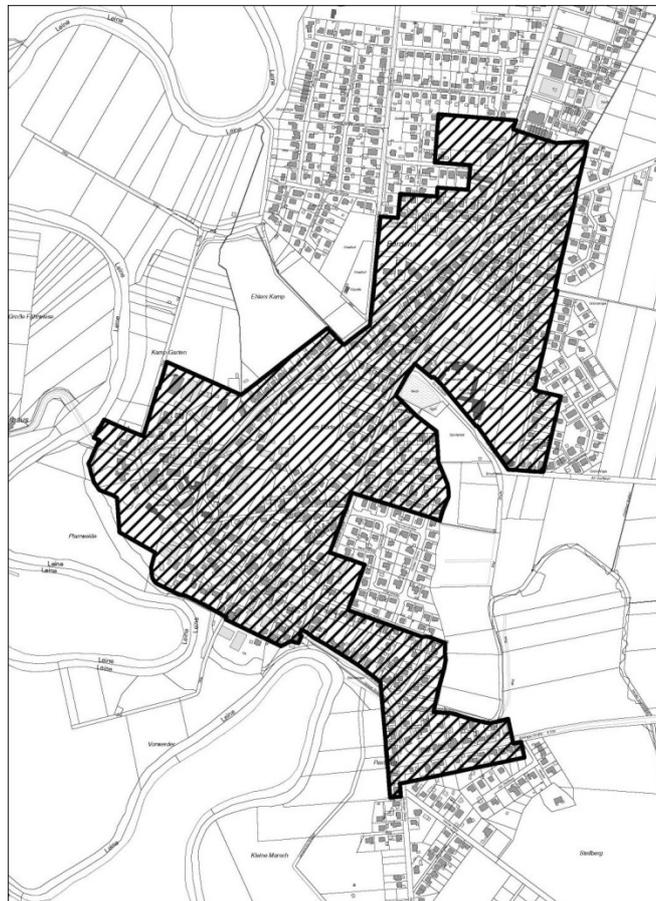


Begründung

Satzung

über die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Bordenau (Gestaltungssatzung Bordenau), Stadt Neustadt a. Rbge., sowie deren 1. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 



Stand: 28.11.2018
Verfahrensstand: Exemplar für Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

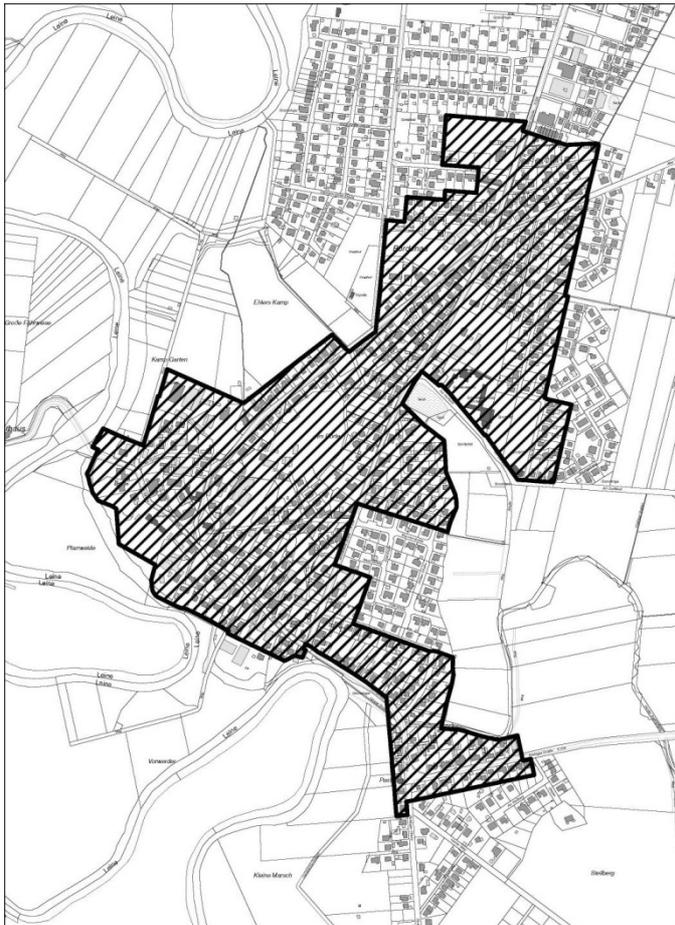
1. Allgemeines	3
1.1 Lage und Geltungsbereich Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele	3
2 Rahmenbedingungen für die Aufhebung der Gestaltungssatzung.....	4
2.1 Übergeordnete Vorgaben	4
2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover RROP 2016...	4
2.1.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).....	4
2.2 Regelungen zur Sicherung des Ortsbildes und Erhaltung des Siedlungscharakters nach Aufhebung der Gestaltungssatzung	4
2.2.1 Baugesetzbuch.....	5
2.2.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO).....	5
2.2.3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz	6
2.3 Verfahren	6
3 Begründung der Aufhebung.....	6
4 Durchführung der Planung	8
4.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	8
4.2 Kosten für die Gemeinde.....	8

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich Abgrenzung des Plangebietes

Die Gestaltungssatzung Bordenau findet auf die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Stadtteil Bordenau Anwendung. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Bereiche der Ortslage des Stadtteiles Bordenau und ist ursprünglich in zwei Zonen gegliedert worden. Zone I umfasst den alten Dorfkern, Zone II den erweiterten Siedlungsbereich um den Dorfkern entlang der Straßen „Am Leineufer“, „Frielinger Straße“, „Steinweg“, „Bordenauer Straße“ und „Alter Torfmoorweg“. Der Geltungsbereich dieser Satzung zur Aufhebung der Gestaltungssatzung umfasst die Zonen I und II und ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2017 

1.2 Anlass und Ziele

Für den Stadtteil Bordenau gilt die rechtsverbindliche Gestaltungssatzung seit dem 25.06.1992 sowie seit dem 11.03.1999 die 1. Änderung hierzu. Die Gestaltungssatzung regelt die Gestaltungsanforderungen an Fassaden, Dächer und Werbeanlagen. Die Gestaltungsanforderungen an Einfriedungen wurden bereits durch die 1. Änderung aufgehoben. Auf Grundlage eines Initiativantrages des Ortsrates Bordenau hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 08.03.2018 die Aufstellung der Satzung über die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Bordenau (Gestaltungssatzung Bordenau), Stadt Neustadt a. Rbge. sowie deren 1. Änderung, einschließlich Begründung gemäß § 84 Abs. 4

NBauO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Grundlage dieses Ratsbeschlusses waren die empfehlenden Beschlüsse des Ortsrates, des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses sowie des Verwaltungsausschusses.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Aufhebung der gestalterischen Festsetzungen aufgrund der Erfahrungen bei der Anwendung.

2 Rahmenbedingungen für die Aufhebung der Gestaltungssatzung

2.1 Übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Region Hannover RROP 2016

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover RROP 2016 sind die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und der Freiraumnutzungen in Kapitel 3 formuliert. Hierzu heißt es im Kapitel 3.1.2 Natur und Landschaft „die Kulturlandschaften sollen als Element des kulturellen Erbes, sowie zur Stärkung der lokalen und regionalen Identität erhalten und behutsam entwickelt werden.“ In der Begründung zum RROP wird weiter aufgeführt „Die Kulturlandschaften tragen durch ihre charakteristische Eigenart maßgeblich zur regionalen und lokalen Identität bei. Sie sind das Ergebnis einer kontinuierlichen Wechselwirkung zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Einflussnahme. Dynamischer Wandel ist dabei ein wesentliches Wesensmerkmal der Kulturlandschaft. Ihre regionstypischen Elemente und Nutzungsformen einschließlich charakteristischer Siedlungs- und Bauformen sowie raumprägende Kulturdenkmale sollen daher in größtmöglichem Maß erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.“ Zudem wird in Kapitel 3.2 Entwicklung der Freiraumnutzungen und 3.2.1 Landwirtschaft formuliert, dass Maßnahmen der Dorferneuerung sowie der regionalen Strukturförderung dazu beitragen, das Ortsbild ländlicher Siedlungen sowie eine bedarfsgerechte Infrastrukturausstattung in den ländlichen Räumen zu erhalten und zu entwickeln.

2.1.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Gemeinden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes erlassen. Diese örtlichen Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis gemäß dem Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) erlassen.

In Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB gelten die gleichen Vorschriften hinsichtlich der Verfahrensabläufe wie bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

2.2 Regelungen zur Sicherung des Ortsbildes und Erhaltung des Siedlungscharakters nach Aufhebung der Gestaltungssatzung

Im Wesentlichen können die nachstehenden gesetzlichen Regelungen als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben in gestalterischer Hinsicht nach der Aufhebung der Gestaltungssatzung Bordenau herangezogen werden.

2.2.1 Baugesetzbuch

Der § 1 BauGB regelt die Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Bordenau befinden sich die rechtskräftigen Bebauungspläne mit den Nummern 951 2., 4. und 5. Änd., 956, 957, 959, 960, 961, 961 1. Änd., und 963. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne gewährleisten die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Zusätzlich sind im Rahmen von zukünftigen Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen:

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.2.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Die Niedersächsische Bauordnung regelt in mehrfacher Hinsicht die Gestaltung von baulichen Anlagen. Als allgemeine Anforderung dürfen gemäß § 3 Abs. 3 NBauO bauliche Anlagen nicht verunstaltend wirken und dürfen auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.

Weitere allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen werden in § 10 NBauO getroffen. Hiernach sind bauliche Anlagen in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltet wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.

Gemäß § 50 Abs. 2 NBauO dürfen Werbeanlagen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.

2.2.3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1-4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer ein Kulturdenkmal zerstört, verändert, instand setzen oder wiederherstellen will, ein Kulturdenkmal oder einen Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernen oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen, die Nutzung eines Baudenkmals ändern oder in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichten, ändern oder beseitigen will.

Ebenso regelt das Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz in § 8 Satz 1, dass in der Umgebung eines Baudenkmales Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

2.3 Verfahren

Gemäß § 84 Abs. 4 Satz 3 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für örtliche Bauvorschriften entsprechend. Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB ist das Regelverfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen auch auf die Aufhebung einer örtlichen Bauvorschrift anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift sowie zur Durchführung der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde am 08.03.2018 durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. gefasst. Die Frühzeitige Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde in dem Zeitraum vom 07.05.2018 bis zum 11.06.2018 durchgeführt. Es sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden in dem Zeitraum vom 08.10.2018 bis zum 08.11.2018 durchgeführt. Es ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, die jedoch zu keiner Planänderung geführt hat.

Weiterer Verfahrensablauf:

- Satzungsbeschluss des Rates über die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift
- Inkrafttreten nach öffentlicher Bekanntmachung.

3 Begründung der Aufhebung

Der Stadtteil Bordenau ist mit knapp 3.000 Einwohnern neben der Kernstadt der bevölkerungsreichste Stadtteil Neustadts a. Rbge. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt und Garbsen sowie der guten verkehrlichen Anbindung und der daraus resultierenden umfangreichen Siedlungserweiterung, hat sich der dörfliche Charakter in der Baustruktur von Bordenau überwiegend in dem alten historischen Bereich um die Kirche und den Straßen „Am Kampe“, „Bäckerstr. und -gasse“, „Steinweg“ und entlang der „Bordenauer Str.“ bis zum „Alten Torfmoorweg“ erhalten. Dennoch sind auch hier bereits in den Jahrzehnten vor der Rechtskraft der Gestaltungssatzung Bordenau Wohngebäude entstanden, die aus heutiger Sicht Abweichungen von der damals noch nicht existierenden Gestaltungssatzung darstellen und die zu einer Überformung des Siedlungscharakters beigetragen haben. Diese Tatsache spricht somit für die Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift.

Die in Kapitel 2.2 aufgeführten und erläuterten gesetzlichen Rahmenbedingungen und Regelwerke sind für den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ausreichende, verfügbare gesetzliche Instrumente zur Regelung der baulichen Gestaltung des Stadtteiles Bordenau. Durch das Baugesetzbuch, das Denkmalschutzrecht und die Niedersächsischen Bauordnung sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne gibt es Anforderungen, die Bauwillige hinsichtlich der Gestaltung zu erfüllen haben und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung auch unter dem Aspekt der Erhaltung des Ort- und Landschaftsbildes als gewährleistet gilt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt.

Die Gestaltungssatzung Bordenau kann diesen Anforderungen zwar insbesondere hinsichtlich der Materialauswahl und der Art und Weise des Gebäudes in einem deutlich höheren Maß entsprechen und hier weitaus regulierender als die genannten gesetzlichen Bestimmungen wirken. Dennoch erachtet der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. im Sinne der Baufreiheit und unter dem Aspekt des zeitgenössischen Wohnens die Aufhebung der Gestaltungssatzung als erforderlich und erduldet somit die geringere Regelungskraft durch die vorgenannten gesetzlichen Vorschriften.

Eine Vielzahl der genehmigten baulichen Anlagen in Bordenau wurde im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift umgesetzt und diese eingehalten. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist sich hierüber im Klaren und weiß, dass die jetzige Aufhebung der Gestaltungssatzung Bordenau zu einer Benachteiligung dieser Bauherren führt. Dieser Sachverhalt ist nicht mehr umkehrbar, dennoch sei darauf hingewiesen, dass nunmehr alle Bauherren im Stadtteil Bordenau von der Aufhebung der Gestaltungssatzung und der damit einhergehenden erhöhten Baufreiheit ihren Nutzen ziehen.

Im Sinne des Artikels 14 des Grundgesetzes hat jeder Eigentümer eines Grundstücks das Recht dieses zu bebauen. Dieses Recht wird durch das Bauplanungsrecht und die länderspezifische Bauordnung näher bestimmt und ein Bauvorhaben muss diesen Gesetzesvorgaben entsprechen. Diese Baufreiheit wird durch eine Gestaltungssatzung weiter eingeschränkt. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. erachtet diese zusätzlichen Einschränkungen als nicht erforderlich und spricht sich somit für die Aufhebung der Satzung aus.

4 Durchführung der Planung

4.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

4.2 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsin-
ternen Planungskosten keine Kosten durch die Aufhebung der Gestaltungssatzung Bor-
denau.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Fachdienst Stadtplanung -

Im Auftrag

Schmidt

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der „Satzung über die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Bordenau (Gestaltungssatzung Bordenau), Stadt Neustadt a. Rbge., sowie deren 1. Änderung“ vom 08.10.2018 bis einschließlich 08.11.2018 öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat am Satzungsbeschluss der „Satzung über die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb des Stadtteiles Bordenau (Gestaltungssatzung Bordenau), Stadt Neustadt a. Rbge., sowie deren 1. Änderung“ durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister