf Linden im Vordergrund

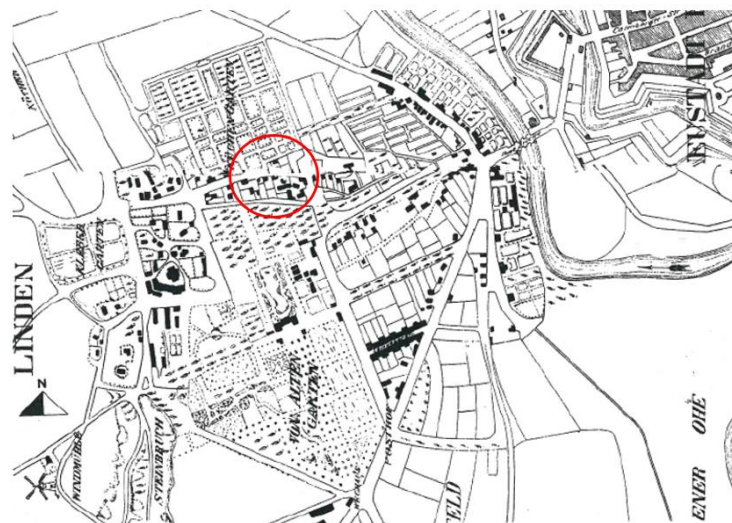
aus: Denkmaltopographie, Baudenkmale in Niedersachsen, Stadt Hannover

Die Davenstedter Straße / Falkenstraße war die historische Wegführung (Entstehung vor 1100 Jahren), über die das Dorf Linden an Hannover angebunden war. Hier entwickelte sich der historische Kern des heutigen Stadtteils Linden-Mitte. Der Bereich um den östlichen Abschnitt der Davenstedter Straße zeugt bis heute von der historischen Entwicklung des Stadtteils.



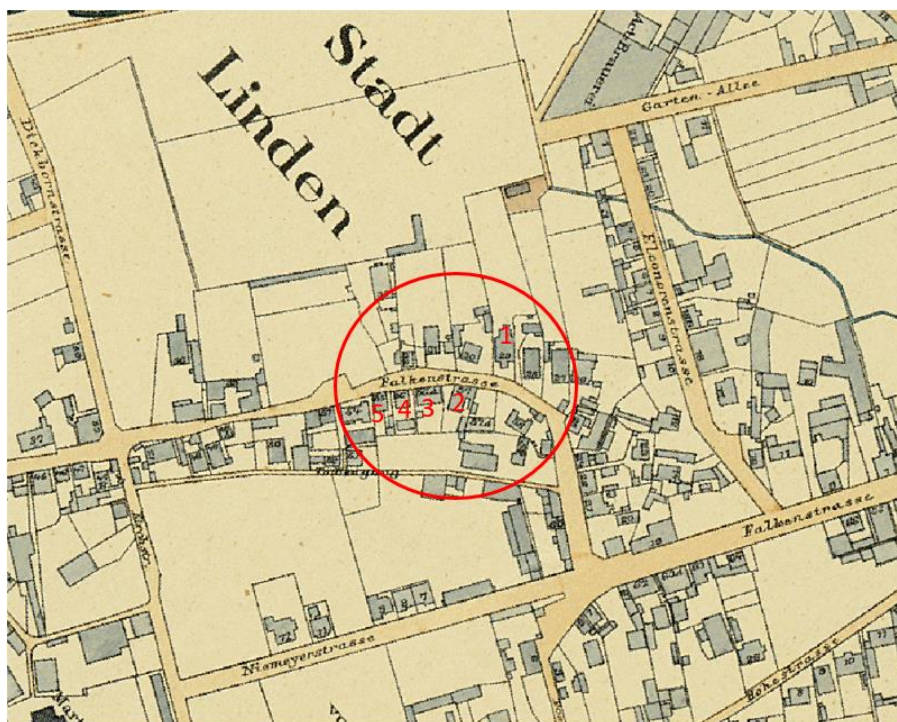
Ausschnitt aus: Karte von Hannover und der umliegenden Gegend / 1757 (Archiv LHH)

Neben der Ablesbarkeit des noch erkennbaren historischen Straßensystems dokumentiert dieser Bereich den Wechsel von der ursprünglich ländlichen, vorstädtischen Bebauung des 19. Jahrhunderts hin zur urbaneren, verdichteten Blockrandbebauung und die Errichtung von Infrastruktureinrichtungen auf dem Weg zu einer Stadt.



Lageplan des Dorfes Lindens, um 1820 (Engelke, Lindener Dorfchronik)

Anfang des 19. Jahrhunderts begann die Entwicklung des Dorfes Lindens zum Industrieort. Die Industrieentwicklung führte zu einem kräftigen Anstieg der Bewohner*innenzahl in Lindens. Die Bebauung im Dorfbereich verdichtete sich. Aufgrund der angrenzenden Park- bzw. Gartenanlagen (Königlicher Küchengarten im Norden und Von-Alten-Garten im Süden), wurden zunächst nur wenige Straßen im alten Dorfbereich selbst neu angelegt. Im Bereich von Alt-Lindens baute man zunächst Hintergebäude auf den Höfen und errichtete einige Häuser an den Dorfstraßen, so auch entlang der Davenstedter Straße.



Heute:

- 1 - Davenstedter Straße 4
- 2 - Davenstedter Straße 5
- 3 - Davenstedter Straße 7
- 4 - Davenstedter Straße 9
- 5 - Davenstedter Straße 11

Plan der königlichen Haupt- und Residenzstadt Hannover 1890 (Ausschnitt)

Mit der Anlage des Lindener Marktes im Jahr 1894 gründete die junge Stadt Linden (Stadtrechte seit 1885) ihr Zentrum und setzte einen Schlussstrich unter die dörfliche Vergangenheit. Zur Anlage des Marktes wurde die alte Dorfstraße (Davenstedter Straße/Falkenstrasse) an ihrem Knick nach Westen verbreitert, so dass ein rechteckiger Platz entstand. Dadurch veränderte sich die Wegführung entscheidend und die Davenstedter Straße wurde zur Nebenstraße degradiert. Dieser Bruch ist heute noch sichtbar.

Die Anlage des Marktes ging einher mit der Einbeziehung des nördlich gelegenen Küchengartens in die Stadtplanung. Ziel war es, ein vergleichsweise repräsentatives Viertel für die Mittelschicht zu schaffen.



Heute:

- 1 Davenstedter Straße 7
- 2 Davenstedter Straße 9
- 3 Davenstedter Straße 11
- 4 Teichstraße 2
- 5 Davenstedter Straße 14
- 6 Davenstedter Straße 10
- 7 Davenstedter Straße 8
- 8 Davenstedter Straße 4

1889 Anlage Lindener Markt / Schule

Die Stadt Linden legte nicht nur einen Straßenplan an, sondern nutzte hier auch die Möglichkeit, Infrastruktureinrichtungen zu konzentrieren. Bereits 1886 war die Schule an der Davenstedter Straße errichtet worden. 1897 entstand zudem das Lindener Elektrizitätswerk zwischen Teich- und Wittekindstraße (heute verschwunden) und etwa zeitgleich (1889) wurde nördlich der Schule der Freiwilligen Feuerwehr Teichstraße 8 / Küchengartenstraße 1 eine Unterkunft gebaut.



Feuerwehr Küchengartenstraße 1 / Schule Küchengartenstraße / Davenstedter Straße

Die Neuplanung beinhaltete auch die Entstehung des Pariser Platzes im Jahr 1889. Exemplarisch für das Primat des Verkehrs im späten 19. Jahrhundert ist die Situation aus sechs zusammentreffenden Straßen und Gebäuden auf extrem geschnittenen Parzellen. Auf einem äußerst spitzwinkligen Grundstück ist der Wohnbau Teichstraße 2 platziert und eines der ersten Gebäude, das nach der Planung des neuen Straßennetzes gebaut wurde.



Blick vom Pariser Platz in die Davenstedter Straße



Blick in die Davenstedter Straße nach Westen

Der Straßenabschnitt der östlichen Davenstedter Straße im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wird geprägt durch die heutige Grundschule Am Lindener Markt (Davenstedter Straße 14). Neben dem Schulhof mit Bäumen und Mauer dominiert das auf der Südecke des Grundstücks stehende Schulgebäude mit roter Ziegelfassade und grün glasierten Gesimsen, das 1885/1886 errichtet wurde. Nach 1905 erfolgte die angepasste Erweiterung zur heutigen Größe; damit entstand die breite Front zur Küchengartenstraße. Mit seinen über 130 Jahren ist der Schulbau, der bis auf den Verlust der Dachzier keine Veränderungen im Fassadenbereich hinnehmen musste, der zweitälteste mit ursprünglicher Nutzung in Hannover.



Frühindustrielle Wohnhäuser / Davenstedter Straße 7 -11

Nahe der Schule zeigt sich an der Mischung kleiner Wohnhäuser aus dem mittleren 19. Jahrhundert (Davenstedter Straße 7, 9 und 11) mit Bauwuch und großstädtischen Mietwohnhäusern der Zeit um 1900 (Davenstedter Straße 6, 8 und 10, Teichstraße 2) der Bruch zwischen industriedörflicher Vergangenheit und städtischer Neuplanung besonders deutlich. Diese Mischung aus

den verschiedenen Entwicklungsstufen wird durch die Villa (Davenstedter Straße 49) und die Gebäude der Feuerwehr (Küchergarten 1 und Teichstraße 8), die noch vor der Anlage des Lindener Marktes und der Überplanung des Küchengartens entstanden, unterstrichen.



Großstädtische Mietshäuser / Davenstedter Straße 6 - 10

Die Villa des Ziegeleibesitzers Stephanus wurde von etwa 1865-1870 gebaut. Dieser zierliche zweigeschossige gelbe Ziegelbau mit roter Gliederung, Dekorplatten und Sandsteinteilen hat einen quadratischen Grundriss, schmückende Vorbauten und ein flaches Pyramidendach. Das Haus steht etwas bedrängt von den später errichteten großstädtischen Mietshäusern.



Davenstedter Straße 6 / Villa Stephanus Davenstedter Straße 4

Der Gebäudekomplex der Feuerwache (Teichstraße 8 und Küchergartenstraße 1) besteht aus einem zweigeschossigen Flügel an der Teichstraße und einem weiteren an der Küchergartenstraße und dem im Winkel zwischen beiden Flügeln angesiedelten Schlauchturm. Der malerische Baustil mit seinen unterschiedlichen Dächern und dem weiten Dachüberstand mit schmückendem Stützwerk erinnern an ländliche Architektur des ausgehenden 19. Jahrhunderts.



Feuerwehr Teichstraße 8

Das große Mietshaus Davenstedter Straße 6 mit monumentaler Klinkerfassade (Pläne von K. Conradi) entstand 1912/13 auf dem Grundstück eines der letzten Bauernhäuser in diesem Bereich. Durch seine Größe und seine anspruchsvolle Gestaltung hebt sich der Bau von seiner Umgebung ab und bildet einen Kontrast zu der benachbarten Villa (Davenstedter Straße 4).

Diese Mischung aus noch erhaltenen kleinen Wohnbauten aus vorindustrieller Zeit, großstädtischem Mietshaus, aber auch der Lindener Volksschule, Feuerwehr und Villa dokumentiert den Wechsel von vorstädtischer Bebauung des 19. Jahrhunderts hin zur urbaneren verdichteten Blockrandbebauung und ist Auslöser für die Erhaltungssatzung. Aufgrund der städtebaulichen Struktur wurden die auch bereits heute unter Denkmalschutz stehenden Gebäude als Zeitzeugen der städtebaulichen Entwicklung mit in die städtebauliche Erhaltungssatzung einbezogen.

Anlass für den Schutz der städtebaulichen Gestalt durch eine Erhaltungssatzung ist ein in den letzten Jahren zunehmender Verwertungsdruck, besonders auf ältere und niedriggeschossige Gebäude. Einige der vorstädtischen Gebäude aus der Zeit bis Mitte des 19. Jahrhunderts wurden bereits in den letzten Jahrzehnten abgerissen. Als letztes wurde das Fachwerkhaus in der Davenstedter Straße 5 im Jahr 2010 abgebrochen. Auch soll mit dieser Satzung der Tendenz zu einer heutigen Form von Fassadensanierung entgegengewirkt werden, welche zu einem Verlust der architektonischen und städtebaulichen Qualitäten führen kann.

Innerhalb des Erhaltungsbereichs sind neben der bereits denkmalgeschützten Bebauung die Gebäude Davenstedter Straße 7, 9 und 11 besonders von städtebaulicher und historischer Bedeutung. Die genaue Entstehungszeit ist nicht bekannt. Sie sind jedoch bereits seit 1890 in den Stadtkarten in ihrer heutigen Lage dargestellt.

Diese noch vorstädtisch geprägten, freistehenden Gebäude mit einer schlichteren Ziegel- oder Putzfassade, zwei- bis drei Geschossen und seitlichem Grenzabstand verdeutlichen den Maßstabssprung und Übergang zur mit Beginn der Industrialisierung aufkommenden urbaneren geschlossenen Bauweise mit 4 bis 5 Geschossen und z.T. gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss.

Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart der Straßenräume zu bewahren. Diese wird geprägt durch die städtebauliche Struktur der Bebauung mit den charakteristischen Maßstabssprüngen der unterschiedlichen Bauzeitalter und Baustile sowie der Höhenentwicklung der Gebäude in Verbindung mit z.T. hoher gestalterischer Qualität und Außenwirkung des Stadtbildes.

Ziel dieser städtebaulichen Erhaltungssatzung ist jedoch nicht die isolierte Unterschutzstellung des einzelnen Gebäudes, sondern das Ensemble der Gebäude in Gänze, an dem die Entwicklung des Gebiets mit einer dörflichen Vergangenheit und mit erster vorstädtischer Bebauungsstruktur bis zur Stadtwerdung ablesbar ist.

3. Städtebauliche Charakteristika

Davenstedter Straße Südseite

Diese Straßenseite innerhalb des Geltungsbereichs zeichnet sich durch die kleinen traufständigen Arbeiterwohnhäuser mit 2 bzw. 3 Geschossen aus. Die Gebäude sind alle vor 1889 errichtet worden und zeugen von der frühindustriellen, vorstädtischen Entwicklung von Linden.

Besonders charakteristisch und von städtebaulicher Bedeutung sind die Bauwiche zwischen den Gebäuden. Die Fassaden und die Kubatur sind nicht einheitlich. Die Unterschiede sollen erhalten bleiben. Die Satteldächer sind ruhig, ohne nennenswerte Dachaufbauten gestaltet.

Davenstedter Straße Nr. 5

Das Gebäude auf dem Grundstück Davenstedter Straße 5 wurde 2010 abgerissen und war das älteste noch erhaltene Gebäude in dem Geltungsbereich. Auch wenn sich dort heute keine Bebauung mehr entlang der Straße befindet, wurde es mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Städtebauliches Ziel hier ist, dass durch einen Neubau der besondere städtebauliche Charakter der Bauwiche zwischen den Gebäuden gewährleistet bleibt und zwischen dem Höhenversprung der Davenstredter Straße 3 und Davenstedter Straße 7, 9 und 11 vermittelt wird.

Davenstedter Straße Nr. 7



Davenstedter Straße 7

Das traufständige Wohngebäude hat straßenseitig drei Geschosse und das Satteldach ist ohne Dachgauben ausgebildet (Firsthöhe ca. 73,5 m ü. NN, Traufhöhe (Straße) ca. 70,0 m ü. NN, Traufhöhe (Hof) ca. 68,1 m ü. NN). Das 2. Obergeschoss an der Straßenseite ist ausweislich des abweichenden Klinkersteins in diesem Bereich nicht bauzeitlich. Die einflügelig erneuerten Fenster im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss sind typologisch nicht korrekt und sollten im Rahmen einer gegebenenfalls notwendigen Sanierung durch zweiflügelige Stulpfenster mit Oberlicht ersetzt werden. Die rote Klinkerfassade ist mit stehenden Fensterformaten, zurückhaltenden horizontalen Gesimsbändern und senkrechten Lisenen (Profilierungen) gestaltet. Das Treppenhaus ist auf der Hofseite angeordnet. Straßenseitig sind weder Balkone noch Erker vorhanden. Das Haus ist mit Sockel realisiert.

Davenstedter Straße Nr. 9



Davenstedter Straße 9

Das traufständige zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach (Firsthöhe ca. 72,5 m ü. NN, Traufhöhe ca. 66,9 m ü. NN) hat ein Zwerchhaus auf der Straßenseite, wodurch auch die erste Dachebene durch Wohnen genutzt wird. Neben dem Zwerchhaus befinden sich straßenseitig keine Gauben. Die Putzfassade ist symmetrisch mit stehenden Fensterformaten gegliedert, weder Balkone noch Erker sind vorhanden. Die einflügelig erneuerten Fenster sind typologisch nicht korrekt und sollten im Rahmen einer gegebenenfalls notwendigen Sanierung durch zweiflügelige Stulpfenster mit Oberlicht ersetzt werden. Das Treppenhaus liegt an der rückwärtigen Gebäudeseite. Das Gebäude hat ebenfalls einen Sockel.

Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche befindet sich zudem ein altes Wohnhaus, dass bereits seit 1880 in der Stadtkarte dargestellt ist.

Davenstedter Straße Nr. 11



Davenstedter Straße 11

Das zweigeschossige Wohnhaus ist traufständig (Traufhöhe ca.67,5 m ü. NN, Firsthöhe ca. 73,3 m ü. NN), in der straßenseitigen Dachfläche befindet sich eine kleine, offensichtlich später hinzugefügte Gaube. Der Eingang ist an der östlichen Giebelseite angelegt. Die Fassade ist verputzt und hat stehende Fensterformate und einen Sockel.

Davenstedter Straße Nordseite



Davenstedter Straße / Blick nach Osten

Die nördliche Straßenseite im Geltungsbereich besteht zum einen aus der Villa (Davenstedter Straße 4) im Osten, anschließend gründerzeitliche Bebauung ab Ende des 19. Jahrhunderts (Davenstedter Straße 6, 8, 10), die Lindener Grundschule mit dem hinter einer Mauer liegenden Schulhof und im Westen schließt wieder eine typische gründerzeitliche Bebauung (Teichstraße 2) an.

Die jüngeren Wohn- und Geschäftshäuser (Davenstedter Straße 6, 8, 10) mit z.T. aufwendiger gestalteten Fassaden zeugen von der urbanen Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Blockränder und prägen in besonderem Maß das Stadtbild und den öffentlichen Straßenraum.

Davenstedter Straße Nr. 4 / Stephanus Villa.



Davenstedter Straße 4 (NLD 1976)

Die Villa ist um 1870 für den Ziegelei-Besitzer Stephanus errichtet worden. Als Architekt wird Hermann Hunaeus vermutet, ein Vertreter des Hannoverschen Rundbogenstils. Die zweigeschossige

Villa zeigt eine aufwendige Fassadengliederung mit zweifarbigen Verblendsteinen, Lisenen, Traufgesims und profilierten Fenstergewänden. Das ungestörte Vollwalmdach hat eine Pfannendeckung. Zur denkmalwerten Aussage gehören die Grundstückseinfriedung, der Vorgarten und das gärtnerisch angelegte Hofgrundstück. Das Gebäude ist in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

Davenstedter Straße Nr. 6



Davenstedter Straße 6

Einen deutlichen Kontrast und Maßstabssprung zu der benachbarten Villa Stephanus bildet das große, viergeschossige Mietwohnhaus Davenstedter Straße 6 mit ausgebautem Mansardgeschoss, das gut 40 Jahre später 1912 im Sinne eines urbanen Blockrandes errichtet wurde. Die steinsichtige Fassade ist durch Erker und Loggien plastisch gegliedert. Das Mansarddach (Firsthöhe ca. 84,3 m ü. NN, Traufhöhe ca. 74,3 m ü. NN) mit einem breit gelagerten Zwerchhaus ist durch eine rote Pfannendeckung gekennzeichnet. Das Gebäude ist in die Liste der Kulturdenkmale eingetragen.

Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche, die im Geltungsbereich liegt, befindet sich zudem ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Klinkerfassade, das noch aus der vorindustriellen Phase stammt und seit 1890 in den Plänen dargestellt ist.

Davenstedter Straße Nr. 8

Das viergeschossige Wohnhaus mit einem Ladenlokal im Erdgeschoss hat ein in der Fassade abgesetztes Zwerchhaus. Die rote Ziegelfassade ist symmetrisch mit stehenden Fensterformaten und horizontal durch Gesimse gegliedert. Neben dem Zwerchhaus befinden sich jeweils kleine Gauben. Das Erdgeschoss ist abgesetzt (horizontale Profilierung im Putz). Erker, Balkone oder Loggien sind nicht vorhanden. Das Treppenhaus ist an der hofseitigen Fassade angeordnet. Die Traufhöhe liegt bei 74,4 m ü. NN und die Firsthöhe beträgt 79,8 m ü. NN.

Davenstedter Straße Nr. 10

Das viergeschossige Wohnhaus hat ein leicht vorspringendes Zwerchhaus an der westlichen Grenze. Die rote Ziegelfassade ist symmetrische mit stehenden Fensterformaten, und horizontal

durch Gesimse gegliedert. Neben dem Zwerchhaus befindet sich eine kleine Gaube. Das Erdgeschoss ist gestalterisch abgesetzt (horizontale Profilierung im Putz). Das Treppenhaus ist an der hofseitigen Fassade angeordnet.

Davenstedter Straße Nr. 14 / Schulgebäude.



Schulgebäude – Ecke Davenstedter Straße / Küchengartenstraße

Die als Einzeldenkmal geschützte Grundschule Davenstedter Straße 14 ist ein dreigeschossiger steinsichtiger Bau aus dem Baujahr 1885. Die symmetrisch angelegte Schauffassade mit Mittelrisalit kennzeichnet das ursprüngliche Haupthaus an der Davenstedter Straße, das nach 1905 an der Küchengartenstraße durch einen Anbau erweitert wurde. Denkmalwerte Teile der Anlage sind die gemauerte Grundstückseinfriedung und der Schulhof mit seinem alten Baumbestand. Ein besonderes, erhaltenswertes Merkmal ist das große Vollwalmdach über dem U-förmigen Grundriss mit einem querverlaufenden First (Firsthöhe ca. 82,0 m ü. NN, Traufhöhe 76,8 m ü. NN) über dem straßen- und hofseitigen Mittelrisalit. Die ungestörten Dachflächen mit roter Pfannendeckung prägen das äußere Erscheinungsbild des Baudenkmals mit städtebaulicher Relevanz.

Teichstraße

Die Südseite ist geprägt von dem mit altem Bäumen bestandenen Schulhof, der im Westen von der viergeschossigen gründerzeitlicher Wohnbebauung Teichstraße 2 und im Osten der Feuerwache Teichstraße 8 eingefasst wird.



Blick in die Teichstraße Richtung Lichenbergplatz

Feuerwehr Teichstraße 8 und Küchengartenstraße 1

Im städtebaulichen Kontext zeichnen sich die um 1905 in Betrieb genommenen Gebäude der Feuerwache Teichstraße 8 und Küchengartenstraße 1 als Sonderfall ab. Die traufständigen Wagenhallen folgen dem spitzwinklig zulaufenden Blockrand und nehmen einen steinsichtigen Schlauchturm in die Mitte des Blockinnenraums. Einer Theaterkulisse vergleichbar sind die Fassaden des Schlauchturms mit fensterartigen Blendnischen gestaltet, während drei Stufengiebel den oberen Abschluss bilden. Die ambitionierte, pfannengedeckte Dachlandschaft des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes ist bauzeitlich mit Giebel- und Schleppehdachgauben sowie Zwerchhäusern ausgestattet.



Feuerwehr Teichstraße 8

Teichstraße 2

Das viergeschossige Wohnhaus mit einem Geschäft im Erdgeschoss hat eine Ziegelfassade mit stehenden Fensterformaten, die mit horizontalen Gesimsbändern gegliedert ist. Im Satteldach befindet sich in der Davenstedter Straße ein Zwerchhaus und kleine Gauben. In der Teichstraße ist das Dach nur mit kleinen Gauben geplant. Die spitz zulaufende Gebäudeecke am Pariser Platz ist sowohl in der Fassade als auch dem Dach gestalterisch betont.



Teichstraße 2 (links)

4. Ziele der Erhaltungssatzung

Durch die Erhaltungssatzung sollen die Gebäude in ihrer städtebaulichen Gestalt geschützt werden. Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung werden sämtliche Umnutzungs-, Bau- und Rückbauvorhaben innerhalb der Satzungsgebiete unter einen gesonderten Genehmigungsvorbehalt gestellt, so dass z. B. auch gem. der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfreie Vorhaben an baulichen Anlagen oder auch kleinteilige Maßnahmen, die den ursprünglichen Charakter oder das Ortsbild nachteilig beeinträchtigen könnten, baurechtlich gesteuert werden können.

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 in 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 „Quartier Östliche Davenstedter Straße“ spiegelt die Entwicklung der vorindustriellen Bebauungsstruktur bis zur groß angelegten Stadtwerdung Lindens wieder und ist demnach für die geschichtswissenschaftliche Forschung, insbesondere in der Zukunft, von Bedeutung. Zudem ist dieser Straßenabschnitt die ursprüngliche Dorfstraße und setzt sich deutlich von den angrenzenden im Raster geplanten Baublöcken ab. Diese Verbindung der historischen Wegeführung und mehrerer erhaltener Gebäude aus den Anfangsjahren der großangelegten Stadtentwicklung machen diesen Bereich zu einem erhaltenswerten und schützenswerten Ort.

Mit der Erhaltungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart, wie beschriebener Straßenräume zu bewahren. Diese werden geprägt von der städtebaulichen Struktur des Ensembles, mit der charakteristischen Bauweise und Höhenentwicklung der Gebäude. Die Erhaltungssatzung enthält Rahmen setzende Vorgaben für alle einzelnen Gebäude, die aus den allgemeinen Erhaltungszielen abgeleitet werden. Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige, das Wesenhafte wahrende Gestaltelemente auch mit zeitgemäßer Architektursprache möglich. Bei allen baulichen Maßnahmen an den erhaltenswerten Gebäuden oder nach Abriss soll darauf geachtet werden, dass die stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale erhalten bleiben.

Entsprechend der geschilderten Bedeutung umfassen die Ziele der Erhaltungssatzung:

- Erhalt der charakteristischen heterogenen Bebauungsstruktur
- Erhalt der historischen, für die jeweilige Bauzeit typischen Dach- und Fassadengestaltung in Material, Proportion und Detailausbildung
- Erhalt der charakteristischen Blockstruktur und der Übergänger der 2- bis 3-geschossigen Gebäude mit seitlichem Bauwuch zur geschlossenen Blockrandbebauung
- Erhalt der Freifläche (heute Schulhof)
- Erhalt der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss
- Erhalt der Solitärbebauung (Villa)
- Erhalt der stadtbildprägenden Gebäudeecken an der Davenstedter Straße/Küchengartenstraße und Davenstedter Straße/Teichstraße (Pariser Platz)

Durch die Erhaltungssatzung soll auch die städtebauliche Gestalt der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bewahrt werden. Damit soll das Fortbestehen bzw. Wiederaufnehmen dieser prägenden Merkmale gesichert werden.

5. Rechtliche Auswirkungen der Erhaltungssatzung

Durch die Aufstellung der Erhaltungssatzung werden sämtliche Bau- und Rückbauvorhaben sowie bauliche Änderungen 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 könnte eine deutlich wahrnehmbare nachteilige Veränderung wertvoller und damit erhaltungsrelevanter Zusammenhänge und Strukturen eintreten. Um also nachhaltig wirkende, negative Veränderungen an einem – aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt – erhaltungsrelevanten Bestand verhindern zu können, bedarf es des Instruments der 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. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 30.000 Euro geahndet werden kann. Diese Regelung wirkt, die präventive Wirkung des Genehmigungsvorbehaltes stützend, einem ungenehmigten Verändern des Bestandes entgegen.

6. Finanzielle Auswirkungen für Eigentümer*innen und Gemeinde, Übernahmeanspruch

Soweit der/dem Grundstückseigentümer*in 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 die/der Eigentümer*in geltend, dass ihr/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 der/des Eigentümers*in 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 die/der Eigentümer*in führen. Ein Übernahmeanspruch besteht, wenn trotz nachgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit eine Genehmigung versagt wird.

7. Verfahren

Die Erhaltungssatzung wird als einfache Gemeindecsetzung erlassen, so entfällt das für die Bauleitplanung vorgeschriebene Verfahren. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB oder eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB ist nicht vorgeschrieben.

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).

Die dargelegte Begründung dient der Rechtssicherheit und der Vereinfachung des Vollzugs der Erhaltungssatzung.

Begründung der Erhaltungssatzung aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
August 2022

(Warnecke)
Fachbereichsleitung