

Örtliche Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf

Teilaufhebung/ Änderung des Geltungsbereichs

Begründung



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Anforderungen an örtliche Bauvorschriften	5
2. Grundlagen	6
1. Ziel und Zweck der Teilaufhebung bzw. Änderung der örtlichen Bauvorschrift	6
2. Geschichtliche Entwicklung	7
3. Bevölkerungsentwicklung in Sievershausen	11
4. Siedlungsentwicklung bis heute	12
5. Topographische Karten, geschichtliche Gegenüberstellung	16
6. Bauweise und Materialien	18
7. Denkmale	18
8. Bestandsanalyse und Bewertung	19
9. Ergebnis der Bewertung	21
10. Aufhebungsbereich	21
11. Geänderter Geltungsbereich	22
12. Umweltprüfung	22
13. Abwägung	
14. Verfahrensvermerke	
Anlage: Bestandsanalyse	

1. Allgemeine Anforderungen an örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltungsqualität des Orts- und Straßenbildes wird vorrangig durch eine Vielzahl von einzelnen Gestaltungsmerkmalen der vorhandenen Bausubstanz bestimmt. Diese Merkmale prägen die architektonische und städtebauliche Eigenart des Ortsbildes und dienen bei der Entwicklung von Gestaltungsrichtlinien als Basis.

Diese für das Erscheinungsbild besonders wichtigen Gestaltungsmerkmal sind:

- Gebäudehöhe und -kubatur,
- Dachform und Dachaufbauten,
- Dacheindeckungen und Fassadenmaterialien,
- Fassadengliederung bzw. Ausbildung der Öffnungen,
- Einfriedungen
- sowie Werbeanlagen

In der Gestaltungssatzung sind zur Erhaltung und Förderung der architektonischen und städtebaulichen Eigenart des Ortsbildes in Sievershausen zu diesen Einzelmerkmalen Anforderungen bezüglich ihrer Ausbildung gestellt worden. Heute ist zu erkennen, dass für Teilbereiche des ursprünglichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung diese spezifischen ortbildprägenden Gestaltungsmerkmale nicht vorliegen und auch in Zukunft nicht umsetzbar sind.

Rechtsgrundlage für das Erstellen von örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungssatzungen) ist § 56 NBauO (Niedersächsische Bauordnung). Gemäß § 97 NBauO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB gelten die gleichen Vorschriften hinsichtlich der Verfahrensabläufe wie bei der Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.

2. Grundlagen

Für den Ortsteil Sievershausen besteht im Bereich des Alten Dorfes die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf“, vom 25.04.1990 (Ratsbeschluss).

Der Geltungsbereich der bestehenden Satzung umfasst den alten Dorfkern der Ortschaft Sievershausen unter Einbindung der unmittelbar angrenzenden Bebauung. Hierzu zählen die Straßen Oelerser Straße, Trift, Triftkamp, Dammbusch, Brinkstraße, Meisterstraße, Moritzweg, Zum Krähenfeld, Kirchweg sowie der nördliche Bereich der Kurfürstenstraße (gerade Hausnummern 2-14) und die Grundstücke Bäckerstieg 7, 9, 10,11 und 11 a-b und John-F.-Kennedy-Straße 1 und 3.

Mit der Satzung ist das städtebauliche Ziel verfolgt worden, innerhalb des Geltungsbereichs zum Schutz des Orts- und Straßenbildes einen einheitlich gestalteten, traditionellen Dorfkern zu wahren, da durch zunehmende Ausbau- und Neubautätigkeit im Bereich des alten Dorfes die Einheit des Ortsbildes als gefährdet galt.

Hierzu sind hinsichtlich der Gestaltung und Ausbildung folgender Gestaltungsmerkmale Gestaltungsvorschriften erlassen worden:

- Traufhöhen
- Dachformen
- Dacheindeckungen
- Außenwände
- Fenster
- Straßenseitigen Einfriedungen
- Um- und Anbauten
- Werbeanlagen
- Farben

1. Ziel und Zweck der Teilaufhebung bzw. Änderung der örtlichen Bauvorschrift

Es ist geplant, den Geltungsbereich der bestehenden „Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf“, zu ändern und einen Teilbereich aufzuheben. Der Geltungsbereich soll angepasst werden an den wahrnehmbaren historischen Dorfkern ohne Einbindung der unmittelbar angrenzenden Bebauung.

Eine Analyse der bestehenden historisch gewachsenen Bebauung und der, in den vergangenen Jahrzehnten hinzugekommenen Bebauung innerhalb des derzeit rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung hat deutlich gemacht, dass eine Aufhebung der Satzung in Teilen sinnvoll ist. Grundsätzlich soll jedoch für einen bestimmten Bereich an der Gestaltungssatzung festgehalten werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Mit der Auseinandersetzung mit dem traditionellen Ortsbild im „Alten Dorfkern“ und der gewachsenen Siedlungsstruktur soll zunächst eine genauere Betrachtung der geschichtlichen Entwicklung sowie der Siedlungsentwicklung Sievershausens erfolgen. Diese ist in den folgenden Kapiteln dargelegt:

2. Geschichtliche Entwicklung

Spätestens im 11. Jh. nimmt Sievershausen bereits eine frühe Mittelpunktfunktion im Bistum Hildesheim wahr. Als deutliches Indiz hierfür ist zu werten, dass hier das erste Gotteshaus der Region errichtet wurde. Im Mauerwerk der St. Martinskirche sind Reste eines Bauwerks vorzufinden, der spätestens im 11. Jahrhundert entstanden ist. Es ist jedoch bewiesen, dass das Gebiet von Sievershausen bereits vorher besiedelt war.

Die erste bekannte urkundliche Erwähnung Sievershausens stammt aus dem Jahr 1235 ("Sifrideshusen").

Mit der Errichtung des Archidiakonats (Visiations- und Gerichtsbezirks) Sievershausen im 12. Jahrhundert erreicht der Aufstieg Sievershausens einen frühen Höhepunkt. Bis zum Verlust der Eigenständigkeit im 14. Jh. nimmt Sievershausen die Funktion eines bischöflichen Verwaltungs- und Gerichtsorts ein, verliert dann aber an Bedeutung.

Im Jahr 1349 wechselt der Grundbesitz über das Dorf Sievershausen an die Herren von Schwicheldt, die seit diesem Zeitpunkt auch die Jurisdiction ausüben. Im Laufe des 16. Jahrhunderts gehört Sievershausen zum Amt Meinersen. Die gerichtliche Zuständigkeit des Amtes ist für Sievershausen weiterhin zugunsten der Adelsfamilie von Schwicheldt eingeschränkt.

Überregional bekannt wird Sievershausen durch die gleichnamige Schlacht im Jahr 1553 zwischen dem Kurfürsten Herzog Moritz von Sachsen und dem Markgrafen Albrecht von Brandenburg. Sie gilt als blutigste Schlacht der Reformationszeit.

Mit der Einsetzung des ersten evangelischen Pfarrers um das Jahr 1534 setzt sich in Sievershausen die Reformation durch.

Ab dem 17. Jahrhundert liegen die ersten Höfebeschreibungen vor. Ambostel und Röddenserbusch bilden eigenständige Dörfer. Eine Akte aus dem Jahr 1694 enthält eine Aufstellung der Meier, Köthner und Brinksitzer und ihre Zugehörigkeit zum jeweiligen Grundherren im Amt Meinersen. Für Sievershausen sind insgesamt 25 Kothstellen (Köthner) und 4 Brinksitzer angegeben. Für Ambostel sind 2 Vollmeier und 5 Kothstellen verzeichnet, für Röddenserbusch 3 Brinksitzer. Aus der Liste geht hervor, dass die Herren von Schwicheldt die mächtigsten Grundherren sind, gefolgt von den geistlichen Grundherren Kirche und Pfarre zu Sievershausen sowie dem Amt Meinersen als herrschaftliche Grundherren.

Bauernklassen

Wie aus der Quelle von 1694 zu ersehen ist, werden verschiedene Bezeichnungen für die Bauern gebraucht. In Sievershausen, Ambostel und Röddenserbusch gibt es eine klare Gliederung der einzelnen Bauernklassen. Die sozialen Unterschiede sind im wesentlichen durch zwei voneinander abhängenden Kriterien bestimmt: die Hofgröße und das Hofalter (Ursprung des Hofes).

In der Reihenfolge, Meier, Köthner, Brinksitzer, spricht man von Bauern- oder Höfeklassen. Die Einordnung in Höfeklassen wird seit dem 16. Jahrhundert gebraucht. Die Bauern- oder Höfeklassen sind auch Ausdruck aufeinander folgender Besiedlungsschichten und hatten Auswirkungen auf die Stellung der einzelnen Hofbewohner in der Gemeinde und ihre Belastung durch Dienste und Steuern.

Meier

Die erste Klasse und gleichzeitig älteste, umfasst die Meierhöfe. Zu ihrem Besitz gehören die Hofstätte mit Garten, Ackerland und Nutzungsrechten an der Gemeinschaft. Sie bebauen größere, zusammenhängende Landstücke in der Nähe des Dorfes. Die Meierhöfe sind Vollerwerbsbetriebe, d.h. die Familie und das auf dem Hof lebende „Gesinde“ können allein aus den Erträgen des Meierhofes ihren Lebensunterhalt bestreiten und eventuell sogar einen geringfügigen Überschuss erwirtschaften.

Köthner

Die zweite Klasse wird von den Köthnern gebildet. Grundbestandteil des Besitzes eines Köthners und charakteristisch für diese Bauernklasse ist eine Hofstätte mit Garten im Dorf. Der Garten wird intensiv genutzt, das übrige Land besteht aus einzelnen, unzusammenhängenden Ackerstücken. Die ersten Köthnerstellen entstehen durch Übernahme „freigewordener Hof- und Gartenstellen“ im Dorf, spätere Köthnerstellen durch Neugründung durch den Landesherren. Grundsätzlich bilden die Köthner eine Bauernklasse, die in ihren Rechten und Pflichten niedriger eingestuft ist als die der Meier.

Die Köthner waren nicht ursprünglich an der Allmende (Gemeinheit) und dem Holz nutzungsberechtigt. Aber im Mittelalter begegnen sie uns in den Überlieferungen schon als vollberechtigte Gemeindeglieder.

Brinksitzer

Etwa ab Mitte des 16. Jahrhunderts bis zum 18. Jahrhundert kommt es zu weiteren Neuansiedlungen und zur Ausbildung einer dritten Bauernklasse. Brinksitzer bekommen ihre Hofstelle an einem Platz außerhalb des eigentlichen Dorfes „auf dem Bauernbrink oder Binnenanger“, ehemaligen Teilen der Gemeinheiten, zugewiesen. Sie besitzen ein eigenes Haus, ihr Landbesitz ist jedoch sehr gering.

Die Brinksitzer waren aufgrund ihres geringen Landbesitzes häufig Viehzüchter und in der Regel auf Nebenerwerb (Handwerk, Tagelohn, Lohnfuhr) angewiesen. Auch den Brinksitzern wurden Anfang des 18. Jahrhunderts bestimmte Gemeinderechte zuerkannt. Ihre Nutzungsrechte an der Allmende sind jedoch meist geringer als die älterer Berechtigter.

Die Neusiedlerstellen veränderten auch das Siedlungsbild. Die Brinksitzerstellen bilden mehr oder weniger planvolle Siedlungen an Wegen oder Straßen, bzw. verdichten Sievershausen und erweitern es am Randbereich. Die Ursache, das Röddenserbusch bis zum Ende des 18. Jahrhunderts ein reines Brinksitzerdorf mit drei Hofstellen ist, lässt darauf schließen, dass es auch als solches entstanden ist.

Abbauer

Abbauer werden Ansiedler Anfang des 19. Jahrhunderts genannt, die meist erst nach den Gemeinheitsteilungen bzw. Verkopplungen eine Hausstelle und etwas Land auf dem Hof oder im Garten eines Guts- oder Bauernhofes erhalten haben. Für ihren Lebensunterhalt verdingen sie sich als Tagelöhner und gehen gewerblichen Tätigkeiten nach. Häuslinge und Abbauer besaßen keine Gemeinderechte. Ihnen sozial zuzuordnen sind die Gemeindeglieder, die es in Sievershausen als Schweine/Kuh- und Pferdehirten gegeben hat und die in der Brinkstraße in den Hirtenhäusern ansässig waren.

Quelle: Sievershausen, Eine Ortsgeschichte, Hofgrefe/ Dr. Bertram; Stadtgeschichtliche Hefte der Stadt Lehrte

Die Züge der alten Kulturlandschaft erfahren durch die Agrarreformen des 19. Jahrhunderts wesentliche Veränderungen. Die Spezialteilungen bringen die Privatisierung der bisher gemeinschaftlich genutzten Allmendeflächen. Diese wird in Sievershausen im Jahre 1838/39 eingeleitet und findet 1857 ihren endgültigen Abschluss.

Die Verkoppelung der Feldmark von Sievershausen wird 1865 eingeleitet und 1878 abgeschlossen. Sie ändert die alte Flureinteilung und befreit vom Flurzwang. Die Zusammenlegung der zahlreichen Parzellen und die Anlage eines im allgemeinen geradlinigen Wegenetzes führen zur modernen, heute noch erkennbaren schematischen Fluraufteilung. Umbrüche der Anger- und Heideflächen vermehren darüber hinaus das Feldland beträchtlich.

Mit der Agrarreform des 19. Jahrhunderts besitzen die Bauern ihr Land jetzt als private Eigentümer mit freier Verfügungsgewalt. Die direkte Abhängigkeit vom Adel als Grundherrn ist aufgehoben. Der Wegfall des Flurzwanges und die private Bewirtschaftung der ehemaligen Allmende steigert die Flächenerträge. Hinzu kommen künstliche Dünger und verbesserte Geräte und Maschinen.

Die Auswirkungen zeigen sich im Ortsbild infolge der zunehmenden landwirtschaftlichen Erträge, die aufgrund der Erweiterung des Acker- und Grünlandes und der gleichzeitig beginnenden Verwendung des Kunstdüngers neuen Scheunenraum und bald auch Erweiterung, Umbau oder Neubau der Wohnteile bzw. Wohnhäuser zur Folge hatten.

Die soziale Lage der unterbäuerlichen Schicht, die über wenig bzw. kein Land verfügt, verschlechtert sich vor allem durch den Verlust der Gemeinheitsnutzung (Allmende) zunächst. Pachtland steht kaum zur Verfügung, da Ländereien, die vorher der Allgemeinheit zur Verfügung standen, in Eigentum übergegangen sind.

Die landarme Bevölkerung muss, mehr als früher, im Nebenerwerb ihr Auskommen suchen. Die beginnende Industrialisierung bietet neue Berufsbilder durch den Eisenbahnbau, Zuckerfabriken, Ziegeleien etc.. Durch diese zusätzlichen Arbeitsmöglichkeiten und die Tätigkeiten im ländlichen Handwerk hat die landlose bzw. landarme Bevölkerungsgruppe letztendlich Zugang zu Bargeld und ist somit befähigt, Grunderwerb zu tätigen.

So entwickelt sich in Sievershausen nach der Gemeinheitsteilung eine starke Bautätigkeit. Die Zahl der Hausstellen steigt von 44 im Jahr 1852 auf 99 im Jahr 1890 und 116 Wohnhäuser bis 1905 an. (Statistisches Handbuch der Provinz Hannover 1852 und 1897)

Mit der starken Bautätigkeit wächst die Bevölkerungszahl in Sievershausen von 381 im Jahr 1871 auf 468 im Jahr 1895. Dieser Trend setzt sich bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts fort.

Wenn auch Sievershausen bis ins 20. Jahrhundert hinein landwirtschaftlich geprägt ist, so stellen das ländliche Handwerk und das Gewerbe im Dorf oder der näheren Umgebung zunehmend zusätzliche Erwerbszweige dar.

Nach der Zusammenlegung der ursprünglich drei Gemeinden Sievershausen, Ambostel und Röddenserbusch durch Ministerialbeschluss im Jahr 1928 zählt die politische Gemeinde Sievershausen 1000 Einwohner. Zu dieser Zeit ist die Gemeinde schon kein überwiegend bäuerliches Dorf mehr. Landwirtschaft, Handwerk, Handel und Arbeiterschaft sind fast gleichmäßig vertreten. Zwar kann nur eine Minderheit ihren Lebensunterhalt allein in der Landwirtschaft verdienen, viele Handwerker und auch Arbeiter betreiben in Sievershausen jedoch weiterhin im Nebenerwerb Landwirtschaft. Mindestens für den Eigenbedarf wird Gartenland bewirtschaftet und eine Kuh, ein Schwein oder eine Ziege gehalten.

Der Zweite Weltkrieg bedeutet auch für die Sievershäuser Bevölkerung eine starke Zäsur.

Ein weiterer Bevölkerungsanstieg erfolgt unmittelbar nach Ende des Zweiten Weltkrieges durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und Vertriebenen. Es ist ein Bevölkerungsanstieg von 1012 Einwohnern im Jahr 1939 auf 1771 Einwohnern im Jahr 1950 zu verzeichnen. Um dauerhaft Wohnraum für diese zusätzlichen Einwohner zu schaffen, werden in den 50er und 60er Jahren mehrere Baugebiete erschlossen, überwiegend in Form von Kleinsiedlungen (Nebenerwerbssiedlungen).

Mit der Gebiets- und Verwaltungsreform gehört Sievershausen seit 1974 als Ortsteil zur Stadt Lehrte.

Bedingt durch den BAB-Anschluss und die Gewerbeflächenansiedlungen zwischen Autobahn und Eisenbahn ist Sievershausen auch in den folgenden Jahren für Eigenheimbesitzer attraktiv, sodass ein kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg bis heute auf 2.525 Einwohner zu verzeichnen ist. Im Jahr 2005 gibt es einen Wohngebäudebestand von 692 mit 1.041 Wohnungen in Sievershausen (s. Statistischer Vierteljahresbericht Hannover, 104. Jg.).

Sievershausen stellt heutzutage eine ländliche Siedlung dar, die ganz eindeutig nicht mehr von der Landwirtschaft geprägt ist. Die Zahl der landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebe ist laut einer Befragung der Landwirte durch die Stadt aus dem Jahre 2005 auf drei gesunken.

3. Bevölkerungsentwicklung in Sievershausen

Jahr der Zählung	Sievershausen	Ambostel	Röddenserbusch	Gesamt
1818	208	86	86	380
1824	236	85	89	410
1833	268	89	116	473
1839	301	93	108	502
1861	342	79	115	536
1867	385	99	133	617
1885	400	111	121	632
1888	468	109	140	717
1905	594	124	200	918
1919	624	125	217	966
1933	keine Einzelangaben nach Zusammenlegung der drei			1027
1939	Gemeinden			1008
1946				1627
1950				1771
1961				1615
1970				1931
1975				2267
1980				2462
1990				2477
1995				2598
2000				2566
2006				2525

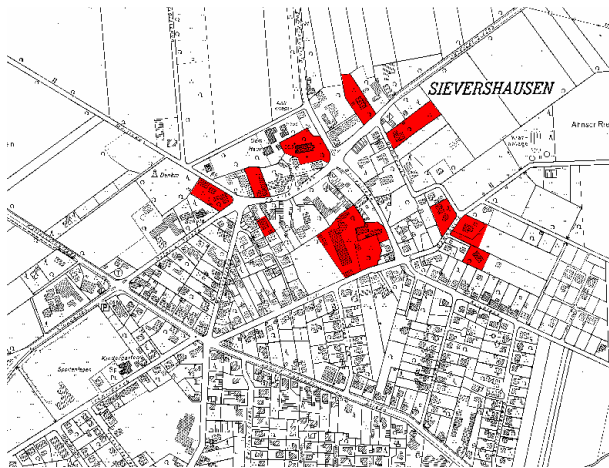
Quellen:

1. Sievershausen, Eine Ortsgeschichte, Hogrefe, Dr. Bertram, s. angegeb. Quellen
2. Statistischer Vierteljahresbericht, Sonderband Bevölkerungsentwicklung, 1987
3. Amtliche Bevölkerungsfortschreibung aus Statistischen Vierteljahresberichten
4. Einwohnermeldedatei der Stadt Lehrte

4. Siedlungsentwicklung bis heute

Sievershausen weist auch heute noch die Struktur eines offenen Haufendorfes auf. Haufendörfer sind planlos angelegte Dörfer, die durch eine unregelmäßige Wegeführung und verstreut liegenden Hofstellen gekennzeichnet sind. Der enge bauliche Zusammenhang der Gehöfte fehlt. Das alte Dorf bietet kein überwiegend geschlossenes Straßenbild. Die Vollhöfe liegen als älteste Schicht in lockerer Streu, durch Köthner ist eine Verdichtung erfolgt, die durch die Ansiedlung von Brinksitzern und Abbauern weiter verdichtet bzw. ergänzt wurde.

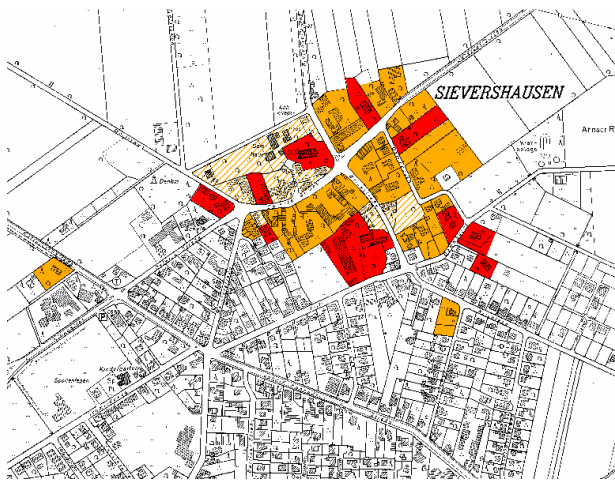
Ursprünglich schließt sich die Besiedlung Sievershausens an den Kirchenbereich an. Die weitständige Lage der Gehöftgruppen und beträchtliche Größe der Hofplätze ist zunächst bezeichnend. Diese Strukturen sind, trotz der Verdichtung der darauffolgenden Siedlungsschichten noch heute im nordöstlichen Bereich Oelerse Straße, Brinkstraße und Dammbusch zu erkennen.



Hausstellenchronologie: die ersten Hofstellen in Sievershausen

Die chronologische Reihenfolge der alten Hausnummern bietet Aufschluss über die Siedlungsentwicklung und das Alter der Hofstellen. Die erste Hofstelle befindet sich auf dem heutigen Grundstück Oelerse Straße 11 westlich der Kirche. Ein Feuer zerstörte 1934 das Gehöft. Einen neuen Klinkerbau errichtete man auf dem nahegelegenen Grundstück Oelerse Str. 5.

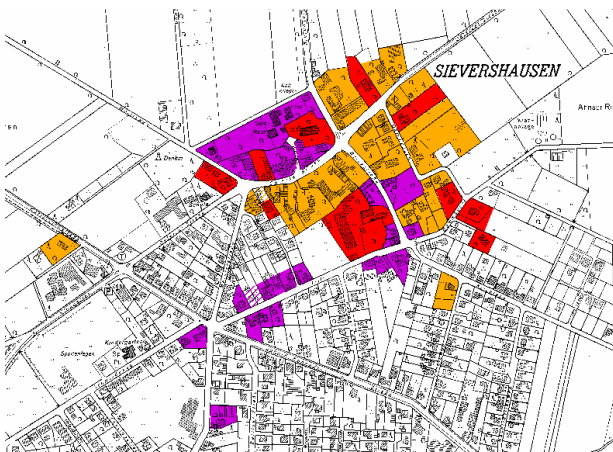
Die kurhannoversche Landesaufnahme (1764-1786) spiegelt den Stand der Siedlungsentwicklung und der Landnutzung des 18. Jahrhundert wider. Sievershausen, Ambostel und Röddenserbush bilden jeweils eigenständige Dörfer mit 30, 8 bzw. 3 Hausstellen. Die Bebauung hat sich im südlichen Umfeld der Kirche entwickelt. Die heutige Oelerse Straße, die Straße Zum Krähenfeld (ehemals Schwüblingse Straße) sowie die Brinkstraße sind bereits auszumachen. Im Bereich der Oelerse Straße befindet sich ein Dorf-/Löschteich, der erst in den 1920er Jahren vollends zugeschüttet wurde. Auffällig ist ein kleines Gehölz (Laubbäume) südlich der Brinkstraße, woraus sich die spätere Straßenbezeichnung „Dammbusch“ ableiten ließe. Die relativ kompakte Bebauung im heutigen Nordosten Sievershausens wird ergänzt durch einzelne Hausstellen im Süden (heute südlicher Dammbusch und Zeisigweg).



Hausstellenchronologie zur Zeit der Kurhannoverschen Landesaufnahme

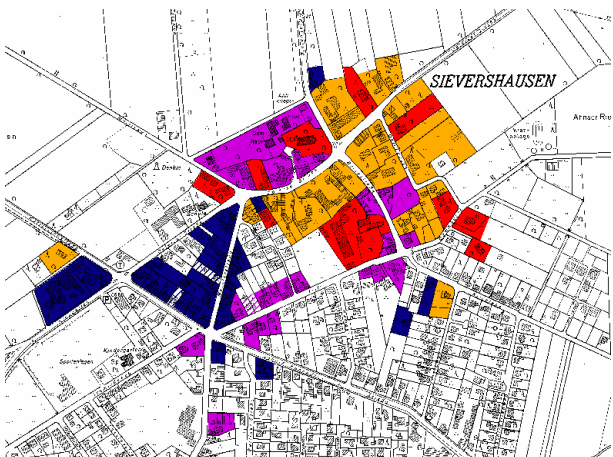
Sievershausen liegt noch abseits der Poststraße von Hannover über Peine nach Braunschweig, diese Wegverbindung stellt heute die Kurfürstenstraße und John-F.-Kennedy-Straße dar.

Auch die heutige Straße Trift ist in der Landesaufnahme bereits als Weg festgehalten. Eine Bebauung ist zu dieser Zeit jedoch nicht vorhanden. Der Weg diente vermutlich als Viehtrieb zu den im Südwesten des Dorfes gelegenen Allmenden. Dies ist aus der heutigen Straßenbezeichnung „Trift“ („Trift“ abgeleitet von Treiben; dem vom Vieh benutztem Weg zwischen Hutweide und Stall) ableitbar. Das im Norden angrenzende Ackerland führt zur Zeit der Kurhannoverschen Landesaufnahme bereits die Bezeichnung „Im Trift Kampe“. Darüber hinaus kann der Weg eine Anbindung an die oben erwähnte Poststraße dargestellt haben.



Hausstellenchronologie um 1870

Im Zuge der weiteren Besiedlung Sievershausens ab 1800, entstehen die ersten Abbauerstellen im westlichen Teil der Trift, zunächst auf der Nordseite (Trift 15, 17, 3) später auch im südlichen Teil (Trift 2, 4 und 6). Ein baulicher Zusammenhang zum Kernort besteht jedoch zunächst nicht. Es handelt sich hierbei um eine für die Zeit typische Ansiedlung von Hofstellen der unterbäuerlichen Schicht außerhalb des eigentlichen Dorfes an einem bereits vorhandenen Weg. Innerhalb des gleichen Zeitraums entstehen drei weitere Hofstellen in räumlicher Zuordnung zur vorhandenen Brinkstraße, die heute postalisch der Straße Trift zugeordnet sind.



Hausstellenchronologie zur Zeit der Königlich-Preussischen Landesaufnahme

Ist zunächst das ländliche Handwerk und der ländliche Handel (Hokenhandel/ Landkrämerei), der noch im 19. Jahrhundert ausschließlich im Nebenerwerb betrieben wird, überwiegend im Bereich der Brinkstraße angesiedelt, so setzt ab ca. 1880 mit der Bebauung der Meisterstraße eine starke Bautätigkeit im Westen des Dorfes ein. Mit den dort errichteten Abbauerstellen siedelt sich eine Vielzahl von Handwerk und Gewerbe an. Bis zur Jahrhundertwende haben sich hier Schlachter, Bäcker und Konditor, Schneiderei, Kaufmann, Elektrowerkstatt, Schlosserei, später Frisör, Schmiede, Uhrmacher, Tischlerei und eine Gastwirtschaft etabliert. Bis auf das Gebäude

der ehemaligen Kreissparkasse aus dem Jahr 1929 sind die Gebäude der Meisterstraße Ende des 19. Jahrhunderts entstanden. Zahlreiche An- und Umbauten, Sanierungen und

Aufstockungen sowie vereinzelt Abrisse und Neubauten in den 1960er und 70er Jahren haben das Straßenbild verändert und lassen kaum noch Rückschlüsse auf die ursprüngliche Bebauung der Jahrhundertwende zu. Auch die ursprüngliche Bedeutung der Meisterstraße als alte Hauptstraße, an der Handel und Kaufleute angesiedelt waren, und als wichtige Verbindungsstraße nach Süden (in Verbindung mit der Hämelerwalder Straße) ist heute nicht mehr erkennbar. Nur der Straßennamen gibt noch einen Hinweis auf die einstige Funktion der Straße.

Zum etwa gleichen Zeitpunkt ist darüber hinaus die Bebauung im Bereich der heutigen Kurfürstenstraße und der südwestlichen Oelser Straße hinzugekommen.

Die Königlich-Preussische-Landes-Aufnahme von 1896, herausgegeben 1898, gibt einen Überblick über den Bebauungsstand Sievershausen um die Jahrhundertwende. Deutlich zu erkennen ist weiterhin die Eigenständigkeit der drei Dörfer Sievershausen, Ambostel und Röddenserbusch. Die bauliche Entwicklung Sievershausens hat sich östlich des bestehenden Dorfkerns weiterentwickelt. Dennoch sind innerörtlich noch große als Weiden bzw. Äcker und Gärten genutzte Freiflächen im Bereich des Triftkamps und Bäckerstiegs zu erkennen. Ein baulicher Zusammenhang der Straße „Trift“ sowie des südlichen Dammbuschs besteht weiterhin nicht.

Bis zum zweiten Weltkrieg erfolgt nur ein leichter Bevölkerungsanstieg mit der einhergehenden Verdichtung des vorhandenen Ortsteils sowie entlang der Hämelerwalder Straße. Mit dem Bau der Autobahn verliert die Hämelerwalder Straße ihre Funktion als Verbindungsstraße in den Nachbarort. Sievershausen ist weiterhin ländlich geprägt. Große Garten- und innerörtliche Weideflächen durchziehen die im Bereich des alten Dorfkerns unregelmäßig angeordnete Bebauung.

Im Zuge der Ansiedlung von Flüchtlingen und Heimatvertriebenen nach dem Zweiten Weltkrieg setzt ab Mitte der 50er Jahre eine rasante Bautätigkeit ein, die bis in die späten 60er Jahre die ehemals eigenständigen Dörfer Sievershausen und Röddenserbusch miteinander verschmelzen lässt. Lediglich im Bereich Ambostel ist die ehemalige Eigenständigkeit noch erkennbar.

Insbesondere die frühen neuen Baugebiete werden im Siedlungsstil als Kleinsiedlungen angelegt, mit Hausgärten, die eine Selbstversorgung gewährleisten sollen.

Darüber hinaus erfolgt eine Bebauung der noch freien Grundstücke im Bereich der südlichen Trift und Dammbusch, mit für die Zeit typischen Bungalows und Mehrfamilienhäusern. 1970 wird als Verbindung zwischen der Straße Trift und John-F.-Kennedy-Straße die Kampstraße angelegt und bebaut.

Die historischen Hausstellen im Dammbusch (Nr. 9 und 10) sind durch Neubauten ersetzt worden, bzw. aufgrund von jüngerer Bebauung von der Straße nicht mehr wahrnehmbar.

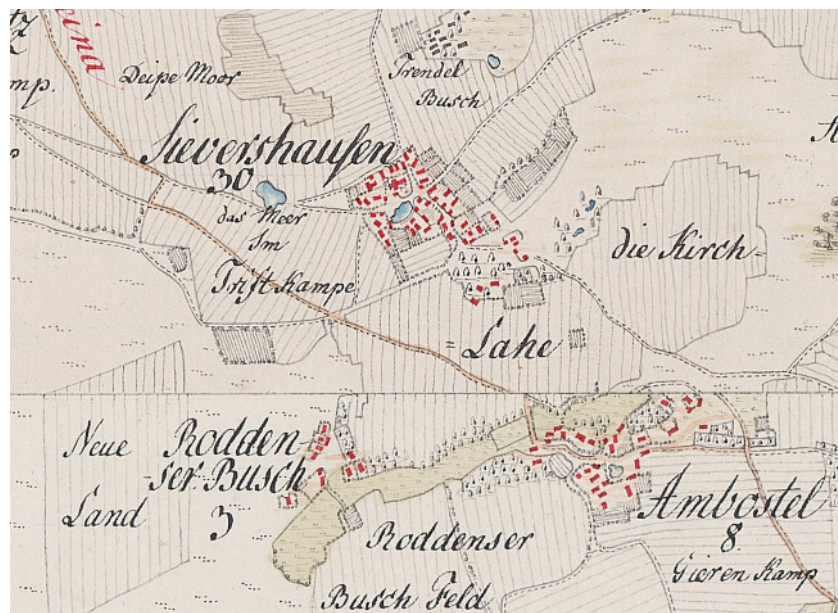
Erst mit der Bebauung des Baugebiets Bäckerstieg in den 1980er Jahren und der Bebauung des Triftkamps ab dem Jahr 2000 findet ein Lückenschluss der noch vorhandenen innerörtlichen Freiflächen statt und die Bebauung im Bereich der Trift und Dammbusch bildet ein geschlossenes Straßenbild.

Der ursprüngliche Dorfkern im Nordosten Sievershausens ist weiterhin geprägt durch die unregelmäßig zugeschnittenen, großen Grundstücke mit relativ geringer Bebauungsdichte. Die Altbauten sind verstreut bei starker Durchgrünung durch Hausgärten und teils alten Baumbestands angeordnet und orientieren sich in der Regel nicht zur Straße. Vereinzelt sind aber auch hier Nachkriegsbauten entstanden, die sich wenig harmonisch ins Straßenbild einfügen.

Verlagerte sich das „Geschäftszentrum“ des Ortes am Ende des 19. Jahrhunderts zunächst vom alten Ortskern in die Meisterstraße und schließlich entlang der Kurfürstenstraße und John-F.-Kennedy-Straße in verkehrlich stets gut angebundenen Bereiche des Ortes, so ist heute ein starker Rückgang der Geschäfte am Ort zu beobachten. Verkehrstechnisch günstig gelegen siedelt sich vor Kurzem lediglich ein Discount-Markt im Ortsausgangsbereich nach Arpke an.

Südlich der Autobahn hat sich dagegen ein Gewerbegebiet mit Speditionen, einem Lebensmittelauslieferungslager, Baumarkt sowie diverse Hersteller, Dienstleister und Lebensmittelmärkte etabliert.

5. Topographische Karten, geschichtliche Gegenüberstellung



Kurhannoversche Landesaufnahme, 1764-1786



Königlich-Preussische Landesaufnahme, 1896, herausgegeben 1898; M 1: 25.000



Topographische Karte M 1:25.000; 1955



Topographische Karte, letzter aktualisierter Stand
M 1:25.000

6. Bauweise und Materialien

Hinsichtlich des Alters der Hofgebäude sind oft unrealistische Vorstellungen verbreitet. Ganz allgemein lässt sich sagen, dass ein Gebäudealter von 200 Jahren schon zu den Ausnahmen gehört, während die große Mehrheit der „alten“ Bauernhäuser etwa ein Alter von 100 – 200 Jahren hat. Das hat natürlich nichts mit dem oft hohen Alter der Hofstelle als solche zu tun.

Die bäuerlichen Gebäude in Sievershausen wurden bis ins ausgehende 19. Jahrhundert ausschließlich in Fachwerkbauweise errichtet. Die allgemein übliche Hausform ist das „Niederdeutsche Hallenhaus“ auch bekannt als „Niedersachsenhaus“, das zunächst als Zweiständerbau, ab dem 17. Jahrhundert vermehrt als Vierständerbau ausgebildet wurde. Mit dem Vierständerhaus tritt auch eine ursprünglich geplante zweigeschossige Ausführung des Wohnteils auf. Die traditionelle Dachform des Niedersachsenhauses ist das Satteldach, fast ausschließlich ausgeführt mit einem Halb- oder Krüppelwalm.

Als Baustoffe wurden in alter Zeit Holz, Lehm und Stroh verwandt. Bevorzugt wurde Eichenholz, aus dem mindestens das äußere Fachwerk gefertigt wurde. Als Fachwerkfüllung dienten Weidengeflecht und Lehmschlag, die Dächer waren mit Stroh gedeckt. Mit Aufkommen der Ziegeleien im Umkreis von Sievershausen (Sievershausen (Hämelerwald), 1852/53 – 1919; Ziegelbrennerei Arpke, 1865) wurden die Gefache zumeist durch Backsteinausmauerungen ersetzt. Den Strohdächern sind Tonpfannendächer gewichen. Nicht unüblich in Sievershausen ist ebenso ein Ziegelbehang der Giebelseite, der in der Regel mindestens bis zur Traufkante reichte.

Durch die Intensivierung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist um die Jahrhundertwende auch eine Veränderung der alten Haus- und Hofformen zu beobachten. Insbesondere im Bereich der großen Höfe erfolgt zunehmend die Errichtung eines neuen, isolierten Wohnhauses, und die Aufgabe des alten Hauptgebäudes als Wohngebäude. Nicht nur diese neuen Wohngebäude auch viele der im auslaufenden 19. Jahrhundert errichteten Gebäude werden ab diesem Zeitpunkt als reine Ziegelbauten errichtet.

In diesem Zusammenhang stellen einige Wohngebäude mehrerer großer Hofstellen im Bereich der Oelserer Straße eine Besonderheit dar. Stammen sie augenscheinlich nicht aus der Jahrhundertwende, sondern ihrem Baustil nach zu urteilen, aus den zwanziger bzw. dreißiger Jahren des 20. Jahrhunderts. Auffällig ist hierbei der große eher quadratische Baukörper mit Vollwalmdach. Als Material wurde ein wesentlich dunklerer Backstein verwendet mit Verzierungen innerhalb des gemauerten Verbands bzw. Gesimsen. Sie zeigen Ähnlichkeiten mit der im Jahr 1929 errichteten Kreissparkasse in der Meisterstraße auf.

7. Denkmale

Innerhalb des Altdorfbereichs Sievershausen gibt es neun Baudenkmale, ein Denkmalensemble sowie das Moritzdenkmal auf dem Friedhof. Bei den Einzeldenkmalen handelt es sich überwiegend um Wohngebäude, teilweise auch Wohnwirtschaftsgebäude sowie zwei Scheunen. Das Denkmalensemble bildet die St. Martinskirche mit ihren umliegenden kirchlichen Gebäuden.

8. Bestandsanalyse und Bewertung

Altes Dorf

Im Bereich der östlichen Oelserer Straße (ab Moritzweg), dem Kirchweg, Zum Krähenfeld, der Brinkstraße sowie dem nördlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch sind die historischen Strukturen des alten Dorfkerns auch heute noch deutlich zu erkennen: Die Besiedlung hat sich um den Kirchenbereich entwickelt und nach Süden fortgesetzt. Sievershausen weist in diesem Bereich weiterhin die Strukturen eines offenen Haufendorfes auf, das durch eine unregelmäßige Wegeführung und eine lockere Bebauung gekennzeichnet ist. Die Gebäude der ältesten Hofstellen sind nicht straßenseitigen angeordnet, sondern liegen verstreut innerhalb der auch heute noch großen Grundstücken. Hierzu zählt auch die Hofstelle Nr. 5, heute postalisch Trift 25. Die Gebäude haben in der Regel ein Baualter von 80 - 150 Jahre und weisen hinsichtlich ihrer Materialität und Gebäudegestalt typische Gestaltungsmerkmale auf, die bei der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift herangezogen wurden.

Sicherlich sind auch in diesem Bereich innerhalb der letzten Jahrzehnte (vor Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift) Gebäude entstanden, die nicht den Gestaltungsmerkmalen der örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Nur prägen diese Gebäude nicht ganze Straßenzüge und ordnen sich auch schon aufgrund ihrer Maßstäblichkeit klar unter.

Baugebiet Triftkamp

Das Neubaugebiet Triftkamp befindet sich in direkter Nähe zu ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen des alten Ortskerns und bietet Blickbeziehungen zur Kirche. Städtebauliche Zielsetzung bei der Planung innerhalb des Dorfes war die Schaffung einer ländlich geprägten Bebauung. Die Bebauung ist derart angelegt, dass sie sich zu einem zentralen Platz- bzw. Hofbereich orientiert. Das Baugebiet Triftkamp zeichnet sich daher durch eine einheitliche Gestaltung aus. Eine Aufhebung der Gestaltungssatzung, die ebenfalls für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 08/19 „Trift“ gilt, ist aus diesen Gründen nicht vorgesehen.

Baugebiet Bäckerstieg

Der Kernbereich des Baugebiets Bäckerstieg, für das der Bebauungsplan 08/9 „Meisterstraße“ im Jahr 1981 Rechtskraft erlangt hat, ist vom Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ausgeschlossen. Auch die Gebäude Bäckerstieg 10 und 11 a-b im Süden sollen aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung herausgelöst werden.

Anders verhält es sich mit den Gebäuden Bäckerstieg 7, 9 und 11. Dieser Teil ist geprägt durch die Blickbeziehungen zur Kirche und ihre umgebende historische Bebauung sowie durch traditionelle landwirtschaftliche Hofstellen in ortsüblicher Bauweise.

An den Dorfkern unmittelbar angrenzende Bebauung

Im Bereich der Meisterstraße, dem westlichen Bereich der Oelser Straße (bis Moritzweg), dem nördlichen Teil der Kurfürstenstraße sowie dem südlichen Teil der Straßen Trift und Dammbusch und den Grundstücken John-F.-Kennedy-Straße 1 und 3 ist eine heterogene Baustruktur vorzufinden. Die siedlungsgeschichtlichen Ursprünge der Bebauung sind sehr unterschiedlich. Dies spiegelt sich in verschiedenen Baustilen, Materialien und Gestaltungsmerkmalen wider und wird daher auch nicht als einheitlich gestaltet wahrgenommen. Ergänzt durch Gebäude der vergangenen Jahrzehnte, die teilweise stark von der örtlichen Bauvorschrift abweichen, ist hier kein einheitliches Orts- und Straßenbild erkennbar. Aber auch Altbauten, die eine umfangreiche Sanierung widerfahren haben, weichen von den Vorschriften der bestehenden Gestaltungssatzung ab.

Die Straße Trift besteht, wie der kurhannoverschen Landesaufnahme von 1781 zu entnehmen ist, bereits im 18. Jahrhundert und führt als Viehtrieb zu den im Südwesten befindlichen Allmenden. Eine Bebauung entlang der Trift ist zu diesem Zeitpunkt jedoch weder auf der Nord- noch der Südseite vorhanden. Lediglich südlich der Brinkstraße befinden sich zwei Hofstellen, die heute postalisch der Straße Trift zugeordnet sind. Von einer straßenläufigen historischen Bebauung kann daher nicht gesprochen werden. Erst Mitte des 19. Jahrhunderts entsteht im Westen eine, wie zu dieser Zeit übliche Ansiedlung von Abbauerstellen. Diese steht jedoch nicht mit dem alten Dorfkern im baulichen Zusammenhang und rückt erst mit der Bebauung der Meisterstraße im Nordwesten zum Ende des 19. Jahrhunderts an das Dorf heran. Im mittleren Bereich der Trift haben große Weideflächen teilweise noch Bestand bis zum Ende des 20. Jahrhunderts. Die sich südlich der Trift befindende Fläche wurden mit der Realisierung der Kampstraße in den 1970er Jahren bebaut. Die Bebauung passt sich hinsichtlich des Baustils und der Materialität nicht an. Anders verhält es sich mit der Nordseite der Trift. Mit dem Baugebiet „Triftkamp“, das ab dem Jahr 2000 realisiert wurde und der benachbarten alten Bebauung ist ein einheitliches Straßenbild entstanden, das sich klar von dem der Südseite unterscheidet.

Dieser Eindruck wird verstärkt durch die Bebauung des südlichen Bereichs des Dammbuschs, der die Verlängerung der Straße Trift darstellt und als zusammenhängendes Straßenbild wahrgenommen wird. Auch hier ist die Bebauung durch Gebäude der 60er und 70er Jahre geprägt, die nicht konform sind mit den Vorschriften der Gestaltungssatzung. Die historischen Hausstellen in diesem Bereich (Nr. 9 und 10) sind durch Neubauten ersetzt worden, bzw. aufgrund von jüngerer Bebauung von der Straße nicht mehr wahrnehmbar.

In der Meisterstraße und der Kurfürstenstraße haben zahlreiche An- und Umbauten, Sanierungen und Aufstockungen sowie vereinzelte Abrisse und Neubauten in den 1960er und 70er Jahren das Straßenbild derart verändert, dass kaum noch Rückschlüsse auf die ursprünglichen Bebauung der Jahrhundertwende zugelassen werden.

Auch im westlichen Bereich der Oelser Straße ist ein einheitliches Straßenbild nicht wahrnehmbar, die nördliche Bebauung hat bis auf das ehemalige Schulgebäude, das in Kürze abgerissen werden soll, seinen Ursprung im 20. Jahrhundert. Das Wohngebäude der alten Hofstelle Moritzweg 2 (Hausstelle Nr. 2) hat mehrere Umbauten erfahren. Die histo-

rische Bebauung ist nicht mehr erkennbar. Die Gebäude südlich der Straße weisen eine heterogene Struktur auf und sind teilweise stark verbaut.

9. Ergebnis der Bewertung

Die Zielsetzung der im Jahr 1990 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung ist die Wahrung des einheitlichen Ortsbildes. Diese Zielsetzung hat in Teilen des Geltungsbereichs, wie im Bereich der nördlichen Trift einschließlich des Baugebiets „Triftkamp“ zu Erfolg geführt, in anderen Bereichen jedoch leider nicht. Dies wird auf die, wie oben aufgeführt, unterschiedlichen baulichen und historischen Rahmenbedingungen zurückgeführt. Die Bereiche, in denen die Satzung aufgehoben werden soll, weisen keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale auf und werden nicht als schützenswertes „historisches Straßenbild“ wahrgenommen.

Aus den oben dargelegten Gründen wird daher auch in Zukunft nicht davon ausgegangen, dass innerhalb dieser Bereiche die Zielsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift durchzusetzen sind. Daher soll für diese Bereiche die örtliche Bauvorschrift aufgehoben werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift keine bzw. keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete hat.

Für die innerhalb des Geltungsbereich der Satzung verbleibenden Flächen, einschließlich des Neubaugebiets Triftkamp, sollen, zugunsten eines einheitlich gestalteten Orts- und Straßenbildes, weiterhin die Vorschriften der vorhandenen Örtlichen Bauvorschrift gelten. Eine zukünftige Bebauung sowie die Sanierung bestehender Gebäude hat hier weiterhin den Maßgaben der örtlichen Bauvorschrift zu entsprechen.

10. Aufhebungsbereich

Für folgende Bereiche soll die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf“ aufgehoben werden:

- Oelerser Straße: die Grundstücke westlich des Moritzweges und der Meisterstraße (Hausnummern 2-9, sowie zusätzlich die geraden Nummern 10-16)
- Moritzweg: die Grundstücke westlich des Moritzweges (Hausnummern 2, 4, 6)
- Kurfürstenstraße: die Grundstücke nordöstlich der Kurfürstenstraße (gerade Hausnummern 2-14)
- Meisterstraße: sämtliche Grundstücke der Meisterstrasse, das Flurstück 64/1, dass südlich an die Straße Trift angrenzt, verbleibt mit einer Tiefe von 60 m gemessen von der Straße Trift innerhalb des Geltungsbereichs
- Bäckerstieg: Hausnummern 1, 10, 11 a-b
- Trift: die Grundstücke südlich der Trift (gerade Hausnummern 2-26) sowie der rückwärtige Bereich der Flurstücke 646/66, 645/65, 72/1 in einer Tiefe von 25 m von der nördlichen Flurstücksgrenze
- Dammbusch: die Grundstücke südlich des Dammbuschs (gerade Hausnummern 2-16)

11. Geänderter Geltungsbereich

Für den Bereich östliche Oelserer Straße (ab Moritzweg), dem Kirchweg, der Straße Zum Krähenfeld, der Brinkstraße, dem nördlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, dem Triftkamp sowie für die Grundstücke Bäckerstieg 7, 9 und 11 soll an der bestehenden örtlichen Bauvorschrift festgehalten werden.

12. Umweltprüfung

Mit der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift sind keine bzw. keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Aus diesem Grund ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

Quellenverzeichnis:

- Der Landkreis Burgdorf, Prof. Dr. K. Kayser, 1961
- Sievershausen, Eine Ortsgeschichte, Hofgrefe/ Dr. Bertram; Stadtgeschichtliche Hefte der Stadt Lehrte, 1991
- Kurzinventarisierung Sievershausen, Semesterarbeit Universität Hannover, Nath/ Wittchen, 1998
- Die Meisterstraße im Wandel der Zeit, Arbeitskreis Ortsgeschichte Sievershausen, 2004

13. Abwägung

Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ifd. Nr. 01: Günter Faupel, John-F.-Kennedy-Str. 5, 31275 Lehrte

Das Schreiben mit Eingang vom 27.11.2006 wird vollständig wiedergegeben:

Als Betroffener am Rand des bisherigen Satzungsgebietes erkläre ich meine ausdrückliche ZUSTIMMUNG zur Satzungsänderung und bitte folgende Hinweise zur Rechtssicherheit im Verfahren zu berücksichtigen:

Aufgrund der bisherigen Praxis, in den Randgebieten des Satzungsgebietes mit Blick auf die tatsächlich vorhandene ortsübliche Bebauung Ausnahmen von den Gestaltungsauflagen zu genehmigen respektive zu dulden, kann die grundsätzliche rechtliche Durchsetzbarkeit der Gestaltungssatzung zunehmend bezweifelt werden.

Erschwerend wird durch das Gerichtsurteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichtes (AZ 1 KN 296/03 vom 23.06.2004) zur Nichtigkeit der Gestaltungssatzung in Spiekeroog auch die Wirksamkeit der Sievershäuser Gestaltungssatzung in Frage gestellt.

In diesem aktuellen Gerichtsurteil, das das Bundesverwaltungsgericht mittlerweile bestätigt hat (AZ 4 BN 44.04 vom 28.10.2004), wird die Ausdehnung einer Gestaltungssatzung auf Gebiete außerhalb des eigentlichen historischen Ortskerns als unwirksam erklärt.

Das OVG stellt unmissverständlich fest: „Ein „Hinüberreichen“ der gestalterischen Absicht, den alten Ortskern schützen zu wollen, in ein angrenzendes Gebiet ... setzt voraus, dass auch in diesem Siedlungsgebiet nicht nur vereinzelt und nicht nur in Übergangszonen schützwürdige Gebäude vorhanden sind. Dieser geringfügige Bestand an schützenswerten Gebäuden rechtfertigt es nicht, den gesamten Geltungsbereich der Satzung mit detaillierten Gestaltungsvorschriften zu überziehen.

....

Der weit überwiegende Teil der im Satzungsgebiet vorhandenen Gebäude hat „Allerweltscharakter“. ... Auf diesen Grundstücken ist das Ziel, die ... vorhandenen historischen Baustile zu erhalten und zu schützen, nicht durchsetzbar. ... Dieses Gebiet gehört nicht mehr zu einer „räumlich begrenzten“ Übergangszone ... in der wegen der Nähe des alten Dorfkerns das verfolgte städtebauliche Ziel noch sinnvoll sein könnte.

Die im vorstehend zitierten Urteil genannte Begründung ist auf die Sievershäuser Konstellation eindeutig übertragbar, da auch die Stadt Lehrte mit der Vorlage 110/2006 auf den vom eigentlichen alten Ortskern abweichenden Geltungsbereich hinweist. Somit ist auch in Sievershausen - analog der Konstellation in Spiekeroog - die Tatsache gegeben, dass sich die Gestaltungssatzung nicht nur auf den eigentlichen alten Ortskern bezieht, sondern die Restriktionen der Gestaltungssatzung ohne erkennbares Gesamtkonzept deutlich über den alten Ortskern hinaus übertragen werden.

Im Sinne der Rechtssicherheit wäre es sinnvoll, die Sievershäuser Gestaltungssatzung der aktuellen Rechtsprechung entsprechend auf den eigentlichen alten Ortskern mit der ihm eigenen historischen Bebauung ohne die verbreitete Praxis von Ausnahmen zu reduzieren.

Die bislang gängige Praxis von Ausnahmen an der heutigen Randlage des Geltungsbereiches höhlt die Satzung darüber hinaus noch zunehmend aus. Ein klares Konzept ist auch hier nicht ersichtlich, da die Ausnahmen teilweise die Fassadenfarbe und -art (z.B. Trift 22, Dammbusch 5) als auch die Dachfarbe (Bringstr. 2A) umfassen.

Zudem gibt es eine Vielzahl geduldeter Abweichungen auch vor kurzem sanierter Fassaden (z.B. Kurfürstenstraße), nicht gestatteter Werbeschilder (z.B. Kurfürstenstraße) und Dachfarben (z.B. Dammbusch), deren Nichtverfolgung einerseits nicht mit der restriktiven Haltung bei Neubauvorhaben in Einklang steht und andererseits ein erhebliches Unzufriedenheitspotential in der Bevölkerung birgt.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Satzungsänderung bzw. Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift/ Gestaltungssatzung zugestimmt wird.

Der Verweis auf die zitierten Gerichtsurteile der Verwaltungsgerichte zur Normenkontrolle gegen eine Baugestaltungssatzung wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Eine Übertragbarkeit des hier geschilderten Falls wird nicht gesehen. Der Geltungsbereich der hier angefochtenen Gestaltungssatzung umfasst eben nicht den historischen Kern des Ortes, sondern die sich anschließenden Siedlungsgebiete. Das Gericht hat in dem Fall festgestellt, dass der in Rede stehenden Gestaltungssatzung kein tragfähiges Gestaltungskonzept zugrunde liegt.

Es ist darüber hinaus nicht gängige Praxis, Ausnahmen an den Randlagen des Geltungsbereiches zuzulassen bzw. Abweichungen zu dulden. Seit Bestehen der Satzung im Jahr 1990 sind vereinzelt Befreiungen von den Vorschriften der Satzung erteilt worden. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Einfriedungen

und Werbeanlagen. Darüber hinaus ist für ein einzelnes Bauvorhaben abweichend zu den vorgeschriebenen Materialien eine Putzausführung zugelassen worden.

Laut Aussagen des Bauordnungsamtes der Stadt Lehrte ist lediglich für das im Schreiben zitierte Gebäude Dammbusch 5 wie oben erläutert eine Befreiung für die abweichende Ausführung der Außenwände erteilt worden. Die Baugenehmigung für das Gebäude Brinkstraße 2 A ist vor Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift erteilt worden. Die bei einem Großbrand beschädigte westliche Fassade des Wohngebäudes Trift 22 ist wieder instand gesetzt worden.

Neue abweichende Werbeanlagen im Bereich der Kurfürstenstraße, die einer Genehmigungspflicht unterliegen, sind nicht festgestellt worden.

Eine Vielzahl der Gebäude, die von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift abweichen, sind bereits vor Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift entstanden.

Die Tatsache, dass im Bereich einiger Straßenzüge innerhalb der Gestaltungssatzung eine Vielzahl von Gebäuden nicht den Vorschriften der Satzung entsprechen, ist daher zum Anlass für die geplante Änderung des Geltungsbereichs bzw. Teilaufhebung der Satzung genommen worden.

lfd. Nr. 02: Sebastian Neuner, Triftkamp 2 A, 31275 Lehrte

Dem Schreiben liegt eine Unterschriftenliste mit 142 Unterschriften bei.

Das Schreiben vom 22.11.2006 wird vollständig wiedergegeben. Das Schreiben ist durch zwei Anlagen ergänzt, die an dieser Stelle nicht wiedergegeben werden.

beigefügt übersenden wir unsere Stellungnahme zum „Verfahren zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltungssatzung des Orts- und Straßenbildes“ mit der Bitte um Kenntnisnahme und zu Ihrer Verwendung.

Wir stehen gerne für eine weitergehende Erörterung der Gründe für unsere ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Teilaufhebung zur Verfügung.

Eine Kopie dieser Stellungnahme wird von uns an die örtliche Presse übermittelt.

Stellungnahme zum Verfahren zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf

Die Unterzeichner sprechen sich aus den nachfolgend genannten Gründen gegen eine Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen, (nachfolgend Gestaltungssatzung genannt) und ausdrücklich für deren Weiterbestehen in der derzeit geltenden Form aus.

Historische Gründe:

Dieser Aspekt wird exemplarisch an der Strasse „Trift“ erläutert. Die Bedeutung des Straßennamens „Trift“ weist darauf hin, dass in der Vergangenheit die örtlichen Landwirte ihr Vieh auf diesem Weg von den Höfen zu den dorfnah gelegenen Weiden getrieben haben. Den dafür notwendigen, offenen Charakter hat sich die Straße durch den immer noch bestehenden „Sommerweg“ auf der Südseite bis heute erhalten.

Bauhistorisch ist belegt, dass von den 70 ältesten Häusern, die in Sievershausen errichtet wurden, 14 ihren Standort in der Trift haben. Von diesen 14 Häusern stehen 8 Häuser auf der Nord- und 6 auf der Südseite¹. Bei den Häusern auf der Südseite handelt es sich entweder um Fachwerkhäuser oder um Backsteinhäuser aus den 20er Jahren. Aus dem Vorgenannten ist ersichtlich, dass der **gesamte** Straßenverlauf der „Trift“ somit einen Teil des alten Dorfes darstellt.

Die geplante Teilaufhebung der Gestaltungssatzung mit den sich daraus ergebenden Konsequenzen entspräche einer *künstlichen* und nicht einer *natürlichen* Teilung. Dies würde dem Straßen- und Ortsbild nicht gerecht. Die Gestaltungssatzung muss deshalb in der in ihrem bestehenden Geltungsbereich gültig bleiben.

Erhalt und Weiterentwicklung des Dorfbildes

Grund für den Erlass der Gestaltungssatzung im Jahre 1990 war der Wille des Rates der Stadt Lehrte und des Ortsrates Sievershausen, „*eine positive Rahmensatzung für die Gestaltung des Ortsbildes*“² zu schaffen. Dabei war es zum damaligen Zeitpunkt selbstverständlich unerheblich, dass im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung bereits Gebäude vorhanden waren, die den Vorgaben der Satzung nicht entsprachen. Vielmehr sollte durch die Zukunftsausrichtung der Satzung „*den Bürgern ein Rezept an die Hand gegeben werden, wie sie Neubauvorhaben, Um- und Erweiterungsbauten und Instandsetzungen oder Renovierungen so ausführen, dass das vorhandene Bild des alten Dorfes nicht gestört oder Störungen beseitigt werden.*“³ Eine Handlungsweise, die der sich seiner Verpflichtung gegenüber der Öffentlichkeit bewusste Bürger ohnehin als Selbstverständlichkeit ansieht.“²

¹ Register der Ortschronik von Sievershausen Band 1, S. 607

² Zitat aus der Beschlussvorlage über die Satzung einschließlich Begründung (Nr. 5/90) vom 9.1.90, siehe Anlage

³ das wurde auch in der Beschlussvorlage Nr.090/2006 Aktenzeichen 61/6115-08 Seite3 festgestellt. Dort heißt es: „Einer Überformung mit ortsfremden Gestaltungsmerkmalen sollte Einhalt geboten werden.“

In der bereits zitierten Begründung zur Beschlussvorlage über die Satzung wird weiterhin explizit festgestellt, dass **„eine Gestaltungssatzung somit keinen unzulässigen Eingriff in die Baufreiheit darstellt, sondern einen ausformulierten Rahmen für jeden Bürger, der sich dieser Verantwortung bewusst ist.“**²

Bei derartigen Gestaltungsvorgaben muss naturgemäß davon ausgegangen werden, dass eine sichtbare Veränderung des Ortsbildes mehrere Jahrzehnte in Anspruch nimmt. In den zurückliegenden 16 Jahren der Gültigkeit der Satzung sind eine erhebliche Anzahl an Bauvorhaben satzungskonform durchgeführt worden. Insbesondere in der Strasse „Trift“ hat dies zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenbildes im Sinne der Gestaltungssatzung geführt. Hierbei ist in jedem Fall der optische Eindruck des gesamten Straßenraumes ausschlaggebend, denn die Wahrnehmung beschränkt sich nicht nur auf eine Straßenseite.

Lediglich die bei Satzungserlass bereits vorhandene Bebauung der Grundstücke Trift 12, 14, 16 und 18 entspricht nicht der Satzung. Insbesondere im vorderen Bereich der „Trift“ ist dagegen inzwischen erkennbar, wie sich das Straßenbild durch satzungskonforme Bau- und Umbauweise in der gewünschten Form entwickelt. Dies ist aus unserer Sicht eine sehr erfreuliche Entwicklung.

Die Veränderung des Straßenbildes im Bereich des Alten Dorfes dauert an. Da jedoch selbstverständlich erst bei erheblichen baulichen Veränderungen an langlebigen Immobilien die Anpassungen im Sinne der Gestaltungssatzung vorgenommen werden, wird dieser Vorgang mehrere Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Der Rat der Stadt Lehrte maß noch bis vor wenigen Jahren gerade diesen Veränderungen erhebliche Bedeutung zu. Dies wird belegt, durch den Erlass des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Trift“ (jetzt „Triftkamp“) im Jahr 2001, also vor noch nicht einmal 6 Jahren. Zum einen ist die Gestaltungssatzung Teil dieses B-Planes, zum anderen geht der B-Plan inhaltlich noch deutlich über die Gestaltungssatzung hinaus, um dem Neubaugebiet die Optik eines Dorfplatzes zu geben.

In der Begründung zur öffentlichen Auslegung findet sich als einziges Argument für die Teilaufhebung der Gestaltungssatzung die Tatsache, dass 4 Häuser teilweise stark von der örtlichen Bauvorschrift abweichen⁴. Diese Häuser wurden vor dem Erlass der Gestaltungssatzung errichtet. Andererseits werden die ebenfalls *nicht* den Bauvorschriften vollständig entsprechenden und vor deren Erlass gebauten Häuser Bäckerstieg Nr. 7, 9 und 11 *ausdrücklich* in den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift aufgenommen.

Es kann aus den oben genannten Gründen eben gerade keine Begründung einer Teilaufhebung der Gestaltungssatzung sein, dass im südlichen Bereich der „Trift“ Immobilien vorhanden sind, die schon zum Zeitpunkt des Satzungserlasses dort vorhanden waren, jedoch bis heute baulich noch nicht angepasst worden sind. **Würde man die Teilaufhebung darauf stützen, wäre bereits der Erlass der Satzung unzulässig gewesen.**

⁴ Siehe auch Beschlussvorlage Nr.090/2006 Aktenzeichen 61/6115-08, Seite 3 dort heißt es: „bestehende Abweichungen in der Umgebung können nicht zu einem anderen Ergebnis führen, da von der dorftypischen Gestaltung abweichende Bauvorhaben seinerzeit gerade zur Aufstellung der Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes vor Überfremdung führten.“

Wie bereits ausgeführt dauert die Veränderung des Ortsbildes an. Selbstverständlich kann diese Entwicklung nach nur 16 Jahren noch nicht in vollem Umfang erfolgt sein. Eine Veränderung der Gestaltungssatzung durch Teilaufhebung würde aber das bisher Erreichte in kurzer Zeit zunichte machen. **Der Rat der Stadt Lehrte hat die Aufgabe, das Allgemeinwohl vor die Interessen Einzelner zu stellen.**

Schützenswerte Anwohnerinteressen:

Seit dem in Kraft treten der Gestaltungssatzung „Altes Dorf“ (bisherige Laufzeit 16 Jahre) sind im Geltungsbereich der Satzung diverse Häuser neu- oder umgebaut worden. Die Bauherren haben sich an die bestehenden Bauvorschriften gehalten. Durch die satzungskonforme und damit aufwendigere Bauweise, war dies mit deutlich höhere Baukosten verbunden (Bsp.: Fachwerk bzw. Verklinkerung anstatt Verputzung). Die Bauherren haben den Auflagen entsprochen, weil sie entweder eine vorhandene Immobilie am bestehenden Standort weiter nutzen wollten oder weil, vor allem bei Neubauten, darüber hinaus auch in vielen Fällen die dadurch entstehende dörfliche Optik gewünscht war. Nach unserer Auffassung hat die Stadt Lehrte diesen Bauherren und Bürgern gegenüber *Verpflichtungen im Sinne des Schutzes des (aus Mitteln der Bauherren finanzierten) Bestehenden und der Fortführung des Erreichten.*

Ein Teil der von außerhalb zugezogenen neuen Bürger hat sich für einen Bauplatz in dieser „dörflichen“ Lage entschieden, da ihnen die Gestaltungssatzung zusagt. Mit dem Erlass dieser Satzung wurde der Wille des Rates der Stadt Lehrte dokumentiert, die Entwicklung des Alten Dorfes in der beschriebenen Weise **langfristig** fortzuführen. Die jetzt geplante Veränderung lässt Zweifel an der Kontinuität der Planung der Stadt Lehrte vermuten und verprellt und enttäuscht diese ausdrücklich gewünschten Neubürger in besonderer Weise.

Für geplante Bauvorhaben, die auf Grund der Gestaltungssatzung im Gebiet „Altes Dorf“ nicht genehmigungsfähig sind, besteht die Möglichkeit der Errichtung auf einem anderen Grundstück ohne einschränkende Vorschriften. Gerade weil bei einem Neubau diese freie Entscheidungs-/Wahlmöglichkeit besteht, kann das Interesse *eines einzelnen zukünftigen Bauherren*, dessen Bauantrag der Anlass für die Überlegungen zur Teilaufhebung der Gestaltungssatzung ist, nicht über die schutzwürdigen Interessen der Bürgerinnen und Bürger gestellt werden, die in der Vergangenheit hier gebaut, sich damit erheblich finanziell engagiert und sich auch bewusst für den Standort „Altes Dorf“ entschieden haben.

Diese Bürgerinnen und Bürger haben auf diesem Wege erheblich zur Entwicklung des gewünschten Ortsbildes beigetragen. Diese Bauherren haben in der Regel kaum die Möglichkeit sich zu verändern, da sie aus finanziellen Gründen nur ein einziges Mal in ihrem Leben bauen können. **Ihre Interessen würden bei einer Teilaufhebung der Gestaltungssatzung in untragbarer Weise missachtet.**

Bei tatsächlicher Veränderung der Satzung durch besteht die Befürchtung der Anwohner, dass auch zukünftig die Satzung beliebig geändert wird, um einzelne nicht satzungskonforme Bauvorhaben zu ermöglichen, auch wenn sie der Gestaltungssatzung oder anderen örtlichen Bauvorschriften (z.B. Bebauungsplänen) entgegenstehen.

Es ist aus unserer Sicht Aufgabe jedes einzelnen Mitgliedes des Rates der Stadt Lehrte, solchen Befürchtungen durch eine Politik der Kontinuität und Verlässlichkeit entgegen zu treten.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Der Hinweis hinsichtlich des Weiterbestehens der Gestaltungssatzung in der derzeit geltenden Form wird nicht berücksichtigt. Für den südlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, der John-F.-Kennedy-Straße, Kurfürstenstraße, Meisterstraße und den westlichen Teil der Oelser Straße soll die örtliche Bauvorschrift teilaufgehoben werden. Ansonsten soll an der Satzung in der geltenden Form festgehalten werden.

Für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sowie den benachbarten Bereichen hat eine Überprüfung der bestehenden Bebauung und eine Analyse der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung stattgefunden.

Im südlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, der John-F.-Kennedy-Straße, Kurfürstenstraße, Meisterstraße und den westlichen Teil der Oelser Straße ist eine heterogene Bebauung vorzufinden. Die siedlungsgeschichtlichen Ursprünge der Bebauung sind sehr unterschiedlich. Dies spiegelt sich in verschiedenen Baustilen, Materialität und Gestaltungsmerkmalen wider und wird daher auch nicht als einheitlich gestaltet wahrgenommen. Insbesondere Gebäude jüngerer Datums wie auch Altbauten, die eine umfangreiche Sanierung erfahren haben, weichen von den Vorschriften der bestehenden Gestaltungssatzung ab. Auch in Zukunft wird nicht davon ausgegangen, dass innerhalb dieser Bereiche die Zielsetzung der Örtlichen Bauvorschrift, einen „einheitlich gestalteten Dorfkern zu wahren bzw. zu schaffen“, durchzusetzen ist.

Daher soll für diesen Bereich die örtliche Bauvorschrift aufgehoben werden. Für die innerhalb des Geltungsbereich der Satzung verbleibenden Flächen, einschließlich des Neubaugebiets Triftkamp, gelten weiterhin die Vorschriften der vorhandenen Örtlichen Bauvorschrift.

In den verbleibenden Bereichen sind die historischen Strukturen des alten Dorfkerns auch heute noch deutlich zu erkennen: Die Besiedlung hat sich um den Kirchenbereich entwickelt und nach Süden fortgesetzt. Sievershausen weist in diesem Bereich weiterhin die Strukturen eines offenen Haufendorfes auf, das durch eine unregelmäßige Wegeführung und eine lockere Bebauung gekennzeichnet ist. Die Gebäude der ältesten Hofstellen sind nicht straßenseitig angeordnet, sondern liegen verstreut innerhalb der auch heute noch großen Grundstücke. Hierzu zählt auch die Hofstelle Nr. 5, heute postalisch Trift 25. Die Gebäude haben in der Regel ein Baualter von 80 - 150 Jahren und weisen hinsichtlich ihrer Materialität und Gebäudegestalt typische Gestaltungsmerkmale auf, die bei der Aufstellung der Örtlichen Bauvorschrift herangezogen wurden.

Sicherlich sind auch in diesem Bereich innerhalb der letzten Jahrzehnte vor Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift Gebäude entstanden, die nicht den Gestaltungsmerkmalen der örtlichen Bauvorschrift entsprechen. Nur prägen diese Gebäude nicht ganze Straßenzüge und ordnen sich auch schon aufgrund ihrer Gebäudegröße klar unter.

Die Straße Trift besteht, wie der kurhannoverschen Landesaufnahme von 1781 zu entnehmen ist, bereits im 18. Jahrhundert und führt als Viehtrieb zu den im Südwesten befindlichen Allmenden. Eine Bebauung entlang der Trift ist zu diesem Zeitpunkt jedoch weder auf der Nord- noch der Südseite vorhanden. Lediglich südlich der Brinkstraße befinden sich zwei Hofstellen, die heute postalisch der Straße Trift zugeordnet werden. Von einer straßenläufigen historischen Bebauung kann daher nicht gesprochen werden. Erst Mitte des 19. Jahrhunderts entsteht im Westen eine wie zu dieser Zeit übliche Ansiedlung von Abbauerstellen. Diese steht jedoch nicht mit dem alten Dorfkern im baulichen Zusammenhang und rückt erst mit der Bebauung der Meisterstraße im Nordwesten zum Ende des 19. Jahrhunderts an das Dorf heran. Im mittleren Bereich der Trift haben große Weideflächen teilweise noch Bestand bis zum Ende des 20. Jahrhunderts. Die sich südlich der Trift befindende Fläche wurde mit der Realisierung der Kampstraße in den 1970er Jahren bebaut. Die Bebauung passt sich hinsichtlich des Baustils und der Materialität nicht an. Anders verhält es sich mit der Nordseite der Trift. Mit dem Baugebiet „Triftkamp“, das ab dem Jahr 2000 realisiert wurde und der benachbarten alten Bebauung ist ein einheitliches Straßenbild entstanden, das sich klar von dem der Südseite unterscheidet.

Dieser Eindruck wird verstärkt durch die Bebauung des südlichen Bereichs des Dammbuschs, der die Verlängerung der Straße Trift darstellt und als zusammenhängendes Straßenbild wahrgenommen wird. Auch hier ist die Bebauung durch Gebäude der 60er und 70er Jahre geprägt, die nicht konform sind mit den Vorschriften der Gestaltungssatzung. Die historischen Hausstellen in diesem Bereich (Nr. 9 und 10) sind durch Neubauten ersetzt worden, bzw. aufgrund von jüngerer Bebauung von der Straße nicht mehr wahrnehmbar.

Im Schreiben der Einwender wird behauptet, dass keine Begründung für eine Teilaufhebung besteht und, sollte man die Teilaufhebung auf die Begründung stützen, dass im südlichen Teil abweichende Immobilien vorhanden sind, die schon vor Satzungserlass bestanden haben, bereits der Erlass der Satzung unzulässig gewesen ist.

Dies ist nicht der Fall. Die Zielsetzung der im Jahr 1990 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung ist die Wahrung des einheitlichen Ortsbildes. Diese Zielsetzung hat in Teilen des Geltungsbereichs, wie im Schreiben erläutert, zu Erfolg geführt, in anderen Bereichen jedoch leider nicht. Dies wird auf die, wie oben aufgeführt, unterschiedlichen baulichen und historischen Rahmenbedingungen zurückgeführt. Die südliche Bebauung der Trift und des Dammbuschs sowie die weiteren Bereiche, in denen die Satzung aufgehoben werden soll, weisen keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale auf und werden nicht als schützenswertes „historisches Straßenbild“ wahrgenommen.

Es wird angezweifelt, dass die vorhandene Gestaltungssatzung ausschlaggebend für eine Standortentscheidung für einen Bauplatz innerhalb des Geltungsbereiches wie z.B. im Baugebiet „Triftkamp“ ist. Sicherlich ist die dörfliche Lage an sich für Bauwillige ein Entscheidungskriterium. Es ist jedoch offensichtlich, dass die in direkter Nachbarschaft befindlichen Gebäude innerhalb und außerhalb des bestehenden Geltungsbereichs der Satzung nicht dem Idealbild einer dörflichen Architektur entsprechen. Die Diskussionen und Kritiken seit Bestehen der Satzung sowie Anfragen und Eingaben auch von Bauwilligen aus dem Baugebiet „Triftkamp“, abweichende Bauweisen oder Materialien zuzulassen, zeigen, dass eine Modifizierung erforderlich geworden ist und nicht zugunsten eines einzelnen Bauvorhabens erfolgt.

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und örtlichen Bauvorschriften ist ein wichtiges Instrument städtebauliche Strukturen zu erhalten, zukünftige Entwicklungen zu steuern, überholte Zielsetzungen zu modifizieren und auf Veränderungen z.B. aufgrund geänderter Rahmenbedingungen einzuwirken.

Die Befürchtung, dass in Zukunft Satzungen beliebig geändert werden, wird nicht geteilt. Der Änderung von Bauleitplänen und örtlichen Bauvorschriften unterliegt gesetzlichen Regelungen nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Diese beinhalten, dass jeder Aufstellung und Änderung einer Satzung ein schlüssiges Planungskonzept, bzw. die Formulierung einer Zielsetzung zugrunde liegen muss. Diese Maßgaben finden natürlich auch bei der Beschlussfassung durch den Rat Berücksichtigung.

lfd. Nr. 03: Holger Schwenke

Das Schreiben vom 27.11.2006 wird vollständig wiedergegeben:

der Unterzeichner dieses Schreibens ist langjähriger Bewohner von Sievershausen und als Eigentümer des Grundstücks [REDACTED] von der geplanten Modifikation der Gestaltungssatzung betroffen. Im Zuge der öffentlichen Beteiligung bittet der Unterzeichner, die nachfolgenden Argumente und Anregungen bei der geplanten Modifikation zu berücksichtigen:

Eine Wirksamkeit der heutigen Gestaltungssatzung ist nur im neuen Baugebiet „Triftkamp“ festzustellen, dessen Bebauung direkt an alte Hofflächen angrenzt und an deren Baustil angelehnt ist. Die bislang in Ortsrat-, Bauausschuss- und Stadtratsitzungen geäußerten Einwände von Mitbürgern wurden ausschließlich von Bewohnern der Straße „Triftkamp“ gestellt. Der „Triftkamp“ befindet sich im Geltungsbereich der heutigen Gestaltungssatzung und soll auch innerhalb des zukünftigen Geltungsbereiches liegen. Somit sind die Einwandführer nicht von der Änderung des Geltungsbereiches betroffen.

Die nachstehende Abbildung zeigt den Blick aus der Straße „Triftkamp“ auf die vorhandene Bebauung der Südseite der „Trift“. Erkennbar ist, dass hier vollkommen andere Baustile von Gebäuden vorhanden sind, die überwiegend erst in

den 70er Jahren entstanden sind. Gerade auf der Höhe der Einmündung des „Triftkamp“ entspricht das Straßenbild der Südseite der „Trift“ überhaupt nicht der Gestaltungssatzung und wird aufgrund des relativ geringen Alters der Gebäude auch langfristig nicht der gewünschten Optik der Gestaltungssatzung entsprechen. Somit kann auch eine Entnahme der Südseite der „Trift“ keinerlei optische Beeinträchtigung für die Anwohner des „Triftkamp“ mit sich bringen.



Blick vom Triftkamp auf die Südseite der Trift

Die in der Geltungszeit der Gestaltungssatzung ebenfalls entstandene Bebauung in der Trift 8A (Fam. Neuner) orientiert sich als Gebäude am äußersten Rand des heutigen Geltungsbereichs an den Vorgaben der Satzung. Gleichwohl ist diese Bebauung im Rahmen einer Ausnahme als in dem betreffenden Abschnitt der Trift damals ortsunübliche rückwärtige Bebauung ausgeführt, durch das Vorderhaus und weitere Nebenbauten verdeckt und nur über einen Fußweg erreichbar. Es prägt somit nicht das Straßenbild der „Trift“. Die Eigentümer mussten sich aufgrund der Lage ihres damaligen Neubaus am äußersten Rand des Geltungsbereiches zudem bewusst sein, dass aufgrund der unmittelbar benachbarten Be-

bauung der John.-F.-Kennedystraße, die dem Satzungsgebiet nicht mehr angehört, ihr Haus auch langfristig nicht in einem einheitlich gestalteten Gebäudeumfeld stehen wird.

Von den wenigen noch vorhandenen Häusern in der „Trift“, die noch aus der Zeit von vor 1970 stammen, werden die beiden Gebäude des Unterzeichners [REDACTED], [REDACTED] in Kürze abgerissen, teilweise auch aufgrund von behördlichen Auflagen. Die Prägung der 70er-Jahre-Bebauung wird dadurch sogar noch weiter verstärkt.

Bei den Straßen „Trift“ und „Dammbusch“ entsprechen knapp die Hälfte der straßenbildprägenden vorhandenen Gebäude der Nordseite der Gestaltungssatzung und sind somit tendenziell dem Ortskern zuzurechnen. Gleichwohl wird sich die Bebauung der Südseite (nur 9% der das Straßenbild prägenden Bebauung entspricht der Gestaltungssatzung) auch langfristig nicht der Optik des Ortskerns signifikant annähern und sollte somit aus dem Geltungsbereich der Gestaltungssatzung entnommen werden.

Als bedenklich ist zudem die Entwicklung der Einwohnerzahl Sievershausens anzusehen. Knapp 60%(!) aller weggezogenen Einwohner aller Lehrter Ortschaften haben Sievershausen den Rücken gekehrt, obwohl Sievershausen nur gut 11% der Einwohner aller Lehrter Ortschaften stellt und mit dem „Triftkamp“ und der alten Schule Neubaugebiete mit freien Grundstücken vorhält.

Es muss davon ausgegangen werden, dass dieser unnormale 5-fach-überdurchschnittliche Rückgang der Sievershäuser Einwohnerzahl auf die restriktiven Vorgaben der Gestaltungssatzung zurückzuführen sind. Investitionswillige Einwohner entscheiden sich oftmals in Abwägung der Alternativen, sich entweder den nicht nachvollziehbaren Restriktionen im Außenbereich des Satzungsgebietes zu unterwerfen oder den größeren Freiheitsgraden in anderen Gebieten für einen

Wegzug und Tötigung der Investition in anderen Ortschaften und Landkreisen. Dieser Trend kann mittelfristig zur Überalterung Sievershausens und Verlust der Infrastruktur führen.

Ergänzend zu den vorherigen Ausführungen regt der Unterzeichner an, die Anzahl von Einwandführern in Prozent der Einwohnerzahl (2.520 – Stand August 2006) anzugeben und mit der Anzahl von Einwänden und Unterschriftssammlungen bei der Einführung der Gestaltungssatzung zu vergleichen (siehe Hinweise zum „Verfahren“ aus der Begründung zur Gestaltungssatzung vom Mai 1990).

Der Unterzeichner unterstützt die geplante Änderung der Gestaltungssatzung ausdrücklich.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die geplante Satzungsänderung bzw. Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift/ Gestaltungssatzung unterstützt wird.

Die Tatsache, dass in Teilbereichen der bestehenden Gestaltungssatzung eine Vielzahl von Gebäuden von den Vorschriften abweichen, ist zum Anlass für die geplante Änderung des Geltungsbereichs bzw. Teilaufhebung der Satzung genommen worden.

Die dargelegten Zahlen hinsichtlich des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung stellen sich laut Einwohnerstatistik/ -datei der Stadt Lehrte für Sievershausen nicht derart dar. Für das Jahr 2006 überwiegen im gesamten Stadtgebiet Lehrte die Wegzüge (1960) geringfügig gegenüber den Zuzügen (1886), sodass insgesamt eine Differenz von 74 Einwohnern entsteht. Hiervon entfällt auf Sievershausen ein Saldo von –17 bei insgesamt 119 Zuzügen und 136 Wegzügen.

Grundsätzlich ist ohnehin anzuzweifeln, dass das Bestehen einer Gestaltungssatzung in Sievershausen Auswirkungen auf das Wanderungsverhalten der Bevölkerung hat. Die Gestaltungssatzung ist für einen Bereich erlassen worden, der außer einigen Baulücken eine nahezu geschlossene Bebauung aufweist. Siedlungszuwächse sind daher für diesen Bereich naturgemäß nicht zu verzeichnen. Hier unterscheidet sich Sievershausen nicht von anderen Ortsteilen innerhalb des Stadtgebiets Lehrtes. Darüber hinaus umfasst die Gestaltungssatzung flächenmäßig nur einen untergeordneten Teilbereich der Siedlungsfläche Sievershausens.

Der Trend rückläufiger Einwohnerzahlen lässt sich mit allgemein zurückgehenden Bevölkerungszahlen erklären. Zuwächse durch Wanderung sind durch die vergleichsweise periphere Lage zur Landeshauptstadt Hannover und die Entfernung zum nächstgelegenen schienengebundenen Haltepunkt nicht im gleichen Maße wie in anderen Lehrter Ortschaften zu verzeichnen. Weiterhin besteht ein Trend zu geringeren Haushaltsgrößen (Einwohner pro Wohneinheit) insbesondere im Bestand, der selbst bei gleichbleibender Bautätigkeit zu einem Rückgang der Bevölkerung führt.

Entgegen den Ausführungen werden derzeit keine Neubaugebiete in Sievershausen vorgehalten. Bei den genannten Bereichen handelt es sich lediglich um einzelne Baugrundstücke.

lfd. Nr. 04: Anneliese Faupel, John-F.-Kennedy-Str. 5, 31275 Lehrte

Das Schreiben vom 22.11.2006 wird vollständig wiedergegeben:

ich bin langjährigere Bewohnerin von Sievershausen und als Eigentümerin des Grundstücks John-F.-Kennedystr. 5 am äußersten Rand des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung von der geplanten Änderung betroffen. Im Zuge der Möglichkeiten zu Hinweisen des Änderungsverfahrens im Zuge des öffentlichen Beteiligungsverfahrens bitte ich die nachfolgenden Ausführungen zu berücksichtigen:

Die derzeitige „Grenzziehung“ des Satzungsgebietes berücksichtigt in keinerlei Hinsicht die Art der vorhandenen Bebauung. So verläuft das Satzungsgebiet direkt hinter meinem Grundstück mitten zwischen der Bebauung von Trift und John-F.-Kennedystraße. Gemäß den Ausführungen zur Gestaltungssatzung soll dadurch der alte Ortskern vom Rest des Ortes getrennt werden.

Zwischen der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Trift und der John-F.-Kennedystr. besteht m.E. allerdings kein merklicher Unterschied im Alter, Baustil oder gar Anzahl schützenswerter alter Gebäude.

Die heutige Grenze des Satzungsgebietes ist daher rein willkürlich!

Selbst wenn die heutige Bebauung der Südseite der Trift der Gestaltungssatzung entspräche, wäre durch die heutige Grenzziehung ein zu krasser Übergang der Baustile vorhanden. Bauhistorisch gesehen haben Siedlungen und Siedlungserweiterungen in zusammengehörenden Bereichen stattgefunden, die durch äußere Straßenzüge begrenzt sind und somit „Straßenblocks“ bilden. Somit sind Straßen als natürliche Abgrenzungen zwischen zusammengehörigen Siedlungsgebieten anzusehen und als Abgrenzung des zukünftigen Satzungsgebietes geeignet.

Eine Außengrenze des Satzungsgebietes innerhalb eines Straßenblocks lässt den in der Gestaltungssatzung vorgeschriebenen Baustil ohne räumliche Trennung direkt auf andere Baustile treffen. Ein Straßenzug als Grenze zwischen Satzungsgebiet und Nicht-Satzungsgebiet bietet eine natürliche räumliche und optische Trennung und lässt den Übergang deutlich harmonischer erscheinen.

Eine Begrenzung des Satzungsgebietes längs einer Straße ist zudem allgemein üblich und wird in anderen Städte durchgängig und meist ohne Ausnahme angewendet (siehe Gestaltungssatzungen in Hameln, Lemgo, Rendsburg, Leipzig, etc).

Ich spreche mich daher für die geplante Änderung der Gestaltungssatzung und Begrenzung des Satzungsgebietes entlang von Straßen aus.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Satzungsänderung bzw. Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift/ Gestaltungssatzung zugestimmt wird.

Der Hinweis bezüglich der Abgrenzung der Gestaltungssatzung hat Berücksichtigung gefunden.

Für den gesamten Bereich der örtlichen Bauvorschrift hat eine Überprüfung der vorhandenen Bebauung und eine Analyse der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung stattgefunden.

Hierbei ist festgestellt worden, dass in Teilen des Geltungsbereichs der bestehenden Gestaltungssatzung eine Vielzahl von Gebäuden von den Vorschriften abweicht. Daher soll für den südlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, der John-F.-Kennedy-Straße, Kurfürstenstraße, Meisterstraße und den westlichen Teil der Oelserer Straße die örtliche Bauvorschrift aufgehoben werden.

lfd. Nr. 05: Irmtraud und Horst Heise, John-F.-Kennedy-Str. 7, 31275 Lehrte

Das Schreiben vom 22.11.2006 wird vollständig wiedergegeben:

der Teilaufhebung der o. g. örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) und damit verbunden die Änderung des Gestaltungsbereiches der Satzung stimmen wir im vollen Umfang zu.

Die Herausnahme der Meisterstrasse, des westlichen Bereiches der Oelserer Strasse (bis Moritzweg) des nördlichen Teiles der Kurfürstenstrasse, des südlichen Teiles der Strasse Trift und Dammbusch aus der Gestaltungssatzung ist sinnvoll, da hier eine **heterogene Baustruktur** vorzufinden ist.

Viele Gebäude der vergangenen Jahrzehnte weichen teilweise stark von der örtlichen Bauvorschrift ab, so dass kein einheitliches Orts- und Strassenbild erkennbar ist.

Auch durch die Gestaltungsvorschriften (über 15 Jahre) ist kein einheitlicher traditioneller Dorfkern in diesem Bereich entstanden.

Im Bereich des südlichen Teiles der Strasse Trift und Dammbusch weichen ca.91% der bestehenden Gebäude von der Gestaltungssatzung ab.

Eine Änderung des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung entspricht dann dem Ziel der Gestaltungssatzung „**Erhaltung des eigentlichen alten Dorfkernes**“.

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Satzungsänderung bzw. Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift/ Gestaltungssatzung zugestimmt wird.

Die Tatsache, dass in einigen Teilen des Geltungsbereichs der bestehenden Gestaltungssatzung eine Vielzahl von Gebäuden von den Vorschriften abweichen, ist zum Anlass für die geplante Änderung des Geltungsbereichs bzw. Teilaufhebung der Satzung genommen worden.

lfd. Nr. 06: Harry Koss, Trift 24 A, 31275 Lehrte

Das Schreiben vom 24.11.2006 wird vollständig wiedergegeben. Dem Schreiben liegen zwei Anlagen bei. Anlage 2 ist eine Fotodokumentation, die hier nicht wiedergegeben wird.

Fachlich orientierte Stellungnahme zur geplanten Modifikation der Gestaltungssatzung in Sievershausen

Der Unterzeichner ist als Architekt u.a. auf dem Gebiet der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude tätig und verfügt insbesondere über langjährige Erfahrung im Zusammenhang mit der Sicherung und Erhaltung historisch wertvoller Gebäude. Im Zuge der Möglichkeiten zur Stellungnahme von Bürgern bei der öffentlichen Beteiligung wird hiermit die Möglichkeit für einige praxisbezogene Anmerkungen aufgegriffen.

Lenkungswirkung und Sinnhaftigkeit ergänzender Gestaltungssatzungen

Die Bebauung von Grundstücken in Deutschland wird durch eine Reihe von gesetzlichen Rahmenbedingungen reglementiert und ordnungspolitisch gesteuert. In erster Linie sind hierbei Flächennutzungs- und Bebauungspläne zu nennen, die detaillierte Vorgaben zur Ausführung und grundsätzlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben vorgeben. Sofern für bestimmte Flächen keine Bebauungspläne existieren, gilt §34 des BauGB, nach dessen Bestimmungen sich die Zulässigkeit einer Bebauung an der umgebenen ortsüblichen Bebauung ausrichtet. Mit der Dualität dieser Regelungen wird in der überwiegenden Mehrheit aller Orte in Deutschland eine Bebauung ordnungspolitisch geregelt.

In Gebieten mit einer vorhandenen Bebauung, die besondere geschichtliche, architektonische und städtebauliche Bedeutung aufweisen, können ergänzend zu den o.a. gesetzlichen Vorgaben sog. Gestaltungssatzungen erlassen werden, die weitere Restriktionen in einer zusätzlichen Detaillierungstiefe aufweisen. Derartige **Gestaltungssatzungen sind in Städten zu finden, die über besonders schützenswerte bauhistorische Gebiete mit zumeist jahrhunderterlanger heimatgeschichtlicher Kulturentwicklung verfügen**. Sie beziehen sich in der Regel auf ein eng begrenztes Gebiet des eigentlichen historischen Kerns.

In der Ortschaft Sievershausen trat 1990 eine Gestaltungssatzung in Kraft, die laut Ziff. 2 der Begründung das städtebauliche Ziel einer „Wahrung ... als einheitlich gestalteter traditioneller Dorfkern“ verfolgte. Eine derartige Gestaltungssatzung ist im Bereich der Stadt Lehrte nur in der Ortschaft Sievershausen zu finden, obwohl andere Ortschaften (z.B. Arpke) dafür qualitativ und strukturell erheblich günstigere Voraussetzungen bieten.

Würdigung des bisherigen Geltungsbereiches der Sievershäuser Gestaltungssatzung

Die historisch gewachsene Struktur Sievershausens, das aus den Ortsteilen „Ambostel“, „Röddenserbusch“ und „Sievershausen“ zusammengewachsen ist, wird durch den Geltungsbereich nicht erfaßt. So ist die historische Bebauung der Ortsteile „Ambostel“ und „Röddenserbusch“ gar nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung enthalten. Stattdessen wurde der Geltungsbereich für den Ortsteil „Sievershausen“ so weit ausgedehnt, dass nicht nur der alte Ortskern einbezogen ist, sondern auch Randbereiche wie z.B. die Südseite der „Trift“ sowie „Meisterstraße“ und Teile der „Oelerser Str.“, deren Bebauung überwiegend in den 60er und 70er Jahren entstanden und keinesfalls dem alten Ortskern zuzurechnen sind.

Hier besteht ein Widerspruch bei den tatsächlich vorhandenen Baustilen zu dem in Ziff. 2 der Begründung der Gestaltungssatzung beschriebenen Ortsbildes, das als „in weiten Teilen geschlossenen, ... einheitlich und harmonisch“ beschriebenen wird.

Die Diskrepanz zwischen der formulierten „gefährdeten Einheit des Ortsbildes“ innerhalb des Satzungsgebietes und den dort tatsächlich vorhandenen Baustilen ist unübersehbar und wird dem erklärten Ziel der Gestaltungssatzung nicht gerecht. Dies wird insbesondere auch durch die Feststellung der Stadt Lehrte untermauert, in der es heißt: „Verwaltungsseitig hat hierzu eine Prüfung in Form einer Analyse der bestehenden historisch gewachsenen Bebauung und der in den vergangenen Jahrzehnten hinzugekommenen Bebauung innerhalb des derzeit rechtskräftigen räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung stattgefunden. ... Im Bereich der Meisterstraße, dem westlichen Bereich der Oelerser Str., ... dem nördlichen Teil der Kurfürstenstraße sowie dem südlichen Teil der Straße Trift und Dammbusch ist eine heterogene Baustruktur vorzufinden“ (Beschlussvorlage 110/2006).

Eine effektive Lenkungswirkung der Gestaltungssatzung ist nur im neuen Baugebiet „Triftkamp“ festzustellen, dessen Bebauung direkt an historische Hofflächen angrenzt und an deren optische Gestaltung angelehnt ist. Die nachfolgende Abbildung aus der Ortschronik Sievershausen (F 130, S. 475) zeigt, dass die Südseite der Trift in Höhe des heutigen „Triftkamp“ bis 1970 unbebaut war und somit dort keine historisch bedeutsamen und somit schützenswerten Gebäude analog der Gestaltungssatzung vorhanden sind.



*Historisches Foto von der Südseite der Trift ca. 1964 (Quelle: Ortschronik)
Das Gelände wurde erst ab 1970 bebaut.*

Dies zeigt auch eine Auswertung der Bebauung auf der Südseite der Trift bzw. deren Verlängerung Dammbusch (siehe Anlage 1). Es existiert hier eine extrem große Auswahl verschiedenster Hausstile und Farben (Beispiele siehe Anlage 2). Auch knapp 20 Jahre nach Inkrafttreten der Gestaltungssatzung ist festzustellen, dass **ca. 90% der** das Straßenbild prägenden **Gebäude der südlichen Seite von „Trift“ und „Dammbusch“** und damit die „ortsübliche Bebauung“ im engeren Sinne **nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechen**.

Aufgrund der bislang akzeptierten Ausnahmen in dieser Randlage, **ist im südlichen Teil von „Trift“ und „Dammbusch“** sowie den weiteren zu entnehmenden Gebieten mit mehrheitlicher Bebauung der 70er Jahre **auch langfristig nicht von einem einheitlich gestaltetem Ortsbild** gem. des erklärten Ziels der Gestaltungssatzung **auszugehen**. Somit hat und wird die Lenkungswirkung der Gestaltungssatzung in diesem Randgebiet nicht stattfinden und die Sinnhaftigkeit des heutigen Geltungsbereiches in Frage gestellt.

Zusammenfassende Bewertung und Stellungnahme

Der Erlass einer Gestaltungssatzung ist eher als ordnungspolitische Ausnahme zu werten. Ein Teilwegfall der Satzungsaufgaben im Rahmen einer Gebietseinschränkung bedeutet daher **nicht** eine vollständige Regelungslosigkeit, sondern eine Kompensation der Lenkungswirkung durch Bebauungspläne bzw. den Regelungen des §34 BauGB.

Die daraus resultierenden Rahmenbedingungen für das angestrebte bauliche Erscheinungsbild etwaiger weiterer Bauvorhaben können somit praxisgerecht und realitätsbezogen eingehalten werden.

Der Unterzeichner unterstützt die geplante Einschränkung des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung aufgrund der vorstehenden Ausführungen ausdrücklich.

Anlage 1: 91% der das Straßenbild prägenden Häuser an der Südseite der „Trift“ bzw. deren Verlängerung „Dammbusch“ entsprechen nicht der Gestaltungssatzung

	Dachform	Dachfarbe	Wandart	Wandfarbe
Trift Ecke JFK-Str.	X	X	Putz	weiß
Trift 2	X	X	X	X
Trift 4	X	X	Schindeln	grau
Trift 6	X	X	tw. Putz	beige
Trift 8		X	X	X
Trift 8A	prägt nicht das Straßenbild, da von Straße aus nicht sichtbar!			
Trift 10		X	X	X
Trift 10A	prägt nicht das Straßenbild, da von Straße aus nicht sichtbar!			
Trift 12		anthrazit	Putz	weiß
Trift 14		anthrazit	Kalksand	weiß
Trift 16	X	anthrazit	Putz	beige
Trift 18	X	grau	Schindeln	grau
Trift 22	X	X	tw. Putz	tw. orange
Trift 24	X	anthrazit	X	X
Trift 24A		X	X	X
Trift 26	X	X	X	X
Trift Ecke Kirchlahe	Turm	X	X	X
Dammbusch 4	X	X	Putz	grau
Dammbusch 6	X	X	tw. gestrichen	X
Dammbusch 8	X	anthrazit	tw. Putz	gelb/weiß
Dammbusch 10	X	anthrazit	tw. Putz	weiß
Dammbusch 12	X	anthrazit	X	X
Dammbusch 16	X	anthrazit	Putz	weiß

LEGENDE: „X“ bedeutet: Gestaltungsaufgabe eingehalten

Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Darüber hinaus wird zur Kenntnis genommen, dass der geplanten Satzungsänderung bzw. Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift/ Gestaltungssatzung zugestimmt wird.

Die Tatsache, dass in einigen Teilen des Geltungsbereichs der bestehenden Örtlichen Bauvorschrift eine Vielzahl von Gebäuden von den Vorschriften abweichen, ist zum Anlass für die geplante Änderung des Geltungsbereichs bzw. Teilaufhebung der Satzung genommen worden.

Es ist nicht gängige Praxis, Ausnahmen an den Randlagen des Geltungsbereiches zuzulassen bzw. Abweichungen zu dulden. Seit Bestehen der Satzung im Jahr 1990 sind vereinzelt Befreiungen von den Vorschriften der Satzung erteilt worden. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Einfriedungen und Werbeanlagen. Darüber hinaus ist für ein einzelnes Bauvorhaben abweichend zu den vorgeschriebenen Materialien eine Putzausführung zugelassen worden.

Eine Vielzahl der Gebäude, die von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift abweichen, sind bereits vor Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschrift entstanden.

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Da die Stellungnahmen der Öffentlichkeit unter Punkt Nr. 1 und Nr. 2 im Wesentlichen gleichen Inhalts sind, wird das Ergebnis der Abwägung als Stellungnahme der Stadt Lehrte zusammengefasst erörtert:

lfd. Nr. 01: Bürgergruppe gegen eine Teilaufhebung der Gestaltungssatzung Sievershausen, Sebastian Neuner, Triftkamp 2 A, 31275 Lehrte

Dem Schreiben liegt eine Unterschriftenliste mit 20 Unterschriften bei.

Das Schreiben mit Eingang vom 23.02.2007 wird vollständig wiedergegeben:

beigefügt übersenden wir unsere Stellungnahme zum „Verfahren zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltungssatzung des Orts- und Straßenbildes“ mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung im genannten Verfahren.

Gerne stehen wir, wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, für eine weitergehende Erörterung der Gründe für unsere ablehnende Haltung gegenüber der geplanten Teilaufhebung zur Verfügung.

Stellungnahme zum Verfahren zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Die Unterzeichner sprechen sich aus den nachfolgend genannten Gründen gegen eine Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen, gemäß des Entwurfes der Anlage Nr.02/2007 aus.

1. Ziel und Zweck der bestehenden Gestaltungssatzung

Mit dem Erlass der Gestaltungssatzung im Jahre 1990 wurde eine "positive Rahmensatzung für die Gestaltung des Ortsbildes"¹ geschaffen. Von der Entwurfserstellerin zur Teilaufhebung der Gestaltungssatzung wird diese positive Rahmensatzung jedoch *restriktiv* ausgelegt, indem das städtebauliche Ziel der Satzung darauf reduziert wird "zum Schutz des Orts- und Straßenbildes einen einheitlich gestalteten traditionellen Ortskern zu wahren"². Gemäß dem Grundsatz der teleologischen Auslegung ist bei der Anwendung von Rechtsnormen (hier: der Gestaltungssatzung) jedoch der Wille des Satzungsgebers zu berücksichtigen. Der gewählte Ansatz die Satzung *restriktiv* auszulegen, *widerspricht* jedoch dem Willen des Satzungsgebers. Dieser verfolgte das Ziel „den Bürgern ein Rezept an die Hand zu geben, wie sie Neubauvorhaben, Um- und Erweiterungsbauten und Instandsetzungen oder Renovierungen so ausführen können, dass das vorhandene Bild des alten Dorfes nicht gestört oder Störungen beseitigt werden“. Die Satzung darf also *nicht restriktiv*, sondern muss *extensiv* ausgelegt werden.

Zweckbestimmung ist *nicht nur* die Erhaltung einer "historisch belegbaren" Bebauung, die im Rahmen der Dorfentwicklung entstanden ist, wie es von der Verwaltung im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgeführt wurde. **Das Ziel geht weit darüber hinaus.** Es geht insbesondere auch um die Weiterentwicklung des optischen Eindruckes des Ortes Sievershausen in der vorhandenen dörflichen Form. Dabei wurde ausdrücklich auch die Beseitigung vorhandener "Störungen" mit einbezogen. In der vorhandenen Bebauung findet sich eine gute Basis, die mit der *positiven* Rahmensatzung weiterentwickelt werden kann.

Ergebnis: Die Verwaltung hat bei der Auslegung der Satzung einen Ansatz gewählt, der nicht dem Willen des damaligen Satzungsgebers, dem Rat der Stadt Lehrte entspricht und somit die weitere Analyse auf einer falschen Basis erstellt.

2. Fehlen einheitlicher Gestaltungsmerkmale als Begründung der geplanten Teilaufhebung, zu erwartender Zeitbedarf für bauliche Veränderungen

Bei Erlass einer Gestaltungssatzung wird nur in der allerseltensten Fällen eine Baustruktur angetroffen, bei der alle vorhandenen Baukörper dem geplanten gestalterischen Erlassinhalt voll entsprechen. Vor 16 Jahren, im Jahr 1990, war es **kein Hinderungsgrund** für den Satzungserlass, dass in ihrem geplanten Geltungsbereich Gebäude vorhanden waren, die den Vorgaben der Satzung nicht entsprachen.

Gerade die sehr unterschiedlichen von der dorftypischen "Gestaltung abweichenden Bauvorhaben haben seinerzeit zum Erlass der Gestaltungssatzung zum Schutz des Ortsbildes vor Überfremdung geführt".³

Als Hauptargument für die Teilaufhebung der Gestaltungssatzung wird von Seiten der Verwaltung die nach wie vor bestehende uneinheitliche Bebauung genannt. Es wird in der Stellungnahme der Stadt Lehrte im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausgeführt, dass "nicht davon ausgegangen wird, dass das Ziel ein einheitliches Dorfbild zu bewahren bzw. zu schaffen, wie es bereits in Teilen des Geltungsbereiches erreicht worden ist, in den anderen Teilen zukünftig erreicht werden kann".⁴

Diese Feststellung wird aufgrund eines Geltungszeitraums der Gestaltungssatzung von gerade 16 Jahren getroffen. Die Veränderung des Straßenbildes im Bereich des „Alten Dorfes“ kann aufgrund der Langlebigkeit von Immobilien jedoch **nicht kurzfristig** und dann auch noch vollständig erreicht werden. So ein Prozess muss sich an der Langlebigkeit von Immobilien orientieren und deshalb auf **mehrere Jahrzehnte** angelegt werden. Dies muss auch allen beteiligten Personen bewusst gewesen sein, die damals am Erlass der Satzung beteiligt waren. Erwartungsgemäß werden solche kostenintensiven baulichen Veränderungen an Immobilien, die zu Anpassungen im Sinne der Gestaltungssatzung führen, vom Eigentümer nicht auf Grund des Erlasses einer entsprechenden Satzung vorgenommen, sondern als Teil von Neu- oder Umbauvorhaben. Daher nimmt ein solcher Vorgang immer mehrere Jahrzehnte in Anspruch. Dieser Prozess ist in Gang gesetzt und **dauert an**, wie beispielsweise an der bereits vollzogenen und geplanten Bebauung im vorderen Teil der Trift Nr.1-15 zu sehen ist.

Hier ist erkennbar, wie sich das Straßenbild durch satzungskonforme Bau- und Umbauweise in der gewünschten Form entwickelt. Dies war jedoch an dieser Stelle nur möglich, weil in zeitlicher Nähe zueinander mehrere Neu- und Umbauten vor allem durch Immobilienverkäufe erfolgt sind. So standen beispielsweise die Häuser auf den Grundstücken Trift Nr.6 und Trift Nr.11 im Eigentum eines Geschwisterpaares. Frau Giere, die ehemalige Eigentümerin des Hauses auf der Nordseite ist einige Jahre vor ihrem Bruder Herrn Treichel auf der Südseite der Trift verstorben. Das Fachwerkhaus auf der Nordseite ist mittlerweile durch viele Investitionen in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt worden und sämtliche nicht der Gestaltungssatzung entsprechenden Strukturen sind beseitigt worden. Das Fachwerkhaus auf der Nordseite soll jetzt nur 2 Jahre später abgerissen werden, genauso wie das Fachwerkhaus auf dem Grundstück Nr.4. Durch Zusammenlegung der beiden Grundstücke soll auf dem entstehenden Bauplatz ein Designerhaus errichtet werden, das in mehrfacher Hinsicht der Gestaltungssatzung widerspricht. Auch in der Verwaltung der Stadt Lehrte wird dies genauso gesehen. So wird ausgeführt, dass „es sich nicht um die Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen

ortsbildprägenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude, sondern vielmehr um deren Abbruch und Ersatzbau in dorfuntypischer Gestaltung⁵ handelt. Die Häuser der Nachbargrundstücke Nr.8 und Nr.2 entsprechen jedoch der Gestaltungssatzung, sowie gerade der gesamte Straßenabschnitt bereits sehr weitgehend den Vorgaben der Satzung entspricht. Wenn auf den Grundstücken Nr.4 und Nr.6 in satzungskonformer Bauweise ein Haus errichtet würde, wäre, wie auch der aktuellen Bestandanalyse zu entnehmen ist, ein wesentlicher positiver Schritt erreicht. Die jetzt angedachte Teilaufhebung wird das bisher Erreichte in Frage stellen und zunichte machen.

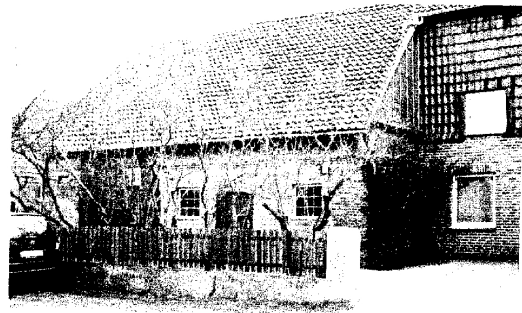


Abb. 1: Bebauung der Grundstücke Trift 8 (links) und Trift 2 (rechts). Zwischen beiden Gebäuden ist der beantragte Neubau geplant

Der Rat der Stadt Lehrte maß den Vorgaben der Satzung zum Ziele der positiven Veränderung des Dorfbildes noch bis vor wenigen Jahren erhebliche Bedeutung zu. Dies wird belegt, durch den Erlass des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet „Triftkamp“ im Jahr 2001 (3 Häuser stehen auf der Nordseite der Trift und haben auch die postalische Anschrift), also vor noch nicht einmal 6 Jahren. Die Gestaltungssatzung wurde als tragendes Element im B-Plan diese Gebietes festgeschrieben, und gleichzeitig wurden Bestimmungen aufgenommen, die inhaltlich noch deutlich über die der Gestaltungssatzung hinausgehen, um dem Neubaugebiet die gewünschte Optik eines Dorfplatzes zu geben.

Ergebnis: Würde man die Teilaufhebung darauf stützen, dass bereits bei Erlass der Satzung Häuser im Bereich der Gestaltungssatzung vorhanden waren, die nicht der Satzung entsprachen, wäre bereits der Erlass der Satzung unzulässig gewesen. Am genannten Beispiel lässt sich ganz deutlich erkennen, dass es bei der geplanten Teilaufhebung der Gestaltungssatzung nach dem sehr kurzen Zeitraum von 16 Jahren nur dem **Zufall** überlassen wird, wie sich die Optik des Dorfes entwickelt.

3. Die Gestaltungssatzung als mögliche Einschränkung der Baufreiheit

Im Laufe des Bestehens der Satzung ist eine erhebliche Zahl an Neu- und Umbauten in ihrem Geltungsbereich entstanden. Dies ist ein Indiz dafür, dass auch bei Bestehen einer solchen Satzung die darin enthaltenen Vorgaben nicht zum Ausbleiben von Bautätigkeiten führen. Es wird nicht die gewünschte Weiterentwicklung des Ortsbildes verhindert, sondern diese findet statt. In der bereits zitierten Begründung zur Beschlussvorlage über die Satzung wird weiterhin

explizit festgestellt, dass „eine Gestaltungssatzung somit keinen unzulässigen Eingriff in die Baufreiheit darstellt, sondern einen ausformulierten Rahmen für jeden Bürger, der sich dieser Verantwortung bewusst ist.“

4. Definition und Gestaltung eines Straßenraumes

Wie bereits unter Punkt 1 ausgeführt, ist es das Ziel der Gestaltungssatzung das optische Bild des alten Dorfes zu bewahren **und weiterzuentwickeln**. Das wesentliche Element war und ist somit der optische Eindruck des Ortes in seiner dörflichen Gestalt. Aus diesem Grund ist es nicht zielführend, die Grenze des Geltungsbereiches in die Mitte eines Straßenverlaufes zu legen. Für den optischen Eindruck einer Straße in seiner Gesamtheit, sind immer beide Straßenseiten wesentlich, da sie von demjenigen, der durch die Straße fährt, oder sie begeht auch immer gleichzeitig wahrgenommen werden.

In der Stellungnahme ihres Planungsamtes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, bedient sich die Stadt Lehrte dieser Konstruktion und weitet sie sogar noch aus. Es heißt dort: „Dieser Eindruck wird verstärkt durch die Bebauung des südlichen Bereichs des Dammbuschs, der die Verlängerung der Straße Trift darstellt und als zusammenhängendes Straßenbild wahrgenommen wird⁶.“ D.h. selbst bei Überqueren einer Kreuzung, einer anderen Straße, ist ein einheitlicher Straßenraum wahrzunehmen.

In der ersten Eingabe die sich gegen die Teilaufhebung der Gestaltungssatzung ausspricht⁷ wird diese Konstruktion als Argument für den Erhalt der Satzung verwendet, jedoch findet sie keinerlei Beachtung bei der Auswertung durch die Verwaltung der Stadt Lehrte.

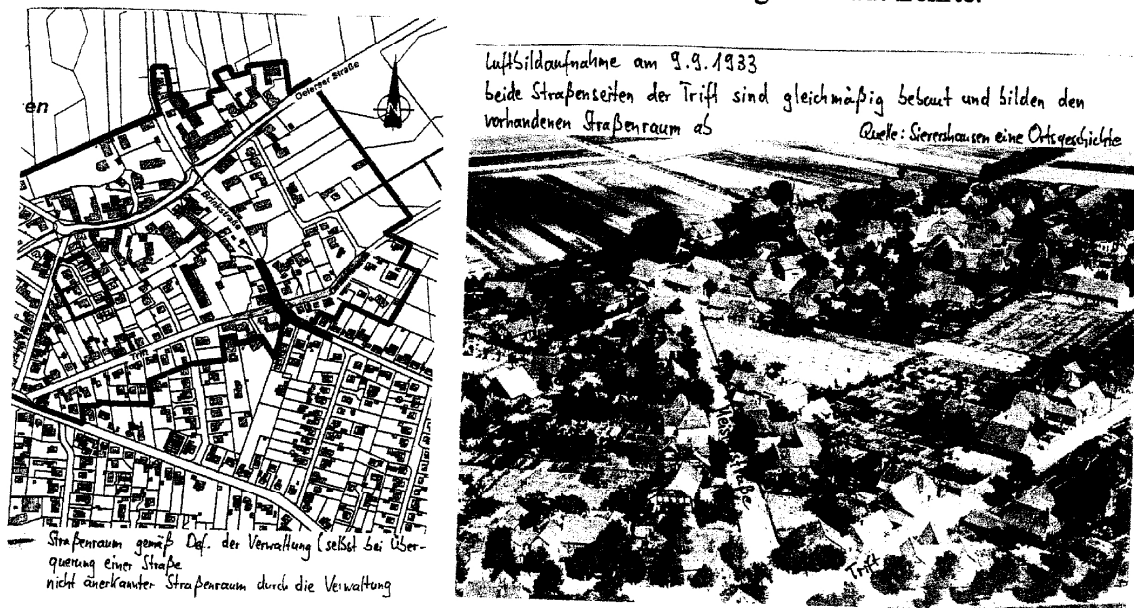


Abb. 2: Karte des Geltungsbereichs der Gestaltungssatzung mit markierten Straßenräumen (links) und Luftbild aus dem Jahre 1933, das zeigt, dass zu diesem Zeitpunkt beide Straßenseiten der Trift gleichmäßig bebaut sind.

Ein weiteres Mal findet diese Konstruktion der visuellen Wahrnehmung eines Raumes Anwendung, wenn es darum geht, die Gebäude des Bäckerstiegs 7,9 und 11 aus dem Baugebiet Bäckerstieg herauszulösen und in die Gestaltungssatzung des alten Dorfes einzufügen. So heißt es, "dieser Teil ist geprägt durch die Blickbeziehungen zur Kirche."⁸ Das dies nicht der Fall ist, ist den Fotos der Abbildung 3 zu entnehmen. Es lässt sich nicht einmal eine Blickbeziehung zum Kirchturm herstellen. Dieses Beispiel verdeutlicht die willkürliche Verwendung dieser Konstruktion in der Analyse der Stadt Lehrte.



Abb. 3: Bäckerstieg

Die Grenzziehung der Gestaltungssatzung bei Grundstücken, die an einer Straße liegen, kann nur auf der rückwärtigen Seite des Grundstückes erfolgen und nicht auf der Vorderseite, die an die Straße grenzt. Dies ist ein sinnvolles Vorgehen und ist bisher auch in der Trift der Fall. Das Abweichen hiervon und die Grenzverlegung in die Straßenmitte ist aus gestalterischer Sicht ein wesentlicher Fehler bei der vorgenommenen Planung. Diese Umsetzung sollte auch in der Kurfürstenstraße geschehen.⁹

Ergebnis: Die Konstruktion des Straßenraums wird von Seiten der Verwaltung anerkannt und auch in einem viel weiteren Maße angewendet, als dies von den Verfassern dieses Schreibens getan wird. Deshalb muss diese Konstruktion auch anerkannt werden, wenn sie von den Verfassern dieses Schreibens argumentativ genutzt wird. Die geplante Teilaufhebung der Gestaltungssatzung und Grenzverlegung in die Straßenmitte entspräche einer künstlichen und keiner natürlichen Teilung.

5. Schützenswerte Anwohnerinteressen:

Seit dem in Kraft treten der Gestaltungssatzung „Altes Dorf“ vor 16 Jahren sind, wie bereits oben erwähnt, im Geltungsbereich der Satzung diverse Häuser neu- oder umgebaut worden. Die Bauherren haben sich an die bestehenden Bauvorschriften gehalten. Durch die satzungskonforme und damit durchaus aufwendigere Bauweise, war dies für die betroffenen Bauherren mit höheren Baukosten verbunden (Bsp.: Fachwerk bzw. Verklinkerung anstatt Verputzung). Die Bauherren haben den Auflagen entsprochen, weil sie entweder eine vorhandene Immobilie am bestehenden

Standort weiter nutzen wollten oder weil, vor allem bei Neubauten, darüber hinaus auch in vielen Fällen die dadurch entstehende dörfliche Optik gewünscht war. Nach unserer Auffassung hat die Stadt Lehrte diesen Bauherren und Bürgern gegenüber *Verpflichtungen im Sinne des Schutzes des (aus Mitteln der Bauherren finanzierten) Bestehenden und der Fortführung des Erreichten.*

Ein Teil der von außerhalb zugezogenen neuen Bürger hat sich u.a. für einen Bauplatz in dieser „dörflichen“ Lage entschieden, da ihnen die Gestaltungssatzung zusagt. Wenn die Sachbearbeiterin der Stellungnahme der Stadt Lehrte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausführt, dass dieses Entscheidungskriterium angezweifelt wird, dann handelt es sich dabei um Ihre subjektive Meinung. Die Verfasser der Eingabe haben sich für eine weitergehende Erörterung der Gründe zur Verfügung gestellt. Dieses Angebot wurde jedoch nicht genutzt. Mit dem Beschluss der Satzung musste von dem hierdurch dokumentierten Willen der Stadt Lehrte ausgegangen werden, die Entwicklung des Alten Dorfes **langfristig** in der rechtsverbindlich niedergelegten Weise fortzuführen. Die jetzt geplante Veränderung lässt Zweifel an der Kontinuität der Planung der Stadt Lehrte vermuten und verprellt und enttäuscht Neubürger in besonderer Weise.

Für geplante Bauvorhaben, die auf Grund der Gestaltungssatzung im Gebiet „Altes Dorf“ nicht genehmigungsfähig sind, besteht die **Wahlmöglichkeit** der Errichtung auf einem anderen Grundstück ohne einschränkende Vorschriften. Gerade weil bei einem Neubau diese freie Entscheidungs-/Wahlmöglichkeit besteht, kann das Interesse **eines einzelnen zukünftigen Bauherren**, dessen Bauantrag der Anlass für die Überlegungen zur Teilaufhebung der Gestaltungssatzung ist¹⁰ nicht über die schutzwürdigen Interessen der Bürgerinnen und Bürger gestellt werden, die in der Vergangenheit hier gebaut, sich damit erheblich finanziell engagiert und sich auch bewusst für den Standort „Altes Dorf“ entschieden haben. Gerade diese Bürgerinnen und Bürger haben auf diesem Wege erheblich zur Entwicklung des gewünschten Ortsbildes beigetragen.

Diese Bauherren haben in der Regel kaum die Möglichkeit sich zu verändern, da sie aus finanziellen Gründen nur ein einziges Mal in ihrem Leben bauen können. Ihre durch die Satzung geweckten Erwartung und ihre Interessen würden bei einer Teilaufhebung der Gestaltungssatzung in untragbarer Weise missachtet.

Ergebnis: Die Interessen der Eigentümer, die sich bei Bauvorhaben (unter Aufwendung ihrer finanziellen Mittel) satzungskonform verhalten und den Ort in der gewünschten Weise weiterentwickelt haben, finden keinerlei Berücksichtigung.

6. Keine ausreichende Analyse

Es wurde bereits ausgeführt, das es nicht nur der Wille des Satzungsgebers war, eine historisch dokumentierte Bebauung zu schützen, sondern das vorhandene Bild des "Alten Dorfes" weiterzuentwickeln und Störungen zu beseitigen. Folglich hat die Verwaltung eine falsche Ausgangsposition für die Analyse zugrunde gelegt.

Es wurde deshalb auch **nur** eine aktuelle Bestandsanalyse der Bebauung aufgenommen, nachdem die Satzung zum jetzigen Zeitpunkt 16 Jahre in Kraft ist. Aufgrund dieser Ergebnisse und der

Ergebnisse der Analyse der historischen Entwicklung der Bebauung in Sievershausen, wird der Schluss gezogen, dass es in Teilbereichen sinnvoll ist, an der Gestaltungssatzung festzuhalten, dies aber in anderen Bereichen nicht mehr sinnvoll erscheint.

Vollkommen unberücksichtigt bleiben in der Analyse deshalb die weiteren Ziele, die der Satzungsgeber verfolgt hat. Ein Urteil über die Sinnhaftigkeit der Gestaltungssatzung kann deshalb nur erstellt werden, wenn eine **Bestandsanalyse der Bebauung für das Jahr 1990** (vor in Kraft treten der Gestaltungssatzung) angefertigt wird.

Diese muss mit der aktuellen Bestandsanalyse *verglichen* werden.

Darüber hinaus muss ermittelt werden, wie viele nicht satzungskonforme Bauvorhaben durch die Gestaltungssatzung verhindert wurden und welche Störungen bereits innerhalb dieses kurzen Zeitraums seit bestehen der Satzung beseitigt wurden. Es darf jedoch nicht vergessen werden, dass es sich bei einer Analyse zum jetzigen Zeitpunkt nur um eine Zwischenaufnahme handeln kann, da erst 16 Jahre vergangen sind und wie oben ausgeführt der Gestaltungsprozess einen wesentlich längeren Zeitraum benötigt.

Ergebnis: Der Beschlussvorschlag ist aufgrund einer unzureichenden Analyse angefertigt worden.

7. Vorschlag für eine sinnvolle Teilaufhebung

Als Möglichkeit einer sinnvollen Anpassung der Satzung an die vorhandene Baustruktur wird die Herauslösung der Grundstücke nordöstlich der Kurfürstenstraße (gerade Hausnummern 2-14) aus der Gestaltungssatzung „Altes Dorf“ gesehen. Hier verläuft die Grenze des Geltungsbereiches bereits jetzt auf der Straßenmitte. Dies ist aus den oben genannten Gründen bezogen auf die optische Gestaltung des Straßenraumes der Kurfürstenstraße nicht sinnvoll. Zudem hat die dort vorhandene Bebauung keinerlei tatsächliche und optische Beziehung zu dem, an den hinteren Grundstücksgrenzen beginnenden „altdörflich“ geprägten Bereich.

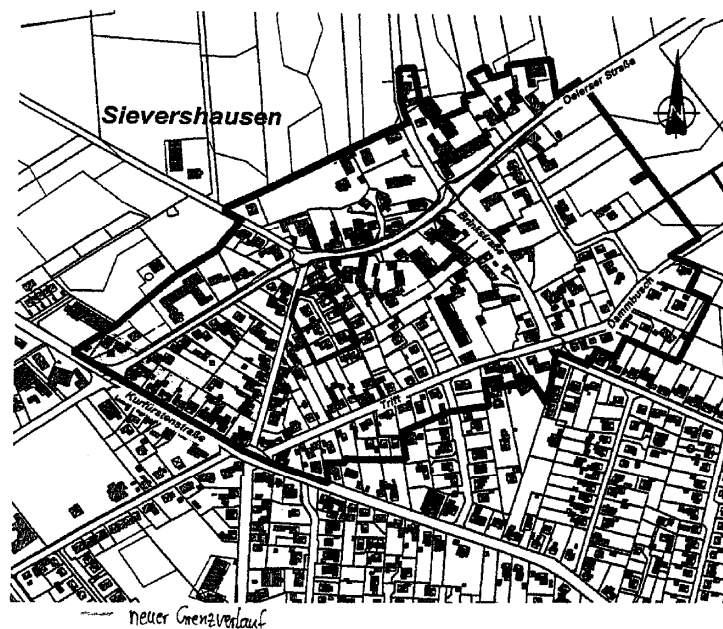


Abb. 4: Karte mit eingezeichnetem neuen Grenzverlauf für die Gestaltungssatzung gemäß Vorschlag der Unterzeichner

lfd. Nr. 02: Bürgergruppe gegen eine Teilaufhebung der Gestaltungssatzung Sievershausen, Sebastian Neuner, Triftkamp 2 A, 31275 Lehrte

Die Stellungnahme haben ca. 61 Bürger unterzeichnet.

Das Schreiben mit Eingang vom 23.02.2007 wird vollständig wiedergegeben:

beigefügt übersenden wir diverse, von 61 Sievershäuser Bürgern unterzeichnete Stellungnahmen zum „Verfahren zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltungssatzung des Orts- und Straßenbildes“, die sich gegen die geplante Teilaufhebung der Gestaltungssatzung aussprechen, mit der Bitte um Kenntnisnahme und Berücksichtigung im genannten Verfahren.

Stellungnahme zum Verfahren zur Teilaufhebung der Gestaltungssatzung für die Ortschaft Sievershausen

Der/Die Unterzeichner/in spricht/sprechen sich aus den nachfolgend genannten Gründen gegen eine Teilaufhebung der Gestaltungssatzung der Ortschaft Sievershausen aus.

1. Ziel und Zweck der bestehenden Gestaltungssatzung

Mit der Gestaltungssatzung wurde im Jahre 1990 eine "positive Rahmensatzung für die Gestaltung des Ortsbildes"¹ geschaffen, die das Ziel verfolgt „den Bürgern ein Rezept an die Hand zu geben, wie sie Neubauvorhaben, Um- und Erweiterungsbauten und Instandsetzungen oder Renovierungen so ausführen können, dass das vorhandene Bild des alten Dorfes nicht gestört oder Störungen beseitigt werden“. Zweckbestimmung ist damit die Erhaltung und die Weiterentwicklung des dörflichen Ortsbildes von Sievershausen. Die vorhandene Bebauung entspricht zu großen Teilen diesen Vorstellungen und ist damit eine gute Basis für die gewünschte dörfliche Optik unseres Ortes. Sie sollte durch Beibehaltung der Gestaltungssatzung weiterentwickelt werden.

2. Fehlen einheitlicher Gestaltungsmerkmale als Hauptgrund der geplanten Teilaufhebung, zu erwartender Zeitbedarf für bauliche Veränderungen

Bei Erlass der Gestaltungssatzung entsprachen nicht alle vorhandenen Gebäude den darin erhaltenen Vorgaben. Vielmehr waren einige von der dorftypischen Gestaltung abweichenden Gebäude seinerzeit Grund für den Erlass der Gestaltungssatzung. So sollte das Ortsbild vor Überfremdung geschützt werden. Als Hauptargument für die Teilaufhebung der Gestaltungssatzung wird nun von Seiten der Verwaltung die nach wie vor bestehende uneinheitliche Bebauung genannt.

Nach einem Geltungszeitraum der Gestaltungssatzung von nur 16 Jahren kann mit einer weitgehenden Ortsbildänderung aber auch noch nicht gerechnet werden. Sie kann aufgrund der Langlebigkeit von Immobilien *nicht kurzfristig* erreicht werden, da solche kostspieligen baulichen Veränderungen an Gebäuden ausschließlich im Rahmen von Neu- oder Umbauvorhaben vorgenommen werden. Insofern musste von vorn herein mit mehreren Jahrzehnten Zeitbedarf gerechnet werden.

4. Definition und Gestaltung eines Straßenraumes

Das Ziel der Gestaltungssatzung ist, das optische Bild des alten Dorfes zu bewahren **und weiterzuentwickeln**. Wesentlich ist somit der Eindruck des Ortes in seiner dörflichen Form. Aus diesem Grund ist es nicht sinnvoll die Grenze des Geltungsbereiches in die Mitte eines Straßenverlaufes zu legen, wie es in der „Trift“, im „Dammbusch“ und im „Moritzweg“ vorgesehen ist. Der optische Eindruck einer Straße entsteht immer aus dem gemeinsamen Bild beider Straßenseiten, da beide Seiten von demjenigen, der durch die Straße fährt oder geht auch immer gleichzeitig wahrgenommen werden.

Die Grenzziehung der Gestaltungssatzung bei Grundstücken, die an einer Strasse liegen, kann nur auf der rückwärtigen Seite des Grundstückes erfolgen und nicht auf der Vorderseite, die an die Straße grenzt. Diese bisher vorgenommene Grenzlegung ist sinnvoll. Das Abweichen hiervon und die Grenzverlegung in die Straßenmitte ist aus gestalterischer Sicht ein wesentlicher Fehler bei der vorgestellten Planung. Diese Umsetzung sollte, wie unter Punkt 7 erläutert, daher auch in der Kurfürstenstraße vorgesehen werden.

5. Schützenswerte Anwohnerinteressen

Seit dem in Kraft treten der Gestaltungssatzung „Altes Dorf“ vor 16 Jahren sind im Geltungsbereich

der Satzung viele Häuser neu- oder umgebaut worden. Die Bauherren haben sich an die bestehenden Bauvorschriften gehalten. Diese satzungskonforme und damit aufwendigere Bauweise war mit höheren Baukosten verbunden (Bsp.: Fachwerk bzw. Verklinkerung anstatt Verputzung). Durch diese Bauten hat sich das Bild des Ortes positiv verändert. Die Stadt Lehrte hat den Bauherren und Bürgern gegenüber, die sich an die bestehenden Regelungen gehalten haben, die *Verpflichtungen das Bestehende und Erreichte, das aus Mitteln dieser Bürger finanziert wurde, zu schützen und weiter zu entwickeln*.

Durch die Existenz der Satzung musste vom Willen der Stadt Lehrte ausgegangen werden, die Entwicklung des Alten Dorfes **langfristig** in der niedergelegten Weise weiterzuführen. Die jetzt geplante Veränderung lässt Zweifel an der Kontinuität der Planungen der Stadt Lehrte vermuten und verprellt und enttäuscht Anwohner, die nach dem bestehenden Recht gebaut haben in besonderer Weise. Die Interessen und Argumente derer, die sich bei Bauvorhaben satzungskonform verhalten und den Ort in der gewünschten Weise weiterentwickelt haben, müssen in die Entscheidung mit einbezogen werden.

6. Vorschlag für eine sinnvolle Teilaufhebung

Als Möglichkeit einer sinnvollen Anpassung der Satzung an die vorhandene Baustruktur wird die Herauslösung der Grundstücke nordöstlich der Kurfürstenstraße aus der Gestaltungssatzung vorgeschlagen. Hier verläuft die Grenze des Geltungsbereiches jetzt auf der Straßenmitte. Dies ist aus den oben genannten Gründen, bezogen auf den optischen Eindruck des Straßenraumes der Kurfürstenstraße, nicht sinnvoll. Zudem hat die dort vorhandene Bebauung keinerlei tatsächliche und optische Beziehung zu dem, an den hinteren Grundstücksgrenzen beginnenden „altdörflich“ geprägten Bereich.

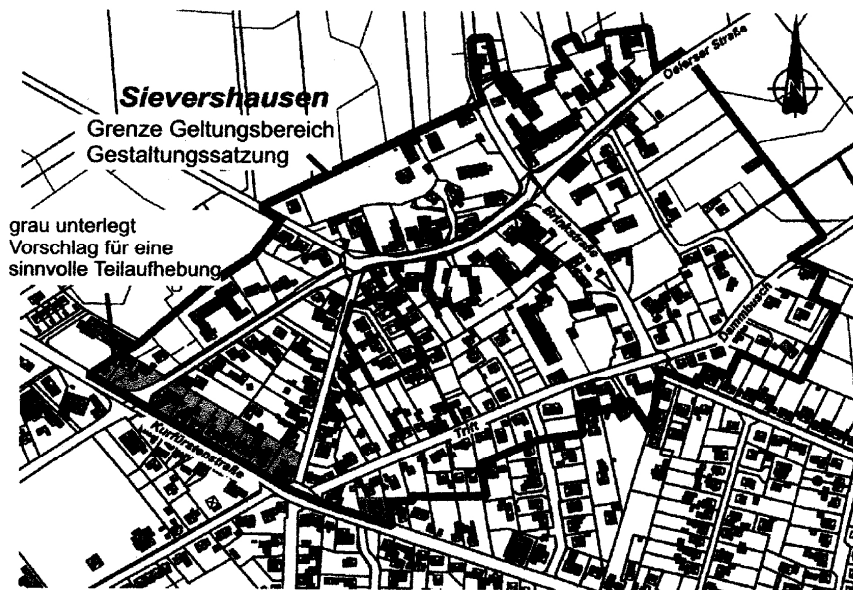


Abb. 1: Karte mit eingezeichnetem neuen Grenzverlauf für die Gestaltungssatzung gemäß Vorschlag des/der Unterzeichner/s

Zusammengefasste Stellungnahme der Stadt Lehrte:

Die Hinweise bezüglich der Teilaufhebung der Gestaltungssatzung und des im Schreiben unterbreiteten Vorschlags einer abweichenden Abgrenzung des Geltungsbereichs werden nicht berücksichtigt. Für den südlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, der John-F.-Kennedy-Straße, Kurfürstenstraße, Meisterstraße und den westlichen Teil der Oelserer Straße soll die örtliche Bauvorschrift aufgehoben werden. Ansonsten soll an der Satzung in der geltenden Form festgehalten werden.

Zu 1.: Ziel und Zweck der bestehenden Gestaltungssatzung

Die teleologische Auslegung ist in der Rechtswissenschaft eine Methode, den Inhalt einer bestehenden Rechtsnorm zu ermitteln. Hierbei wird in der Anwendung der Rechtsnorm betrachtet, welches Ziel mit ihr erreicht werden soll. Die Fragestellung, die Gestaltungssatzung nicht restriktiv, also im Sinne des Wortlautes der Rechtsnorm sondern extensiv, sprich weitreichend auszulegen, ist irrelevant. Mit der Änderung bzw. Teilaufhebung der vorhandenen Gestaltungssatzung wird nicht die Frage der Auslegung der zu ändernden Rechtsnorm beurteilt. Mit der Teilaufhebung und Änderung des Geltungsbereichs wird vielmehr eine neue Rechtsnorm festgesetzt.

Der Rat der Stadt Lehrte ist per Gesetz ermächtigt, Satzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu erlassen, zu ändern oder aufzuheben.

Im Fall der örtlichen Bauvorschrift wird die Erforderlichkeit der Änderung und Teilaufhebung gesehen, da die städtebauliche Zielsetzung angepasst werden soll und die Abgrenzung aus heutiger Sicht nicht eindeutig nachvollziehbar erscheint. Darüber hinaus sind bei der Anwendung in der Praxis zahlreichen Wünsche nach Befreiungen von den Vorgaben der Gestaltungssatzung geäußert worden, die einer Klarstellung bedürfen.

Zur städtebaulichen Zielsetzung hat der Rat der Stadt Lehrte ein eindeutiges Votum abgegeben, die besagt, die örtliche Bauvorschrift auf den „eigentlichen alten Dorfkern“ zu reduzieren. Basierend auf dieser Zielsetzung ist daher unter Berücksichtigung der zum heutigen Zeitpunkt vorzufindenden städtebaulichen Situation eine fundierte, umfangreiche Analyse erfolgt.

Zu 2.: Fehlen einheitlicher Gestaltungsmerkmale/ Zeitbedarf für bauliche Veränderungen

In der Bestandsanalyse die im Rahmen des Verfahrens zur Teilaufhebung und Änderung der Gestaltungssatzung durchgeführt wurde, ist festgestellt worden, dass insbesondere im südlichen Bereich der Trift und Dammbusch eine Vielzahl der Gebäude in den 1960er und 70er Jahren errichtet wurden. Diese Gebäude weisen keinerlei Merkmale einer dörflichen Optik auf. Die Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift, eine Wahrung des traditionellen Dorfkerns kann für diesen Bereich daher nicht angewendet werden. Eine Veränderung des Straßenbildes an dieser Stelle wird sich auch langfristig nicht einstellen können, weil die Gestaltungssatzung gerade hierfür ausdrücklich erlaubt, dass Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden entsprechend der Bauart der vorhandenen Anlage und den damit verbundenen Materialien ausgeführt werden dürfen (§ 8 der örtlichen Bauvorschrift). Es erscheint daher nur sinnvoll, für diese Bereiche auf das Bestehen einer örtlichen Bauvorschrift gänzlich zu verzichten.

Eine sinnvolle Anwendung der Gestaltungssatzung kann im, durch die siedlungsgeschichtliche Analyse definierten, historischen Dorfkern mit seinem großen Bestand an Altbauten und Freiräumen stattfinden. In diesen Bereichen hat wie im Schreiben erläutert eine positive Entwicklung des Straßenbildes stattgefunden. Für diese Bereiche soll die Gestaltungssatzung erhalten bleiben.

Für das innerhalb des Dorfes entwickelte Baugebiet „Triftkamp“ wurde die städtebauliche Zielsetzung einer ländlich geprägten Bebauung in direkter Nachbarschaft zu ortsbildprägenden landwirtschaftlichen Hofstellen formuliert und aufgrund der räumlichen Situation bewusst an der vorhandenen örtlichen Bauvorschrift festgehalten.

Der Erhalt baulicher Anlagen kann gemäß § 172 BauGB durch das Aufstellen einer Erhaltungssatzung bestimmt werden. Eine solche Satzung ist in Sievershausen nicht zur Anwendung gekommen. Somit ist der Erhalt von Fachwerkhäusern, sofern sie nicht dem Denkmalschutz unterliegen, nicht festgeschrieben und obliegt somit dem Eigentümer der Immobilie. Das zitierte Neubauvorhaben weist, wie auch in der Vorlage Nr. 090/2006 zur Beschlussfassung über eine mögliche Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung erörtert, keine dorfspezifische Gestaltung auf. Der südseitige Straßenraum der Trift und des Dammbuschs wird nicht geprägt durch die beiden, wie im Schreiben dokumentierten, angrenzenden Gebäude. Viel mehr setzt sich der überwiegende Teil der Bebauung aus Gebäuden jüngerer Datums zusammen, die eher in einen suburbanen Kontext zu setzen sind und im siedlungsgeschichtlichen Zusammenhang mit der im Süden angrenzenden Bebauung stehen.

Im Schreiben der Einwender wird behauptet, dass keine Begründung für eine Teilaufhebung besteht und, sollte man die Teilaufhebung auf die Begründung stützen, dass im südlichen Teil abweichende Immobilien vorhanden sind, die schon vor Satzungserlass bestanden haben, bereits der Erlass der Satzung unzulässig gewesen ist.

Dies ist nicht der Fall. Die Zielsetzung der im Jahr 1990 in Kraft getretenen Gestaltungssatzung ist die Wahrung des einheitlichen Ortsbildes. Diese Zielsetzung hat in Teilen des Geltungsbereichs, wie im Schreiben erläutert, zu Erfolg geführt, in anderen Bereichen jedoch leider nicht. Dies wird auf unterschiedliche bauliche und historische Rahmenbedingungen zurückgeführt. Die bauliche Entwicklung wird nicht „dem Zufall“ überlassen, sondern wird anhand der vorgeschriebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen beurteilt.

Zu 3.: Die Gestaltungssatzung als mögliche Einschränkung der Baufreiheit

Die Ausführungen bezüglich der möglichen Einschränkung der Baufreiheit werden zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Definition und Gestaltung eines Straßenraums

Unbestritten ist, dass die Wahrnehmung eines Straßenraums durch den Betrachter in der Regel als Ganzes geschieht. Dennoch ist das Erscheinungsbild der nördlichen und südlichen Trift bzw. des Dammbuschs hinsichtlich der Gestalt unterschiedlich. Dies lässt sich auf die unterschiedliche Baustruktur und Architektur zurückführen und ist in der Bestandsanalyse hinreichend untersucht und in der Begründung ausführlich erläutert worden.

Daher ist es aus Sicht der Stadt Lehrte auch legitim, den Straßenraum als Abgrenzung zwischen zwei Bereichen unterschiedlich zu bewerten und den südlichen Teil aus dem Geltungsbereich der vorhandenen örtlichen Bauvorschrift auszuklammern. Hinweise, die gegen dieses Vorgehen sprechen, sind auch von Seiten der Region Hannover als übergeordnete Behörde im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht geäußert worden.

Zu 5.: Schützenswerte Anwohnerinteressen:

Die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen und örtlichen Bauvorschriften ist ein wichtiges Instrument städtebauliche Strukturen zu erhalten, zukünftige Entwicklungen zu steuern, überholte Zielsetzungen zu modifizieren und auf Veränderungen z.B. aufgrund geänderter Rahmenbedingungen einzuwirken. Diesem Instrument hat sich der Rat der Stadt Lehrte bedient, um die städtebauliche Zielsetzung an die heutigen Gegebenheiten anzupassen und eine nachvollziehbare Abgrenzung der Gestaltungssatzung zu schaffen.

Das die Änderung von Bebauungsplänen oder örtlichen Bauvorschriften ein wichtiges Instrument der baulichen Entwicklung sein kann, zeigt sich nicht zuletzt auch im Baugebiet „Triftkamp“. So ist hier bereits vier Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine Änderung durchgeführt worden, um die ursprüngliche Planung zu modifizieren und die Bebauung eines weiteren Grundstücks (Triftkamp 2 A) zu ermöglichen.

Weniger das Vorhandensein einer örtlichen Bauvorschrift als die tatsächliche Gestaltung des baulichen Umfelds, sicherlich in Teilen auch durch eine örtliche Bauvorschrift erst ermöglicht, wird ein ausschlaggebendes Kriterium für eine Standortentscheidung sein. Das Bestehen einer örtlichen Bauvorschrift ist den Bauwilligen oftmals nicht bekannt.

So ist in Sievershausen die dörfliche Lage an sich für Bauwillige ein Entscheidungskriterium. Es ist jedoch offensichtlich, dass die innerhalb und außerhalb des bestehenden Geltungsbereichs der Satzung befindlichen Gebäude teilweise nicht dem Idealbild einer dörflichen Architektur entsprechen.

Die Diskussionen und Kritiken seit Bestehen der Satzung sowie Anfragen und Eingaben - auch von Bauwilligen aus dem Baugebiet „Triftkamp“ - abweichende Bauweisen oder Materialien zuzulassen, zeigen, dass eine Modifizierung erforderlich geworden ist und nicht zugunsten eines einzelnen Bauvorhabens erfolgt.

Zu 6.: Keine ausreichende Analyse:

Der Hinweis, dass eine unzureichende Analyse durchgeführt wurde, wird nicht berücksichtigt.

Mit der Teilaufhebung bzw. Änderung des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift wird eine Satzung als neue Rechtsnorm festgesetzt. Grundlage hierfür ist eine neu formulierte städtebauliche Zielsetzung, die dementsprechend auf einer aktuellen Bestandsanalyse basiert. Daher wird die Anfertigung einer Bestandsanalyse für das Jahr 1990 nicht für erforderlich gehalten.

Die erstellte Begründung der Teilaufhebung/ Änderung enthält eine Bestandsanalyse, die die derzeitige Situation erfasst sowie eine Erläuterung der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung, die auch die jüngere bauliche Entwicklung mit einschließt. Auf dieser Grundlage ist die geänderte Abgrenzung des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift erarbeitet worden.

Zu 7.: Vorschlag für eine sinnvolle Teilaufhebung:

Der Hinweis bezüglich des Vorschlags des Unterzeichners wird nicht berücksichtigt.

Neben dem nördlichen Teil der Kurfürstenstraße soll auch für den südlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, der John-F.-Kennedy-Straße, Meisterstraße und den westlichen Teil der Oelserer Straße die örtliche Bauvorschrift aufgehoben werden.

Wie bereits erläutert hat für den Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift sowie den benachbarten Bereichen eine Überprüfung der bestehenden Bebauung und eine Analyse der siedlungsgeschichtlichen Entwicklung stattgefunden.

Im südlichen Bereich der Straßen Trift und Dammbusch, der John-F.-Kennedy-Straße, Kurfürstenstraße, Meisterstraße und den westlichen Teil der Oelserer Straße ist eine heterogene Bebauung vorzufinden. Die siedlungsgeschichtlichen Ursprünge der Bebauung sind sehr unterschiedlich. Dies spiegelt sich in verschiedenen Baustilen, Materialitäten und Gestaltungsmerkmalen wieder und wird daher auch nicht als einheitlich gestaltet wahrgenommen. Insbesondere Gebäude jüngeren Datums wie auch Altbauten, die eine umfangreiche Sanierung erfahren haben, weichen von den Vorschriften der bestehenden Gestaltungssatzung ab. Aus den o.g. Gründen wird auch in Zukunft nicht davon ausgegangen, dass innerhalb dieser Bereiche die Ziele der örtlichen Bauvorschrift durchzusetzen sind.

14. Verfahrensvermerke

Verfahren

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.10.2006 die Aufstellung der Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB und § 97 NBauO am 01.11.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Lehrte hat in seiner Sitzung am 07.02.2006 dem Entwurf der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 97 NBauO beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.02.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.02. bis 23.03.2007 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lehrte hat die Teilaufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Lehrte, Ortschaft Sievershausen über die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes im Alten Dorf“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 09.05.2007 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 97 NBauO als Satzung sowie die Begründung beschlossen

Lehrte, den 18.07.2007

gez.Voß
Bürgermeisterin

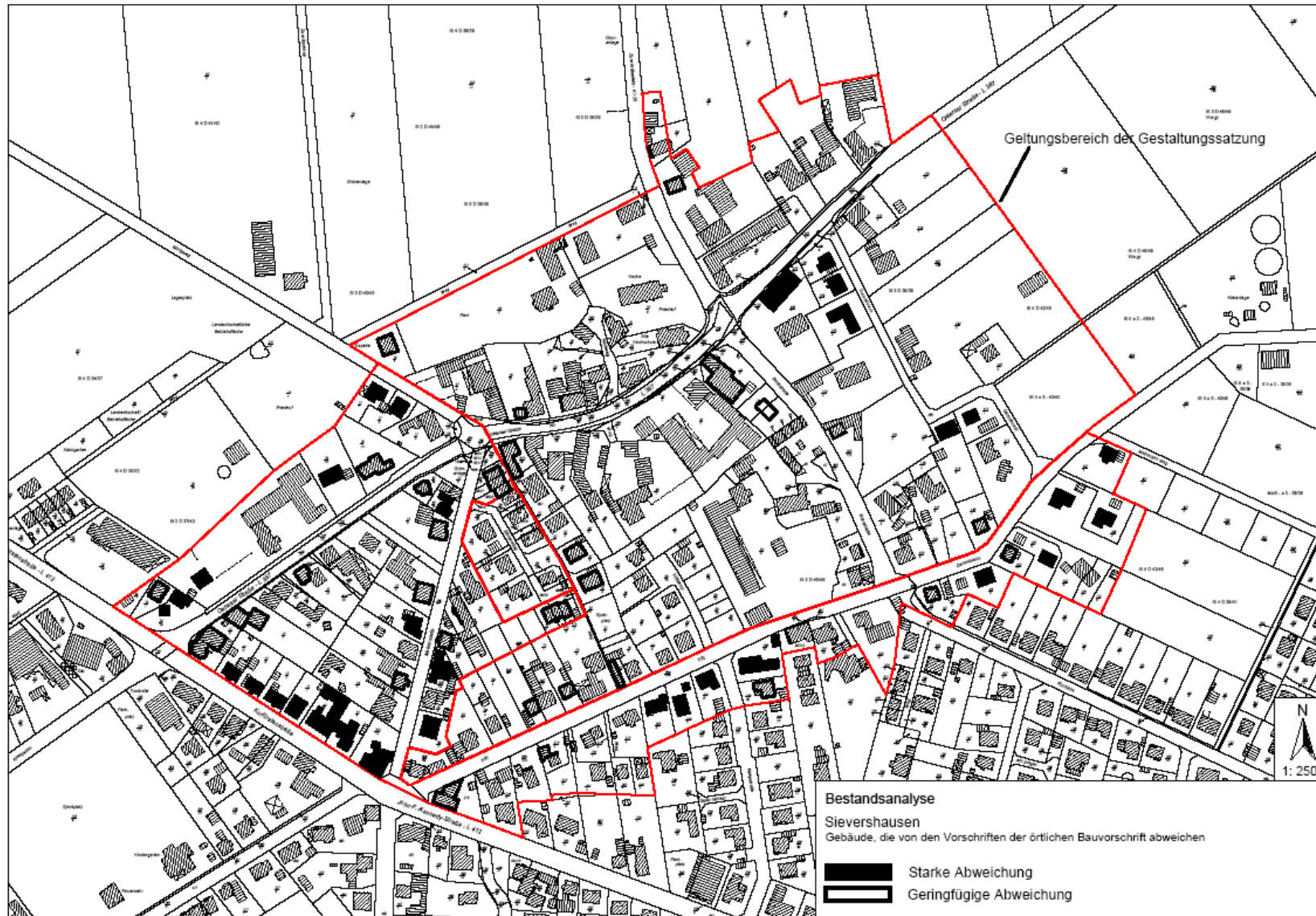
Inkrafttreten

Der Beschluss zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift ist durch die Stadt Lehrte gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.08.2007 im Amtsblatt Nr. 31 für die Region Hannover bekannt gemacht worden.

Die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift ist damit am 09.08.2007 rechtsverbindlich geworden.

Lehrte, den 25.09.2007

gez. Voß
Bürgermeisterin



PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com