

Die Erhaltungssatzung der Stadt Burgdorf

Burgdorf besitzt ein wertvolles und schützenswertes Erbe – eine noch weitgehend einheitliche und geschlossene Fachwerk-Innenstadt aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die überlieferten Fachwerkgebäude mit ihren vielfach noch sichtbaren Konstruktionshölzern, den Gefachen sowie den teilweise vorhandenen Verzierungen vermitteln im Zusammenspiel mit den Straßen und Gassen sowie den Frei- und Platzräumen das für die Altstadt typische stimmungsvolle Erscheinungsbild. Auch heute noch ist der Charme der ehemaligen ländlichen Kleinstadt in den Straßen und Gassen der Altstadt erlebbar.



Die Altstadt stiftet Identität für die Burgdorfer Bürgerinnen und Bürger, sie ist das Zentrum und Herz der Stadt und darüber hinaus in der Funktion als moderner Handels- und Dienstleistungsbereich auch Anziehungspunkt über die Grenzen der Stadt hinaus.

Das Erhaltungsgebiet – die Altstadt

Um das besonders wertvolle Ortsbild der Altstadt zu bewahren und dauerhaft zu schützen, hat der Rat der Stadt Burgdorf am 01.03.2012 die Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt) mit dem nachstehend räumlichen Geltungsbereich beschlossen.

Erhaltung bedeutet nicht eine museale Manifestation des Bestandes und die Verhinderung von einer Entwicklung und Anpassung der Bauten und des Stadtraums an heutige Standards und Bedürfnisse.

Die Erhaltungssatzung bietet die Chance, die Altstadt in ihrer heutigen Qualität und Besonderheit auch für

die Zukunft zu bewahren, dabei aber eine die charakteristische Eigenart berücksichtigende Weiterentwicklung des Bestandes zu ermöglichen.



Räumlicher Geltungsbereich - Übersichtsplan

Die Erhaltungsziele – Bewahrung der charakteristischen städtebaulichen Eigenart und des historischen Charmes der Altstadt

Mit der Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt) wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Stadtgestalt in ihrer speziellen städtebaulichen Eigenart zu bewahren. Die überlieferte Struktur mit ihren prägenden Gebäuden, der geschlossenen Bauweise, der Stellung, Ausrichtung und Höhe der Gebäude und der schmalen Grundstücksparzellierung, den engen Gassen und den Freiräumen sowie der prominenten Marktstraße soll auch zukünftig erlebbar sein.

Hintergrund für die Satzung ist der latent drohende oder in der Vergangenheit eingetretene und für die Zukunft zu verhindernde Verlust prägender Gebäude und Fassaden durch Rückbauten oder Umgestaltungen und damit letztendlich ein schleichender Verlust der einzigartigen Qualität der Altstadt.

Das Ortsbild prägende Gebäude: Fachwerkgebäude im Kernbereich, Fachwerkgebäude und gründerzeitliche Gebäude im erweiterten Kernbereich

Das Erhaltungsgebiet weist eine relativ homogene städtebauliche Struktur und Typik auf. In kleineren Teilbereichen ist eine abweichende Prägung des Bestandes sichtbar. Bezüglich der Zielsetzung der Erhaltung sind sowohl von der städtebaulichen Eigenart als auch von der räumlichen Ausdehnung der Kernbereich und der erweiterte Kernbereich bestimmend.

Im Kernbereich des Erhaltungsgebietes dominieren Fachwerkgebäude mit Sichtfachwerk, teils in der Vergangenheit bereits verputzt oder verkleidet.

Der wertvollste Bestand an prägenden Gebäuden befindet sich entlang der Marktstraße: schmale zweigeschossige traufständige Fachwerkgebäude in enger Addition mit vielfach Zwerchhäusern/-giebeln. Nördlich davon – in den Gassen der Altstadt – ist der Bestand vor allem giebelständig und teilweise größer dimensioniert und von anderer Kubatur. Den Bauten gemein aber ist das ziegelgedeckte Satteldach mit ruhiger Dachfläche. Die Bauten entstammen überwiegend aus der Zeit des beginnenden 19. Jahrhunderts. Der Grundriss des Stadtbereichs wurzelt in der mittelalterlichen Stadt.

Im erweiterten Kernbereich befinden sich ebenfalls noch viele Fachwerkgebäude, jedoch nicht mehr zwingend in der engen Addition. Und auch die Zahl der Gebäude, welche in Sichtfachwerk ausgebildet sind, ist geringer. Typisch gründerzeitliche Bauten mit Klinker- und Putzfassaden ergänzen den Bestand und zeugen von der Erweiterungsphase der Stadt Burgdorf in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.



Rechtlicher Hintergrund, Genehmigungspflichten

Das Städtebaurecht eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, mittels einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), städtebaulich wertvolle bauliche Anlagen und ihr räumliches Umfeld vor einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes zu schützen. Somit ist ein Schutz von baulichen Anlagen und Ensembles möglich, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen. Voraussetzung ist, dass das festgesetzte Erhaltungsgebiet, in welchem sich die baulichen Anlagen befinden und für welches der Schutz gelten soll, über eine besondere städtebauliche Qualität und Bedeutung für die zukünftige Stadtentwicklung verfügt.

Infolge des Satzungserlasses sind die im Erhaltungsgebiet ortsbildprägenden baulichen Anlagen rechtsverbindlich vor negativen Veränderungen geschützt. So stehen im Geltungsbereich der Satzung der Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen nach den Vorschriften des § 173 BauGB unter einem speziellen erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt.

Rückbauten ortsbildprägender Bauten sind grundsätzlich unzulässig. Neubauten haben sich gestalterisch in das vorhandene Ortsbild und die direkte Umgebung einzufügen. Änderungen am Äußeren der Gebäude sind ortsbildgerecht vorzunehmen und haben den ursprünglichen Bestand zu berücksichtigen. Die beabsichtigten Vorhaben sind vor Antragstellung mit der Bauordnungsabteilung der Stadt Burgdorf abzustimmen.

Zuwiderhandlungen gegen die Satzung gelten nach den Vorschriften des BauGB als Ordnungswidrigkeit und können mit einer Geldbuße bis zu 25.000 € geahndet werden.

Die gesonderte erhaltungsrechtliche Genehmigung ist sowohl für nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfreie als auch für genehmigungspflichtige Vorhaben zu beantragen.

Antragsunterlagen

Der Antrag auf Genehmigung von Vorgaben nach § 173 BauGB im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist bei der Bauordnungsabteilung der Stadt Burgdorf einzureichen.

Dem schriftlichen Antrag sind die für die Beurteilung des Vorhabens notwendigen Unterlagen beizufügen.

Antragsformulare erhalten sie kostenlos bei der Bauordnungsabteilung oder unter www.burgdorf.de.

Antrag		Antragsteller		Erhaltungssatzung	
Antrag auf Genehmigung nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB) im Geltungsbereich der Burgdorfer Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt) gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB					
<input type="checkbox"/> A. Bauliche Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen					
<input type="checkbox"/> B. Errichtung von baulichen Anlagen					
<input type="checkbox"/> C. Rückbau von baulichen Anlagen					
1. Antragsteller					
Name		Vorname		Geburtsdatum	
Straße, Hausnr.		PLZ, Ort			
2. Eigentümer (falls abweichend)					
Name		Vorname		Geburtsdatum	
Straße, Hausnr.		PLZ, Ort			
3. Baugrundstück					
Ortslage		Straße, Hausnr.			
Gemarkung		Flur-Nr.		Flurstücks-Nr.	
4. Vorhaben					
Genehm. Beschreibung					
Kurzbeschreibung					
5. Anlagen					
<input type="checkbox"/> A. Baulische Änderung		<input type="checkbox"/> C. Lagerplan M 1:500 mit Darstellungen der rückzubauenen Gebäude, Fotos			
<input type="checkbox"/> B. Errichtung von baulichen Anlagen					
<input type="checkbox"/> C. Rückbau von baulichen Anlagen					
6. Historischeffen					
Datum, Unterschrift Antragsteller					

Ansprechpartner in der Bauordnungsabteilung der Stadt Burgdorf im Fachbereich Stadtplanung, Bauordnung, Umwelt ist

Herr Lothar Brunke
Rathaus IV, Zimmer 35
Tel.-Nr. 05136 898-380
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo. u. Di. 08.00 - 12.00 Uhr und 13.30 - 15.30 Uhr

Mi u. Fr. 08.00 - 13.00 Uhr

Do. 08.00 - 12.00 Uhr u. 14.00 - 18.00 Uhr

Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)



Informationen für interessierte Burgdorfer BürgerInnen & Eigentümer im Erhaltungsgebiet

Fachbereich Stadtplanung,
Bauordnung, Umwelt
März 2012

