

**Begründung der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen  
sowie der Eigenart des Gebietes –  
Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 GRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>2 ZIELSETZUNG, ERFORDERNIS, GELTUNGSBEREICH, RECHTSWIRKUNG .....</b>	<b>1</b>
2.1 ZIELSETZUNG.....	1
2.2 ERFORDERNIS .....	1
2.3 GELTUNGSBEREICH .....	2
2.4 RECHTSWIRKUNG .....	2
2.5 ZUWIDERHANDLUNGEN.....	4
<b>3 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART .....</b>	<b>4</b>
3.1 TEILBEREICHE MIT DER TYPISCHEN STÄDTEBAULICHEN EIGENART DES ERHALTUNGSGEBIETES .....	5
3.1.1 Der Kernbereich des Erhaltungsgebietes (Bereich 1) – die Keimzelle der Stadt.....	5
3.1.2 Der erweiterte Kernbereich (Bereich 2) – Stadträume des 19. Jahrhunderts .....	6
3.2 TEILBEREICHE DES ERHALTUNGSGEBIETES MIT ABWEICHENDER PRÄGUNG .....	10
3.2.1 Die neuzeitlich überformten Bereiche – drei Stadträume der Moderne (Bereich 3) .....	10
3.2.2 Der Spittaplatz und seine angrenzenden Freiflächen – der zentrale Stadtplatz (Bereich 4) .....	11
3.2.3 Der Bereich Schloss-Landratsvilla-Stadtpark/Aue-Raum – Landschaft und historische Wurzeln in der Stadt (Bereich 5) .....	12
<b>4 STÄDTEBAULICHE ERHALTUNGSGRUNDSÄTZE – ZIELVORGABEN ZUR AUSGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN IM ERHALTUNGSGEBIET ZUR BEWAHRUNG DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT UND EIGENART .....</b>	<b>13</b>
4.1 STÄDTEBAULICHE ERHALTUNGSGRUNDSÄTZE IN BEZUG AUF DIE RAUMBILDUNG DURCH BAULICHE ANLAGEN.....	14
4.1.1 Errichtung und Erweiterung von Hauptgebäuden .....	14
4.1.2 Rückbau von Hauptgebäuden.....	16
4.1.3 Errichtung und Erweiterung von Nebengebäuden, Garagen und Carports.....	16
4.2 STÄDTEBAULICHE ERHALTUNGSGRUNDSÄTZE IN BEZUG AUF DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN.....	17
4.2.1 Änderung baulicher Anlagen .....	17
4.2.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen .....	18
4.3 ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNG .....	18
<b>5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
5.1 VERHÄLTNIS ZU ANDEREN SATZUNGEN UND ZUM DENKMALSCHUTZ .....	19
5.1.1 Bebauungspläne.....	19
5.1.2 Denkmalschutz .....	19
5.1.3 Werbegestaltungssatzung.....	20
5.2 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....	20
5.3 RECHTSFOLGEN UND KOSTENWIRKSAMKEIT.....	22
<b>6 VERFAHREN .....</b>	<b>22</b>

## **1 Grundlagen**

Rechtsgrundlage für den Erlass der vorliegenden Erhaltungssatzung ist der § 172 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576).

## **2 Zielsetzung, Erfordernis, Geltungsbereich, Rechtswirkung**

### **2.1 Zielsetzung**

Zielsetzung der vorliegenden Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist es, die städtebauliche Eigenart des Kernbereichs der Burgdorfer Innenstadt (Altstadt), aufgrund seiner vorhandenen stadträumlichen Ausprägung, in seiner städtebaulichen Funktion sowie seiner Bedeutung für die Stadt und die städtebauliche Entwicklung zu erhalten.

Die städtebauliche Eigenart eines Gebietes resultiert insbesondere aus den prägenden baulichen Anlagen und der vorhandenen Stadtstruktur, sowohl im Grundriss als auch im Aufriss. Vor allem die Anordnung, die Stellung und die Beziehung der Gebäude untereinander, ihre Proportionen und ihre Höhen sowie ihre Gestaltungs- und Konstruktionsmerkmale sind die Gestalt ausbildende und somit wesentlichen Elemente.

Von Veränderungen am Bestand ausgehende negative Auswirkungen auf die Gestalt und Funktion des Gebietes sollen verhindert werden. Zu diesem Zweck wird, in Anwendung der §§ 172 ff BauGB, ein Erhaltungsgebiet (räumlicher Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) festgelegt, in dem der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen – der erhaltungsrechtlichen – Genehmigungspflicht unterliegen.

### **2.2 Erfordernis**

Die Altstadt präsentiert sich auch heutzutage als noch weitgehend geschlossenes und einheitliches Fachwerkensemble aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts, mit dem bewahrten ländlichen Charme der einstigen Ackerbürgerstadt.

Ihr kommt eine hohe identitätsstiftende Funktion für die Stadt und ihre Bewohner und somit auch eine hohe gesamtstädtische Bedeutung zu. Handelt es sich doch um die Keimzelle Burgdorfs, von der aus die Stadt sich – konzentrisch um die eigene Mitte und entlang der Marktstraße heraus – entwickelt hat.

Jahrhundertlang war der Bereich geprägt von Handel, Handwerk, Marktgeschehen und Ackerbürgertum, was sich auch heute noch an der Siedlungsstruktur ablesen lässt. In der Addition der Bauten mit ihren jeweils typischen Erscheinungsformen, der Platz- und Freiraumsituationen und der Straßenräume vermittelt der Altstadtbereich ein attraktives und stimmungsvolles Erscheinungsbild. Der Bereich verfügt in seiner Eigenart über eine besondere Qualität, welche seine Funktion und Anziehungskraft als Handels- und Dienstleistungszentrum der Stadt und des Umlandes, aber auch als Wohnstandort stützt, ja geradezu ausmacht und für die Bewohner Burgdorfs eine identitätsstiftende Rolle übernimmt.

Doch unterliegen die Altstadt in ihrem gesamträumlichen Zusammenhang und Erscheinungsbild sowie die einzelnen baulichen Anlagen in diesem Bereich einem dauerhaft latenten und einem aperiodisch auftretenden, akuten Veränderungsdruck: Die überlieferten kleinteiligen Fachwerkgebäude entsprechen häufig nicht den Wünschen der Eigentümer an bauliche Anlagen und ihre Nutzbarkeit bzw. nicht den heutigen Standards und Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Modernisierungen, bauliche Veränderungen und Abrisse sowie nachfolgende Neubauten gefährden aber den tradierten Bestand und kollidieren mit dem Wunsch und dem Ziel der Bewahrung. Die von Umgestaltungen an den vorhandenen baulichen Anlagen ausgehende Gefahr hat weiter reichende Konsequenzen als den schon beklagenswerten Verlust allein eines der wertvollen und die Altstadt Burgdorfs prägenden Fachwerkbauten. Mit jedem veränderten oder abgebrochenen Haus ändern sich der bestehende bauliche Zusammenhang und das städtebauliche Erscheinungsbild von Burgdorfs wertvollstem Erbe, der Altstadt und es kommt u. U. zu

Veränderungen in der städtebaulichen Funktion, die der Bereich heute und perspektivisch erfüllt.

Ein schrittweiser Verlust des kulturhistorischen, funktionalen und stadträumlichen Wertes der Altstadt droht. So gilt es den Bestand langfristig vor einschneidenden Eingriffen und Umbauten zu schützen und in seiner Typik zu erhalten. Aus diesem Grund hat die Stadt Burgdorf den Erlass der vorliegenden „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes – Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)“ beschlossen.

Angestrebt wird dabei weniger der Erhalt aus seinem künstlerischen oder historischen Wert des Bestandes im festgelegten Erhaltungsgebiet – der Altstadt –, sondern v.a. aus der Bedeutung, die sie im Bezug zur Gegenwart für sich und die Stadt Burgdorf übernimmt.

### **2.3 Geltungsbereich**

Das in der vorliegenden Satzung festgelegte Erhaltungsgebiet umfasst den Kernbereich der Burgdorfer Innenstadt (Altstadt) mit den folgenden Straßenzügen:

- Bahnhofstraße,
- Rolandstraße,
- Bahnhofstraße,
- Hannoversche Neustadt,
- Am Wall,
- Bergstraße,
- Marktstraße,
- Schützenweg,
- Weg an der Aue,
- Knickstraße,
- Braunschweiger Straße,
- Mühlenstraße

und wird durch die

- Nordseite des Flußlaufs der Aue,
- die Westseite des Fußwegs ‚Beim Amtshof‘ sowie
- die Ostseite der der Straße ‚Vor dem Hannoverschen Tor‘ begrenzt.

Entlang der Straßenzüge Bahnhofstraße, Rolandstraße, Hannoversche Neustadt, Braunschweiger Straße und Mühlenstraße sowie in Teilen der oberen Marktstraße verläuft die Grenze mit einer Gebäudetiefe (Vorderhaus) der straßenbegleitenden Bebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grenze verläuft in weiteren Bereichen an der westlichen Begrenzungslinie der Wallgartenstraße sowie an der Wegeverbindung von der Hannoverschen Neustadt Richtung Schützenplatz, entlang des Flusslaufs der Aue, des Fußweges ‚Beim Amtshof‘ und der östlichen Begrenzung der Straße ‚Vor dem Hannoverschen Tor.‘ Die Grenze von der Straße ‚Vor dem Hannoverschen Tor‘ nach Norden zur Bahnhofstraße verläuft über die Straßenverkehrsfläche.

Die genaue Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist dem Übersichtsplan im Maßstab 1:2.500 (als Anlage zur Satzung) zu entnehmen.

Innerhalb des Erhaltungsgebietes befinden sich ca. 350 Grundstücke, auf denen bestimmte Vorhaben durch den Erlass der Erhaltungssatzung der besonderen, erhaltungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen.

### **2.4 Rechtswirkung**

Nach den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unterliegt eine Vielzahl von Baumaßnahmen einem Genehmigungsvorbehalt, womit Vorhaben, welche nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechts entsprechen, die Genehmigung versagt werden kann.

Doch umfasst dieser präventive Erlaubnisvorbehalt bei weitem nicht alle Vorhaben an baulichen Anlagen bzw. alle Tatbestände, die zu einer Veränderung am Bestand und damit zu einer Beeinträchtigung der Außenwirkung der einzelnen Bauten und des Gesamteindrucks – der städtebaulichen Eigenart – führen können. Vielfach wirken sich gerade genehmigungsfreie und kleinteilige Maßnahmen negativ auf die charakteristische Aussage eines Gebäudes aus und stören den ursprünglichen Charakter der einzelnen baulichen Anlage und des Stadtbildes. Auch durch den Abriss eines Gebäudes, welcher bauordnungsrechtlich nicht verhindert werden kann, wie auch durch potentielle Neu- oder größere Umbauten tritt eine deutlich wahrnehmbare Veränderung wertvoller und damit erhaltungsrelevanter Zusammenhänge und Strukturen ein.

Um also nachhaltig wirkende, negative Veränderungen an einem – aufgrund seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt – erhaltungsrelevanten Bestand verhindern zu können, bedarf es einer Unterschutzstellung des entsprechenden Gebietes unter die Inhalte und Ziele einer Erhaltungssatzung in Anwendung der §§ 172 ff BauGB.

Die Satzung erweitert die Genehmigungspflicht für Vorhaben bzw. legt gesonderte Genehmigungstatbestände fest. Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht steht dabei eigenständig neben weiteren Genehmigungs-, Zustimmung- oder Anzeigepflichten.

Eine Genehmigung entsprechender Vorhaben kann nach den Vorschriften des BauGB (§ 172 Abs. 3 BauGB) dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage, für welche die Genehmigung eines Vorhabens beantragt wird, allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere von geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Bei der Unterschutzstellung eines Gebietes unter die Inhalte und Ziele einer Erhaltungssatzung handelt es sich um ein zweistufiges Verfahren, welches eine hohe Flexibilität, bei Wahrung und Sicherung der Erhaltungsziele, gewährleistet.

In einem ersten Schritt erfolgt die Festlegung des Erhaltungsgebietes als Satzung und damit die Feststellung der Erhaltungswürdigkeit des Bereichs und die Begründung der Genehmigungsbedürftigkeit für bestimmte – erhaltungsrelevante – Vorhaben. Dabei muss nicht jede einzelne bauliche Anlage von den Erhaltungsgründen und -zielen berührt sein, sondern das Erhaltungsgebiet muss in seiner Gesamtheit eine Besonderheit in der städtebaulichen Eigenart aufweisen, die es zu erhalten gilt. Dieser Tatbestand rechtfertigt das Interesse an der Erhaltung des Gebietes in der Gesamtheit und seine Unterschutzstellung. Das Vorhandensein einzelner, als Fremdkörper wirkender Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs ist zulässig, solange sie nicht die Schutzwürdigkeit der Eigenart gefährden.

Im potentiell nachfolgenden zweiten Schritt erfolgt die konkretisierte und individualisierte Überprüfung der Erhaltungsrelevanz der jeweiligen Vorhaben im Einzelfall. D.h. im Zuge des Genehmigungsverfahrens wird überprüft, ob das beantragte Vorhaben die städtebauliche Eigenart des Gebietes und somit das Schutzziel der Erhaltungstatbestände beeinträchtigt, also erhaltungsrechtlich relevant ist. Die Anforderungen für eine Genehmigung/Versagung ergeben sich aus § 172 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 BauGB (vgl. Kapitel 2, 2. Absatz).

Der Erhalt einer baulichen Anlage in ihrem unveränderten Zustand kann nur gefordert werden, wenn ein beantragtes Vorhaben, würde es durchgeführt, optisch wahrnehmbar wäre und sich negativ auf den Gebietscharakter auswirken würde. Entscheidungsrelevant dabei ist, ob die bauliche Anlage oder räumliche Situation, an welcher eine Veränderung vorgenommen werden soll, für das Erhaltungsgebiet oder Teile davon prägende Wirkung hat und/oder von v.a. städtebaulicher Bedeutung ist und über die individuelle Anlage hinaus wirkt. Dabei wird auf den vorhandenen Bestand und auf die Auswirkungen der Veränderungen abgestellt. Bei der Beurteilung muss differenziert werden zwischen einer Neubebauung und Veränderungen am Bestand und es muss zudem auch eine mögliche Vorbildwirkung berücksichtigt werden.

Alle Vorhaben im Geltungsbereich müssen stets auf die städtebauliche Eigenart des Bestandes Rücksicht nehmen und sich in ihrer Typik in diesen einfügen und zu einer harmonischen Übereinstimmung von Neu und Alt führen.

Wird die erhaltungsrechtliche Genehmigung versagt, ist das Vorhaben unzulässig, auch wenn es nach den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässig ist.

Das bedeutet, dass durch den Erlass der vorliegenden Satzung nicht per se alle Vorhaben an baulichen Anlagen verhindert und sämtliche Gebäude und Grundstücke im Geltungsbereich in ihrem Bestand gesichert und festgeschrieben werden. Einzelfallbezogen können aber, infolge des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts, erhaltungsrelevante Vorhaben, die zu einer die städtebauliche Eigenart beeinträchtigenden Veränderung führen, durch die Versagung der Genehmigung verhindert werden.

## **2.5 Zuwiderhandlungen**

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gilt der Rückbau oder die Änderung einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet ohne Genehmigung als Ordnungswidrigkeit, welche nach § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 25.000 Euro geahndet werden kann. Diese Regelung wirkt, die präventive Wirkung des Genehmigungsvorbehaltes stützend, einer Veränderung des Bestandes entgegen.

## **3 Beschreibung der städtebaulichen Eigenart**

Das Erhaltungsgebiet umfasst in seinen Grenzen den Kern der heutigen Innenstadt Burgdorfs, mit dem bebauten Altstadtbereich sowie dem Bereich um das Schloss und den Stadtpark, als historisch verwurzelttes Zentrum. Dieses ist überliefertes Zeugnis vergangener Epochen, welches in seiner Gesamtheit, trotz einzelner Veränderungen, „Einbauten“ und späteren Ergänzungen, ein wertvolles Erbe für die Stadt darstellt.

An der überlieferten Stadtgestalt des Erhaltungsgebietes mit ihren Charakteristika ist die Geschichte der Stadt auch heutzutage noch ablesbar und präsent. Heutzutage präsentiert sich ein qualitativ hochwertiger Stadtbereich mit einem großen Anteil historischer und z.T. denkmalgeschützter Gebäude; von prägendem Charakter ist die kleinteilige Struktur und hohe Geschlossenheit der überlieferten Fachwerkstadt.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich verschiedene Teilbereiche (siehe Anlage A zur Begründung) mit einer unterschiedlichen und in Teilen von der für das Erhaltungsgebiet typischen städtebaulichen Eigenart abweichenden Prägung. Sie fügen sich jedoch weitestgehend gut zu einem Gesamtensemble zusammen bzw. ergänzen sich und tragen so zum unverwechselbaren Charakter des Erhaltungsgebietes bei. Insgesamt betrachtet, verfügt dieses über eine homogene städtebauliche Struktur, welche in Summe und im Zusammenspiel mit den vorhandenen Nutzungen die besondere städtebauliche Eigenart ausmacht.

Burgdorf wird das erste Mal im 13. Jahrhundert in einer Lehensbeschreibung erwähnt. Der Kern des Erhaltungsgebietes ist der Ursprungsbereich der Stadt, von welchem aus sich die Stadt entwickelt hat. Dabei hat sich das Stadtbild im Laufe der Jahrhunderte infolge von Bränden und Kriegen verändert. 1802 wurde, für die räumliche Entwicklung Burgdorfs bedeutend, die bis zu diesem Zeitpunkt die Stadt umgebende Festungsanlage abgetragen. So konnte sich die Stadt nun über die bis dato existenten Grenzen hinaus entwickeln.

Der überwiegende Teil der heutzutage vorhandenen baulichen Anlagen im Erhaltungsgebiet entstammt aus der Zeit des beginnenden 19. Jahrhunderts und ist in der für die damalige Zeit und die Region typischen Fachwerkbauweise ausgebildet. Die überlieferten Bauten sind Zeugnisse des flächendeckenden Wiederaufbaus der Stadt nach dem letzten Stadtbrand von 1809 (nur 82 der damals existenten 283 Häuser Burgdorfs blieben von dem Brand verschont) bzw. Zeugnisse der ersten Erweiterung des Stadtgebietes nach Aufgabe der Befestigungsanlagen.

Der Stadtgrundriss wurzelt aus älterer Zeit, der mittelalterliche Ursprung ist deutlich erkennbar. Im Zuge des Wiederaufbaus aber wurden teilweise Straßenverläufe begradigt

und verändert, so dass der heutige Grundriss sowohl aus schmalen gebogenen Gassen als auch aus geraden breiteren Straßen besteht.

Im Folgenden findet sich eine Beschreibung des Erhaltungsgebietes in seiner typischen städtebaulichen Eigenart sowie der Teilbereiche mit abweichender Prägung.

Die graphische Darstellung der Teilbereiche ist in der Anlage A der Begründung zur vorliegenden Erhaltungssatzung enthalten.

### **3.1 Teilbereiche mit der typischen städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebietes**

In seiner Gesamtheit verfügt der nachstehend beschriebene Kernbereich in Ergänzung des nachstehend beschriebenen erweiterten Kernbereichs über eine typische städtebauliche Gestalt, welche im Zusammenspiel mit der heutigen Nutzung die besondere städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebietes ausmacht.

#### **3.1.1 Der Kernbereich des Erhaltungsgebietes (Bereich 1) – die Keimzelle der Stadt**

Der Kernbereich des Erhaltungsgebietes (Bereich 1) umfasst den größten Teil des bebauten Bereiches innerhalb des Erhaltungsgebietes: den zusammenhängenden Bereich nördlich der Marktstraße zwischen der westlichen Bebauung ‚Kleine Bahnhofsstraße‘ und der Straße ‚Am Wall‘ sowie zwei kleinere Bereiche südlich der Marktstraße: den Bereich zwischen dem Spittaplatz, der Schloßstraße und dem Wächterstieg bzw. entlang der Mühlenstraße sowie den Bereich zwischen Spittaplatz, Kreisverkehrsplatz und dem Schlosspark.

Als weitgehend erhaltenes Fachwerkensemble bezeugt der Kernbereich eindrucksvoll die frühe Entwicklung der Stadt bis zum Beginn des 19. Jahrhunderts. Er weist eine einheitliche, stark verdichtete städtebauliche Struktur auf. Hier finden sich die ältesten und markantesten Gebäude der Innenstadt. Der Bereich ist geprägt durch eine hohe Anzahl an historisch wertvollen und denkmalgeschützten Gebäuden, welche sowohl als Einzeldenkmale als auch als Ensemblebereiche unter Schutz stehen.

Die Grundstückssituation ist gekennzeichnet durch die enge Aneinanderreihung von zumeist langen schmalen Parzellen und durch die Addition kleinteiliger Gebäudekörper.

Die Straßen, Gassen und platzartigen Situationen sowie das daraus resultierende gesamt-räumliche Erscheinungsbild werden durch eine größtenteils straßenbegleitende und geschlossene Bauweise mit klaren Baufluchten gebildet. Vorzonen zu den Gebäuden finden sich im Straßenraum nicht. Es besteht eine deutliche Trennung von öffentlichen und privaten Bereichen.

Der vorherrschende und prägende Gebäudetypus ist das ein- bis zweigeschossige Fachwerkgebäude, i.d.R. mit Dachgeschossnutzung.

Dabei dominieren in der Marktstraße v.a. traufständige, eher schmale Fachwerkgebäude mit einer häufig gegliederten Fassade, welche die senkrechte Ausrichtung der Gebäude deutlich betont. Eine Vielzahl der Gebäude verfügt über reichhaltige Verzierungen und Schmuckelemente an den sichtbaren Fachwerkstrukturen sowie über Zwerchgiebel bzw. -häuser. Die gestalterische Ausprägung der Bauten trägt in hohem Maße zum städtebaulichen Wert und Charakter des Bereiches bei.

Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von über 45° und Ziegeldeckung. Die Dachlandschaft ist, neben den sichtbaren Fachwerkstrukturen, eines der prägenden Elemente für den Gesamteindruck im Erhaltungsgebiet: sie vermittelt den für das Fachwerkensemble ebenfalls typischen gestalterischen Wert, strahlt eine harmonische Ruhe aus und trägt zum Eindruck der Geschlossenheit und Einheitlichkeit bei.

Nördlich der Marktstraße überwiegen in der Mehrzahl giebelständige Fachwerkgebäude mit vielfach sichtbarer Fachwerkstruktur, aber auch überformter Fassadengestaltung.

Der überlieferte Originalbestand wird ergänzt durch einzelne neuere Gebäude aus den letzten Jahrzehnten, welche sich in der Gestaltung, Dimension und Kubatur zum Teil an den charakteristischen Fachwerkbauten orientieren.

Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes - Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)

Der gesamte Kernbereich präsentiert sich in einer Mischung aus Einzelhandels- und Gewerbebetrieben, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie, aber auch Wohnnutzungen. Die Marktstraße und die Poststraße sind die Hauptlagen/die wesentlichen Einkaufsstraßen der Stadt. Entlang dieser beiden Straßenzüge dominieren die Ladengeschäfte in der Erdgeschosszone sowohl die Gebäudenutzung als auch das Erscheinungsbild. I.d.R. haben die Bauten einen nachträglichen Schaufenstereinbau erfahren. Das Brandende ist gastronomisch betrachtet ein zentraler Punkt innerhalb der Innenstadt.



Abb. 1: Westliche Marktstraße, Blick nach Osten



Abb. 2: Blick auf die Nordseite der Marktstraße



Abb. 3: Blick auf die Südseite der Marktstraße



Abb. 4: Neue Torstraße, Blick nach Süden



Abb. 5: Schmiedestraße, Blick nach Osten



Abb. 6: Neue Torstraße/Schmiedestraße

### 3.1.2 Der erweiterte Kernbereich (Bereich 2) – Stadträume des 19. Jahrhunderts

Der erweiterte Kernbereich (Bereich 2) erstreckt sich auf den Bereich zwischen den Straßen ‚Hannoversche Neustadt‘ und ‚Am Wall‘ (Bereich 2a), den Bereich um die Bahnhofstraße (Bereich 2b), den Bereich südlich der Aue zwischen dem Wächterstieg und dem Schützenweg (Bereich 2c) sowie auf den Bereich dreier Grundstücke entlang der oberen Marktstraße (Bereich 2d). Vgl. hierzu auch Anlage A.

Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes - Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)

Diese Teilbereiche sind von ihrer Grundstruktur und der städtebaulichen Eigenart her – trotz leichter individueller Abweichung – im Gesamtzusammenhang mit dem Kernbereich zu sehen. Der Gebäudebestand präsentiert sich in der für das 19. Jahrhundert regional typischen Fachwerkbauweise, mit vereinzelter typisch gründerzeitlicher Bebauung entlang der Bahnhofstraße/Rohlandstraße.

### **Bereich 2a**

Die nördlich des Kernbereichs gelegene Grundstückszeile (zwischen den Straßen ‚Hannoversche Neustadt‘ und ‚Am Wall‘) steht, trotz leichter Unterschiede in den Typologien, in enger räumlicher und funktionaler Verbindung zum Kernbereich. Sie zeichnet sich durch eine vergleichbare Bebauung aus – v.a. aus der Zeit der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts –, verfügt aber durch die Stadtanlage erst aus dieser Zeit, über einen erkennbar abweichenden Charakter: Das typische Fachwerkgepräge mit den sichtbaren Fassadenstrukturen, die klaren Baufluchten und das Fehlen von Privatbereichen, all diese Charakteristika sind nicht vorhanden. Der Charakter der Gebäude entlehnt sich stark dem des Kernbereichs, ist aber durch die Ausrichtung und Einbindung von individueller Note. Die Grundstücke verfügen über einen anderen Zuschnitt.

‚Am Wall‘ dominiert die Vegetation den visuellen Eindruck des Stadtraums. Der Bereich wird zudem in der Mehrheit durch die Rückseiten der Gebäude/Grundstücke geprägt und hat so insgesamt einen deutlich intimeren Charakter als die umgebenden Bereiche. Er übernimmt die Funktion des grünen Rückgrates der Hannoverschen Neustadt, einer ästhetischen und erholsamen Ost-West-Verbindung.

Die historische Entwicklung der Stadt ist auch in diesem Bereich ablesbar. Man erkennt deutlich, dass es sich um einen Erweiterungsbereich der Stadt nach Schleifung der Befestigungsanlagen handelt.

Die Hannoversche Neustadt ist heutzutage, v.a. im westlichen und östlichen Teil, eine der zentralen Einkaufsstraßen der Burgdorfer Innenstadt (Nebenlage).



**Abb. 7: Hannoversche Neustadt**



**Abb. 8: Hannoversche Neustadt**



**Abb. 9: Am Wall**



**Abb. 10: Hannoversche Neustadt**

### **Bereich 2b**

Der entlang der Bahnhofstraße und der Rolandstraße befindliche Gebäudebestand ist von einer starken Heterogenität gekennzeichnet: Es finden sich gut erhaltene und bedeutsame Fachwerkgebäude, weniger bedeutsame und überformte Fachwerkgebäude, Gebäude aus der Gründerzeit, aber auch wenige moderne Gebäude. In der vorhandenen Mischung der Bauweisen, Größen, Kubaturen, Dachformen, Gestaltungen, Fassadengliederungen und der Anordnungen zum Straßenraum zeugen sie mehrheitlich von einer lebhaften Zeit, der Zeit der Entwicklung Burgdorfs als Stadt an der Bahn.

Bis zur Schleifung der Befestigungsanlagen im Jahre 1802 verlief hier in Nord-Süd-Ausrichtung der Wallgraben. Die Anlage des Straßenraums in Verbindung mit der Errichtung der Bahnstation wird deutlich, die Bahnhofstraße übernimmt eine wichtige funktionale Rolle. Sie ist Empfangsraum im Anschluss an den Bahnhof und leitet die Passanten zur Marktstraße. Zudem bzw. aufgrund dessen ist sie mit ihrem Besatz an v.a. Handels- und Dienstleistungsbetrieben auch eine der Einkaufsstraßen Burgdorfs.

Die Begrenztheit der räumlichen Ausdehnung des ehemaligen Stadtkörpers, infolge der Bahntrasse als westlichem Abschluss, ist deutlich im räumlichen Gefüge ablesbar. Dass die Rolandstraße ehemals nach Westen zur heutigen Magdalenenstraße führte, ist nur noch in einem Plan, nicht mehr in der stadträumlichen Ausprägung erkennbar.

Aufgrund der funktionalen Qualitäten und des baulichen Bestandes (trotz des in Teilen mittlerweile weniger attraktiven Erscheinungsbildes) hat der Bereich für die Innenstadt eine hohe Bedeutung und einen städtebaulichen Wert.



**Abb. 11: Bahnhofstraße, Blick nach Norden**



**Abb. 12: Bahnhofstraße/Rolandstraße**



**Abb. 13: Südliche Bahnhofstraße**



**Abb. 14: Rolandstraße**

### **Bereich 2c**

Der sich entlang der Braunschweiger Straße erstreckende Bereich südlich der Aue und die Bebauung zwischen Wächterstieg und Schützenweg ist ebenfalls wie der Bereich 2a durch eine Fachwerkgebäudestruktur und -typologie aus dem 19. Jahrhundert geprägt. Größtenteils handelt es sich noch um die Originalfachwerkbauten, welche teilweise in ihrer Fassadengestaltung bereits überformt wurden, v.a. im Wächterstieg. Auch die Braunschweiger Straße weist, mit einigen Ausnahmen, eine geschlossene Straßenflucht auf.

Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes - Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)

ständiger Gebäude auf. Die im 19. Jahrhundert erfolgte Erweiterung des Stadtraums nach Süden ist deutlich ablesbar. Der Straßenraum war und ist Eingangssituation für den Kernbereich der Burgdorfer Innenstadt. Die Braunschweiger Straße führt in ihrer Verlängerung (Poststraße) zur Marktstraße und steht in funktionaler wie gestalterischer Verbindung. Sie eröffnet dem Besucher oder Passanten den typischen Fachwerkeindruck.



Abb. 14: Poststraße, Blick nach Süden



Abb. 15: Poststraße, Blick nach Norden



Abb. 16: Braunschweiger Straße, Blick nach Süden



Abb. 17: Poststraße – Braunschweiger Straße

## **Bereich 2d**

Dieser Bereich umfasst drei gründerzeitliche Stadtvillen sowie ein großes ehemaliges Wirtschaftsgebäude aus der Zeit, welche sich nebeneinander an der Marktstraße befinden. Sie sind in ihrer Typik des Baustils, ihrer Formensprache und ihrer Gestaltung noch heute prägnanter Ausdruck der gründerzeitlichen Stadterweiterungsphase Burgdorfs.



Abb. 18 und 19: Obere Marktstraße, Südseite



## 3.2 Teilbereiche des Erhaltungsgebietes mit abweichender Prägung

### 3.2.1 Die neuzeitlich überformten Bereiche – drei Stadträume der Moderne (Bereich 3)

In diesen Bereichen hat eine deutliche Überformung des ehemaligen Stadtraums in seinem Gebäudebestand und seinem Grundstückszuschnitt stattgefunden. Heutzutage bestimmen moderne Gebäude (v.a. Geschäftsgebäude mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) aus den letzten Jahrzehnten den Stadtraum, in vom historischen Bestand abweichender Anordnung, in anderer Ausprägung und Kubatur. Es dominieren wesentlich größere Gebäudekörper mit einer anderen Fassadengestaltung, mit anderen Dachformen oder auch einer von der Straßenflucht zurückweichenden Bebauung.

#### Bereich 3a

Die in diesem Bereich vorhandene geschlossene Blockrandbebauung präsentiert sich anders als die sie direkt umgebenden Gebäude und weicht deutlich von der Typik der das Erhaltungsgebiet prägenden Gebäude ab. Zwar wurde in Teilen des Bestandes in gewisser Weise eine Annäherung an prägende Merkmale versucht (gliedernde Elemente, Materialität, Dachformen), doch stellt sich dieser Bereich dennoch als stark überfremdet dar und weist eine deutlich abweichende Prägung auf. Der von den Bauten umschlossene Gebäudebestand entlang der Bergstraße ist der Randbereich des „alten“ Burgdorfs in seiner historischen Stadtanlage.



Abb. 20 und 21: Obere Marktstraße, Nordseite

#### Bereich 3b

Die baulichen Anlagen in diesem Bereich an der oberen Marktstraße nehmen auf den umgebenden historischen Bestand keinerlei Rücksicht. Sie sind in keiner Weise der städtebaulichen Eigenart des Kernbereichs oder des angrenzenden Erweiterungsgebietes entlehnt und entsprechen nicht dem typischen Charakter der Gebäude der Fachwerk-Innenstadt. Es handelt sich primär um großformatige Bauten der unterschiedlichsten Höhengestaltung und Proportion, teils stark vom Straßenraum zurückgesetzt. Der gänzlich verfremdete Stadtbaustein stellt einen deutlich wahrnehmbaren Bruch im Stadtgefüge dar, in dessen Anschluss die Bauten des Teilbereiches 2 d „etwas verloren“ wirken.



Abb. 21 und 22: Obere Marktstraße/Schützenweg

### **Bereich 3c**

Auch die in diesem Teilbereich vorhandenen drei Baukörper an der Poststraße/Schloßstraße nehmen auf den umgebenden historischen Bestand keinerlei Rücksicht bzw. sind der typischen städtebaulichen Eigenart der Fachwerk-Innenstadt und deren Bauten nicht entlehnt. Es handelt sich auch hier um großformatige modernere Bauten mit von der Typik des Erhaltungsgebietes abweichender Höhengestaltung und Proportion sowie mit abweichenden Dachformen und Fassadengestaltungen und einem hohen Anteil von Öffnungen in der Fassade. Im südöstlichen Randbereich befindet sich eine größere Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird.

Der Bereich besitzt eine deutlich andere Gestalt und Prägung als der wesentliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs (Kernbereich und erweiterter Kernbereich). Er stellt einen wahrnehmbaren Einschnitt zwischen dem angrenzenden Kernbereich und dem erweiterten Kernbereich westlich und auch südlich der Aue (Bereich 2c) dar. Es erfolgt jedoch kein offensichtlicher Bruch im stadträumlichen Gesamtgefüge. Aufgrund der Lage und Funktion verfügt der Bereich über eine hohe Bedeutung und bildet so dennoch einen Zusammenhang zwischen den Bereichen aus.



Abb. 23: Schloßstraße



Abb. 24: Poststraße, Blick von der Aue nach Norden

Die drei Bereiche des Teilbereichs 3 weichen, wie obenstehend beschrieben, klar von der typischen städtebaulichen Eigenart der Altstadt Burgdorfs ab. Die Gebäudekubaturen und -ausgestaltungen stellen einen Kontrast zu den prägenden baulichen Anlagen dar. Die Bereiche liegen aber innerhalb der geschlossenen und einheitlichen Bebauung aus dem 19. Jahrhundert bzw. begrenzen diese und bilden einen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesen. Daher wurden sie in den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung miteinbezogen.

#### **3.2.2 Der Spittaplatz und seine angrenzenden Freiflächen – der zentrale Stadt- platz (Bereich 4)**

Der Spittaplatz ist in seiner heutigen Anlage ein noch recht junger Stadtraum, er existiert in seinem derzeitigen Erscheinungsbild erst seit gut 20 Jahren.

Die ihn prägenden Bauten sind jedoch älter und von für die Stadt bedeutsamen Wert, wie die St. Pankratius-Kirche, welche mit ihrem 55 m hohen Turm weit sichtbares Wahrzeichen der Stadt ist. Sie wurde 1813 im klassizistischen Stil neu errichtet (die Existenz ihres Vorgängerbaus ist seit 1295 nachweisbar) und um 1900 neobarock verändert. Am südlichen Platzrand befindet sich das den Platz mitbestimmende Gebäude des Amtsgerichtes. Zentral auf der Platzfläche gelegen und den Platz prägend, erinnert ein Stadtbrunnen an den in Burgdorf berühmten Propheten des 17. Jahrhunderts Wicken Thies.

Der Spittaplatz geht als Platzabfolge bzw. additiv in die nördlich und westlich gelegenen Freiflächen des Kirchplatzes und des Kirchhofes über. Er wird aber durch den vorhandenen Baumbestand und möblierende Elemente als eigenständiger Raum wahrgenommen. Er ist Treffpunkt für zahlreiche Aktivitäten, dient als Plattform für Veranstaltungen und beherbergt einen Biergarten. Zudem bildet der Spittaplatz auch den Übergang von der Marktstraße zu dem landschaftlich dominierten Ensemblebereich Schlossplatz-Schloss-Stadtpark.

Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes - Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)

Der gesamte Bereich steht aber auch in einer über die Marktstraße hinüberreichenden Beziehung zum Bereich mit dem Rathaus I, das 1805 in klassizistischer Bauweise errichtet wurde und nach dem letzten großen Brand, im Jahre 1818, im gleichen Stil wieder entstand. Dem Bereich zwischen dem Rathaus I und dem Schloss kommt eine wichtige stadträumlich-funktionale Bedeutung zu. Er ist der zentrale Stadtplatz und das Herzstück der Stadt.

Der Bereich rund um den Spittaplatz weicht – wie beschrieben – deutlich in seiner Gestalt und Funktion von der prägenden städtebaulichen Gestalt und damit Eigenart ab. Er verfügt jedoch über eine gleiche Wertigkeit und in seiner Andersartigkeit über eine ebenfalls hohe Bedeutung für die Stadtgestalt des Erhaltungsgebietes. Er wird dominiert durch Einzelbauwerke, Freiraumbereiche, die platzwandartigen Gebäude des angrenzenden Kernbereichs und den Übergang zum Grünraum in der Stadt. Das gegenüber dem kleinteiligen und durch Fachwerk geprägten, andersartige Erscheinungsbild des Ensembles fügt sich dennoch gut in die gegebenen Strukturen ein.



Abb. 25: Spittaplatz, Blick nach Süden/Amtsgericht



Abb. 26: Spittaplatz, Blick nach Norden/St.-Pankratius-Kirche

### 3.2.3 Der Bereich Schloss-Landratsvilla-Stadtpark/Aue-Raum – Landschaft und historische Wurzeln in der Stadt (Bereich 5)

Das Schloss wurde 1643 von dem in Celle residierenden Herzog Friedrich von Lüneburg an der Stelle errichtet, an der sich das bereits im 13. Jahrhundert erwähnte castrum burgtorfe (die frühere Burg) befand. Es diente zunächst als Jagdschloss, später als Verwaltungs- und Gerichtssitz. Heute wird das sanierte Fachwerkgebäude v.a. durch die Verwaltung und für Veranstaltungen genutzt.

In früheren Zeiten umgab das Schloss ein als Barockgarten angelegter Schlosspark, von welchem in seiner ursprünglichen Anlage kaum noch etwas erhalten ist. Heute stellt sich der Bereich als Teil des zentralen Grünbereichs Burgdorfs – dem Stadtpark dar, geprägt durch weite Wiesenflächen und großkronige Bäume, durchzogen von einem Fuß- und Radwegenetz, am Flusslauf gelegen.

Einer der prägenden Vorzüge der Stadt Burgdorfs wird in diesem Teilbereich deutlich und erfahrbar – die sich verzahnende enge Verbindung von Stadt und Landschaft.

Auch die im westlichen Grünraum gelegene Villa, die 1912 als Sitz für den damaligen Landrat erbaut wurde und heute als Rathaus II der Stadtverwaltung dient, ist Teil des unter Denkmalschutz stehenden Ensemblebereichs (vgl. Anlage B).



Abb. 27: Blick auf das Schloss



Abb. 28: Im Stadtpark

#### **4 Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze – Zielvorgaben zur Ausgestaltung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet zur Bewahrung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart**

In § 3 der vorliegenden „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes – Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)“ sind die grundlegenden städtebaulichen Erhaltungsgrundsätze aufgeführt. Sie sollen dazu beitragen, das Erhaltungsgebiet in seiner städtebaulichen Gestalt und Eigenart zu bewahren und vor negativen Auswirkungen, die von einer Veränderung baulicher Anlagen ausgehen, zu schützen. Sie sind bei einer Entscheidung über die erhaltungsrechtliche Genehmigung/die Versagung der Genehmigung seitens der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Burgdorf zu beachten. Das Vorhaben ist auf die Vereinbarkeit mit den Erhaltungsgrundsätzen hin zu überprüfen.

Auslösende Bedingung für die Notwendigkeit einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung ist, dass die bauliche Anlage, welche einer äußerlich wahrnehmbaren Veränderung unterzogen werden soll, prägende Wirkung für das Erhaltungsgebiet bzw. den entsprechenden Teilbereich hat. Für das festgelegte Erhaltungsgebiet der Stadt Burgdorf – d.h. den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt) – wird insbesondere dann von einer prägenden Wirkung baulicher Anlagen ausgegangen, wenn die betreffende Anlage der Zeit des 19. Jahrhunderts entstammt und noch weitgehend unverändert in ihrer baulichen Ausprägung und Gestaltung erhalten ist oder die bauliche Anlage, trotz erfolgter Veränderungen – wie z.B. einer Verblendung/Verputzung des Fachwerks – vom Bautyp her noch erkennbar ist. Die zusammenhängende dichte Bebauung mit Gebäuden vorwiegend aus diesem Zeitraum ist eines der Charakteristika der städtebaulichen Eigenart des Erhaltungsgebietes. Der Zusammenhang und der in Kubatur, Maßstäblichkeit, Form und Typik relativ einheitliche Bestand sollten auch für die Zukunft erhalten bleiben.<sup>1</sup>

Ein Abriss sollte i.d.R. nicht zugelassen werden. Sofern von diesem Grundsatz aus berechtigten Gründen (wie v.a. aufgrund einer mangelnden individuellen Bedeutung des Gebäudes) ganz oder teilweise abgewichen wird, das betreffende „alte“ Gebäude aber dennoch am prägenden Bebauungszusammenhang teilnimmt und somit von städtebaulicher Bedeutung ist, sind beim Ersatzbau die städtebaulichen Erhaltungsgrundsätze des § 3 Absatz 2 für die Errichtung baulicher Anlagen anzuwenden (siehe die Ausführungen in Kapitel 4.1.1). Diese gelten auch für die vom öffentlichen Straßenraum optisch deutlich wahrnehmbare Erweiterungen von baulichen Anlagen.

Für bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden enthält § 3 Abs. 1 die entsprechenden Zielvorgaben.

---

<sup>1</sup> Die obenstehende Typisierung bezieht sich auf den Kernbereich und den erweiterten Kernbereich sowie in Teilen auf den Bereich des Spittaplatzes und seiner angrenzenden Freiflächen. Sie erfasst nicht den neuzeitlichen überformten Bereich und den Bereich Schloss-Landratsvilla-Stadtpark/Aue-Raum.

Die städtebaulichen Erhaltungsgrundsätze sind für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben in den verschiedenen Teilbereichen des Erhaltungsgebietes differenziert anzuwenden.

Im Vordergrund für die Handhabung der Erhaltungssatzung steht klar und deutlich, dass sich die innerstädtische Struktur und der zu erhaltende Charakter im Kernbereich der Burgdorfer Innenstadt schwerpunktmäßig über die Marktstraße definiert. Daher ist diesem zentralen Bereich – der Marktstraße – eine herausragende Bedeutung beizumessen.

Die Erhaltungsgrundsätze gelten in ihrer Stringenz und mit dem Bezug auf den historischen ursprünglichen und überlieferten Bestand v.a. für den Kernbereich (Bereich 1) und den erweiterten Kernbereich (Bereich 2) und hier auch nur für Hauptgebäude.

Im Folgenden werden die Hintergründe bzw. die Zielausrichtung für die Inhaltsbestimmung des § 3 der Erhaltungssatzung dargelegt. Die stadtgestalterischen Vorgaben zur Erhaltung sind v.a. wichtig für die Genehmigungspraxis im Erhaltungsgebiet, da so eine einheitliche Linie und Klarheit bei der Anwendung der Erhaltungssatzung vorhanden ist. Dabei kann grundsätzlich zwischen zwei Wirkungen von Vorhaben auf die Stadtgestalt und damit auf die städtebauliche Eigenart unterschieden werden – die Wirkung auf die Raumbildung durch bauliche Anlagen und die Wirkung der Gestaltung baulicher Anlagen. Dementsprechend werden die Grundsätze nachstehend erläutert.

## **4.1 Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze in Bezug auf die Raumbildung durch bauliche Anlagen**

### **4.1.1 Errichtung und Erweiterung von Hauptgebäuden**

§ 3 Abs. 2 enthält die grundsätzliche Zielvorgabe bzgl. der Errichtung von Hauptgebäuden im Erhaltungsgebiet, wobei diese analog bei der vom öffentlichen Straßenraum optisch deutlich wahrnehmbaren Erweiterung baulicher Anlagen anzuwenden ist.

Die Zielausrichtung – Erhaltung der städtebaulichen Eigenart durch Bewahrung der Gestalt und des Ortsbildes – wird durch die nicht abschließende Aufzählung verschiedener Gebäudemerkmale, die beim Neubau von baulichen Anlagen einzuhalten sind, konkretisiert. Neue bauliche Anlagen sollen sich in die nähere Umgebung einfügen und haben sich daher in ihrer Kubatur, Proportion und Gestaltung am (historischen) Bestand der näheren Umgebung zu orientieren und dessen typische und prägende Elemente zu übernehmen. Zielstellung der formulierten Erhaltungsgrundsätze bzgl. der Errichtung von Hauptgebäuden ist es, über den reinen Ersatzbau hinaus, zu einer Aufwertung der städtebaulichen Gestalt und somit auch zur Erhaltung der Funktion und Eigenart des Erhaltungsgebietes beizutragen.

Auch bei den Vorgaben zur Erweiterung baulicher Anlagen ist das Ziel die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt. Das heißt, dass auch bei einer Gebäudeerweiterung diese keinen maßstabssprengenden und negativ verändernden Umfang annehmen darf. Sie muss sich in ihren Proportionen, der Gestaltung und Materialität dem zu erweiterten Ursprungsbauwerk anpassen und unterordnen.

Für die **Bereiche 1 und 2** gilt: Neue oder erweiterte Hauptgebäude haben sich in der architektonischen Ausprägung und an der Kleinteiligkeit des Bestandes zu orientieren und dessen prägende Merkmale wie die Breite und Höhe der Gebäude und das Verhältnis der beiden zueinander, d.h. die Proportion und die Maßstäblichkeit im Verhältnis zur umgebenden Bebauung zu übernehmen. D.h. neue bauliche Anlagen haben sich in ihren konstruktiven und raumbildenden Merkmalen in die Umgebungsbebauung stimmig einzufügen. Die Geschlossenheit und relative Vergleichbarkeit des Bautypus der Gebäude sowie ihr einheitliches Erscheinungsbild ist eines der zentralen Merkmale der Fachwerk-Innenstadt.

Ein bestimmendes Merkmal des typischen Ortsbildes der Burgdorfer Innenstadt ist die in weiten Teilen einheitliche Geschossigkeit (i.d.R. Zweigeschossigkeit) bzw. die einheitliche Höhe der Gebäude und ihrer Dächer. In der Addition der benachbarten schmalen Gebäude, auch in Kombination mit den Proportionen des Straßenraums, existiert eine hohe

stadträumliche und stadtgestalterische Qualität, welche auch heute noch den Charme der gewachsenen ländlichen Kleinstadt transportiert. Vor allem in Kombination mit den einheitlichen Dachflächen geht von einer einheitlichen Trauf-/Firsthöhe eine Ruhe ausstrahlende und harmonische Wirkung aus. Daher sind bei der Erweiterung und Errichtung von baulichen Anlagen die Geschossigkeit und die Höhe der baulichen Anlagen sowie Traufen und Firste der Umgebung aufzunehmen. Durch eine deutliche Abweichung in diesen Merkmalen würde die Gesamtkomposition wertvoller Straßenzüge in ihrer Gestalt gestört. Aus dem Ensemble herausragende Gebäude könnten zudem zu städtebaulichen Dominanten werden, denen aufgrund ihrer nicht entsprechenden Funktion diese Wirkung nicht zukommen sollte.

Die bestehende Dachlandschaft mit den größtenteils ziegelgedeckten Satteldächern prägt die städtebauliche Gestalt im Erhaltungsgebiet. Sie ist in der Dachform und -neigung und der Materialität bei Änderungen im Bestand zu erhalten (s.o.). Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist sich am Bestand zu orientieren und das Dach in der Vielzahl der Merkmale auf die Dächer der Umgebung abzustimmen.

Von den vorstehenden Regelungen sind wie beschrieben nur Vorhaben in den **Bereichen 1 und 2** betroffen, nicht Vorhaben in den Bereichen 3 und 4. Hier ist ein anderer bzw. kein Gebäudebestand vorhanden und eine Anpassung an den Fachwerktypus entweder nicht gewollt oder nicht verhältnismäßig (wie im Falle der modernen Bauten im Bereich 3). Aufgrund der abweichenden städtebaulichen Eigenart des Bestandes können die Erhaltungsgrundsätze nicht in gleicher Weise angewendet werden und eine so stringente Einhaltung der Ursprünglichkeit des Bestandes (Fachwerkbauten, Gründerzeitbauten) bzw. Rückführung auf diesen nicht gefordert werden. Eine solche Vorgabe würde für die Eigentümer eine zu starke Beschränkung und Einschränkung des Eigentums darstellen. Auch für den Bereich 5 sind diese Regelungen nicht anzuwenden, da hier ebenfalls eine gänzlich andere Bestandsituation gegeben ist.

Neue oder zu erweiternde Hauptgebäude im **Bereich 3** sollen die Dimension des vorhandenen Bestandes in seinen jetzigen Ausmaßen (welche bereits jetzt nicht dem typischen Ortsbild und der Eigenart im Erhaltungsgebiet entsprechen) nicht überschreiten. Eine Weiterentwicklung in Richtung einer nicht gewünschten maßstabssprengenden Wirkung kann so verhindert werden.

Für den **Bereich 4** soll die Neuerrichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen auf den derzeit unbebauten Flächen ausgeschlossen werden, da dies dem Charakter und der Funktion des Spittaplatzes und seiner angrenzenden Freiflächen zuwiderlaufen würde. Eine Neubebauung ist nur auf den derzeit bebauten Flächen in den Randbereichen vorstellbar, wobei mit einer solchen, aufgrund der Bedeutung der vorhandenen Bauten, nicht in großem Umfang zu rechnen ist. Sofern ein Neubau dennoch angestrebt wird, muss sich die entsprechende bauliche Anlage in den Genius Loci des Platzes einfügen. Maßstabsbestimmende und mit einer einheitlichen Prägung ausgestattete bauliche Anlagen finden sich hier nicht; aus der Heterogenität des Bestandes lassen sich keine konkreten Vorgaben für die Kubatur, Proportion (und die Gestaltung) ableiten.

Im **Bereich 5** sollten grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet oder erweitert werden. Der denkmalgeschützte Bereich ist in seiner Kombination aus Landschaftspark und hochwertigen Gebäudebeständen in seinem jetzigen Zustand zu erhalten. Einzige Ausnahme hiervon bildet die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) diskutierte „Bauliche Ergänzung im Schlossumfeld zur Stärkung der Mitte“. Ein potentieller Neubau in Ergänzung des Schlossumfeldes wird gegebenenfalls aber über einen Bebauungsplan verbindlich zu steuern sein. Dadurch kann eine mit den Erhaltungszielen abgestimmte Gestaltung sichergestellt werden.

Für den **gesamten räumlichen Geltungsbereich – d.h. die Bereiche 1, 2, 3, 4 und 5** ist hinsichtlich der erhaltungsrechtlichen Genehmigung von Vorhaben ferner beachtlich: Die straßenseitige geschlossene Bauweise der in enger Addition zur Erschließungsstraße ausgerichteten Gebäude und die vorhandenen klaren Baufluchten sind zentrale Merkmale des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Burgdorfer Innenstadt. Eine Abweichung von

der vorhandenen Gebäudestellung würde sich negativ auf das Straßenbild auswirken und ist daher zu vermeiden. Der Eindruck der Geschlossenheit und Einheitlichkeit der Straßenzüge würde empfindlich durch halboffene Bauweisen oder zurückspringende Bauten gestört. Das Ergebnis einer solchen Bauweise wäre auch eine deutliche Unruhe im Ortsbild und eine weniger prägnante Führung, bei Aufweichung der Raumkanten. Daher sind bei der Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen die vorhandenen Baufluchten und die geschlossene Bauweise ebenso wie die Typik der Gebäudestellung (trauf- oder giebelständig) einzuhalten.

Infolge der Zielsetzung der Bewahrung der prägenden und typischen Wirkung der baulichen Anlagen und v.a. des Ortsbildes und der Raumwirkung in den Straßen und Gassen sollten horizontale Elemente an Gebäuden wie Kragplatten, Vordächer sowie Balkone, Loggien und Wintergärten an vom öffentlichen Straßenraum sichtbaren Gebäudefronten nicht zugelassen werden. Derlei Elemente zerstören die ursprüngliche Substanz und das Erscheinungsbild der für das Erhaltungsgebiet typischen Fassaden, aber auch die Raumbildung des Gesamtensembles. Ein Übergreifen in den klar begrenzten Straßenraum und damit die Verletzung von Baufluchten bzw. eine größere Unruhe im Stadtbild soll verhindert werden.

Um die von den Dachflächen ausgehenden Wirkungen und Qualitäten (v.a. die Ruhe, Einheitlichkeit und Geschlossenheit) zu bewahren, sollten vertikale Elemente, wie Masten und Antennenanlagen (Fernsicht!), welche eine das Erscheinungsbild störende oder eine Dominanz über Dachflächen ausstrahlende Wirkung erzeugen nicht genehmigt werden. Auch flächige Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien sind aus den oben genannten Gründen auf vom Straßenraum einsehbaren Flächen, welche zur Prägung der Umgebung beitragen, zu vermeiden. Die Einsehbarkeit der Anlage hat einen großen Einfluss auf die Wirkung der baulichen Anlage und die des öffentlichen Raums. Einzelfallbezogen muss eine Beurteilung erfolgen, ob es zu einer Beeinträchtigung der Gestalt und Eigenart des Gebietes kommt. Entscheidende Merkmale dabei sind u.a. auch die Größe und Anordnung der einzelnen Elemente sowie die Farbe und Beschaffenheit. Bei Vorhaben auf von der Straße abgewandten, nicht einsehbaren Flächen ist davon auszugehen, dass diese i.d.R. keine Beeinträchtigung des Stadtbildes und der Stadtgestalt und damit der städtebaulichen Eigenart im Erhaltungsgebiet darstellen.

#### **4.1.2 Rückbau von Hauptgebäuden**

Der Rückbau von prägenden und in ihrem äußeren Erscheinungsbild nicht verunstalteten oder als Missstand erscheinenden baulichen Anlagen ohne Ersatzbau wirkt sich grundsätzlich negativ auf die städtebauliche Gestalt aus und ist daher regelmäßig nicht zu genehmigen. Die sich aus einem solchen Vorgehen ergebenden Baulücken oder nur geringwertig genutzte Grundstücksflächen widersprechen der städtebaulichen Eigenart und tragen zum Verlust dieser bei.

In begründeten Ausnahmefällen (wie z.B. der nachgewiesenen wirtschaftlichen Unzumutbarkeit) kann im Einzelfall vom Grundsatz abgewichen werden.

#### **4.1.3 Errichtung und Erweiterung von Nebengebäuden, Garagen und Carports**

Straßenseitig angeordnete Nebengebäude und Garagen/Carports sind für das Erhaltungsgebiet und seine städtebauliche Gestalt untypische bauliche Anlagen. Durch ihre Kleinteiligkeit, niedrigere Höhe und häufig Andersartigkeit in der Gestaltung stellen sie eine deutliche Abweichung im Erscheinungsbild dar und wirken, gerade bei Straßenzügen mit einer deutlichen Geschlossenheit und Einheitlichkeit im Erscheinungsbild, störend (Fremdkörperwirkung). Im vorderen Grundstücksbereich sind sie daher i.d.R. nicht zulässig. Im rückwärtigen Bereich zulässige Nebengebäude und Garagen/Carports müssen sich den Hauptgebäuden in den Aspekten Größe, Kubatur und Gestaltung unterordnen bzw. anpassen. Diese Regelung ist v.a. für Grundstücke in den Bereichen 1 bis 3 anzuwenden, im Bereich 4 sollten keine Nebengebäuden, Garagen und Carports zugelassen werden. Im Bereich 5 sind entsprechende Anlagen vorhanden, hier ist ein Ersatzbau denkbar, jedoch kein weiterer Neubau.

## 4.2 Städtebauliche Erhaltungsgrundsätze in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den unter § 3 Abs. 2 aufgeführten und unter 4.1. erläuterten grundsätzlich auf die Gestalt und Eigenart des Erhaltungsgebietes raumbildend wirkenden Merkmalen sind es auch und v.a. die Konstruktionsweise (Fachwerk) und die Fassadengestaltung, die den Charakter des Gebietes und seine städtebauliche und gesamträumliche Erscheinungsform bestimmen. Daher sind auch rahmengebende Merkmale, wie

- die Anordnung und Ausführung von Türen und Fenstern,
- das Verhältnis von Öffnungen zur geschlossenen Fassade sowie
- die Fassadengestaltung und -gliederung

zu berücksichtigen. Das sichtbare Fachwerk und in Teilen die gründerzeitlichen Bauten sind prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild und führen zur unverwechselbaren Identität dieses Erhaltungsgebietes. Sie sind Zeichen bestimmter Bauepochen und im Falle der Fachwerkbauten eines regionalen Bautyps. Sie tragen, neben den gestalterischen Aspekten für den Straßenraum, in der Häufung der typischen Fachwerkhäuser zur städtebaulichen Eigenart und Gestalt bei. Gerade kleinteilige und eher schleichende Veränderungen am Äußeren von baulichen Anlagen führen zu einer langsamen Wandlung des ursprünglichen Charakters der einzelnen Anlage, aber auch eines zusammenhängenden Gebietes. Daher sind auch Veränderungen in der Gestaltung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig.

Zur Bewahrung der typischen Gestaltung der baulichen Anlagen im Erhaltungsgebiet und damit des typischen gesamten Erscheinungsbildes werden sowohl für die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen als auch für die Änderung baulicher Anlagen städtebauliche Erhaltungsgrundsätze formuliert, welche sich auf die Gestaltung der Hauptgebäude im Erhaltungsgebiet beziehen. Sie sind in § 3 Abs. 2 aufgeführt und werden durch die oben genannten rahmengebenden Merkmale ergänzt.

### 4.2.1 Änderung baulicher Anlagen

In der Vergangenheit wurden des Öfteren bestehende Gebäude ohne Rücksicht auf die historischen Wurzeln verputzt, verblendet oder durch sonstige An- und Umbauten verfremdet. Ein solches Vorgehen ist zukünftig i.d.R. zu untersagen und damit eine weitere Veränderung der städtebaulichen Gestalt zu vermeiden. Bei der **Änderung baulicher Anlagen** ist in den **Bereichen 1, 2, 4 und 5** § 3 Absatz 1 beachtlich. Die Ursprünglichkeit des Baubestandes im Erhaltungsgebiet (d.h. die typische und prägende Eigenart der Fassadengestaltung) ist bei Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen zu berücksichtigen und sie haben die Originalität der Substanz der einzelnen baulichen Anlagen weitestgehend zu bewahren.

Die Vielzahl der die Fassade und deren Gestaltung prägenden gestalterischen und konstruktiven Elemente wie Fenster und Türen, Hauseingänge und zuführende Treppen, Gliederungs- und Schmuckelemente, Konstruktionshölzer sind in dem ursprünglichen und bestimmenden Bild und damit möglichst in ihrem Originalzustand sichtbar zu erhalten. Das Verputzen oder Verblenden von Fachwerk- oder Klinkerfassaden ist unzulässig.

Die Gliederung und Einteilung der Fassaden ist dem Ursprungszustand gemäß zu erhalten. Auch die Materialität und Farbgebung ist auf den ursprünglichen Zustand bzw. wenn keine Kenntnis über diesen vorhanden ist, auf den der Umgebung abzustimmen. Ebenso sollen keine ortsuntypischen Materialien zur Verwendung kommen. Der Einbau großformatiger Fenster- oder Türflächen oder der Anbau neuer Treppen/Rampen zur Überwindung von Höhendistanzen zur Straßenfläche ist abzulehnen, sofern diese Maßnahmen zu einer Änderung der typischen Ansicht des Gebäudes führen. Die bestehenden Horizontal- und Vertikalgliederungen der Gebäude können nur unverändert ihre prägende Wirkung entfalten. Auch ein Wechsel der Materialität (wie der Einbau von Kunststoffelementen anstatt von Holzelementen etc.) führt zu einer Abkehr hiervon.

Die unter dem Punkt 4.1.1 getätigten Aussagen bzgl. der Regelung horizontaler und vertikaler Elemente auf und an baulichen Anlagen (Kragplatten, Vordächer, Balkone, Loggien, Wintergärten, Masten, Antennenanlagen) gelten auch für die Genehmigung/Ver-sagung der Änderung baulicher Anlagen.

Für die **Bereich 3** sind die Zielvorstellungen der stadtgestalterischen Erhaltungsgrundsätze zur Änderung baulicher Anlagen, aufgrund des bestehenden abweichenden Charakters (neuzeitliche Überformung), nicht in vergleichbarem Maße anwendbar. Der Bestand orientiert sich weder an der Umgebungsbebauung noch an traditionellen Bauformen, so dass vergleichbare gestalterische Vorgaben weder gefordert werden können noch sollen. Die Fassaden- und Dachgestaltung soll sich aber am ruhigen und geschlossenen äußeren Erscheinungsbild im Erhaltungsgebiet und an der typischen Ausprägung der historischen und prägenden baulichen Anlagen orientieren. Das betrifft v.a. das Verhältnis von Öffnungen und geschlossener Fassade, die Materialität und Farbgestaltung sowie die weitere Gliederung der Fassade.

#### **4.2.2 Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen**

Bei neuen oder zu erweiternden Hauptgebäuden hat sich die Fassadengestaltung in den **Bereichen 1 und 2** an den im Geltungsbereich vorhandenen Fassaden sowie den konstruktiven und gestalterischen Elementen des historischen Bestandes zu orientieren. Dabei soll weder ein disneysierender Effekt erzielt werden noch muss zwingend ein Nachbau alter Konstruktionen erfolgen. Eine grundlegend entsprechende Gliederung und Rhythmisierung der Fassaden sowie die Aufnahme der vorhandenen Proportionen (wie z.B. von Fenster- und Türflächen zu Wandflächen) ist gemäß den Merkmalen des Bestandes vorzunehmen.

Um ein abgestimmtes äußeres Erscheinungsbild im gesamten Geltungsbereich zu erzielen, sollte die Fassadengestaltung neuer Gebäude auch im **Bereich 3** auf die Typik im gesamten Erhaltungsgebiet, d.h. auf die prägenden Merkmale der Fachwerkstadt und ihrer Erweiterungsbereiche Bezug zu nehmen. Die gestalterischen Merkmale der Neubauten sind dem Erscheinungsbild von Fachwerkgebäuden in Bezug auf Gliederung, Materialität und das Verhältnis von Glas- zu anderen Flächen zu entlehnen. Es wird damit kein historisierender Baustil und auch keine Anpassung auf den kleinteiligeren Bestand vorgegeben, jedoch die Übernahme einer ruhigen Fassadengestaltung, welche auch über eine gewisse rhythmisierende Gliederung und keine Vollverglasung verfügt.

#### **4.3 Energetische Gebäudesanierung**

Die grundsätzliche Notwendigkeit, Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung zu befördern und die gesellschaftliche Verpflichtung zu energieeffizientem Handeln wird seitens der Stadt gesehen und befördert. Das Bedürfnis der einzelnen Eigentümer nach Anpassung der Gebäude wird anerkannt. Das Interesse an der Erhaltung des aus Gründen des städtebaulichen Denkmalschutzes besonderen und hochwertigen Gebäudebestandes muss in einem gerechten Ausgleich mit dem Interesse der Energieeinsparung und -effizienz, des allgemeinen und lokalen Klimaschutzes und der Anpassung alter Gebäude an moderne Standards münden.

Eine Anpassung des Gebäudebestandes an zeitgemäße Anforderungen und Standards muss möglich sein, doch gleichzeitig muss der Bestand in seinen äußerlich wahrnehmbaren Merkmalen erhalten werden. Daher sind als Maßnahmen der energetischen Sanierung Maßnahmen anzustrengen, die das Gebäude nicht in seinem Wesen verändern, aber bereits in einem hohen Maße zur Energieeinsparung beitragen, wie die Dämmung von Kellerdecken und Dachgeschossen bzw. neue Heizsysteme. Soll eine Fassadendämmung von vom Straßenraum sichtbaren Fassaden vorgenommen werden, ist diese als Innendämmung vorzunehmen. Mittlerweile sind technisch einwandfreie Lösungen, die nicht zur Schädigung des Bauwerkes führen, vorhanden. Bei den anderen Fassaden eines Gebäudes ist die Maßnahme nach dem Grad der Bedeutung der Fassade für die Eigenart des Stadtbildes entscheidend.

## **5 Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Verhältnis zu anderen Satzungen und zum Denkmalschutz**

#### **5.1.1 Bebauungspläne**

Das Erhaltungsgebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Innenstadt-Bebauungsplans“ Nr. 0-21, der im Jahre 1989 rechtskräftig geworden ist.

Planerisches Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung des Stadtgrundrisses, der Stadtgestaltung und des Stadtbildes, aber auch die Erhaltung und Stärkung der Funktion der Innenstadt als Zentrum, der Stadt und des gesamten mittelzentralen Bereichs.

Die Begründung zum B-Plan nennt v.a. die Bausubstanz als städtebauliches Kapital der Stadt und weist dem Erhaltungsgedanken daher besonderes Gewicht zu. Das ‚Vorhandene‘ und als ‚gut‘ empfundene soll bewahrt und wenn nötig, behutsam weiterentwickelt werden.

Als Festsetzungen dieses einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB enthält er lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der Verkehrsflächen. Es erfolgte bewusst der Verzicht auf die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans. Durch das somit neben den Festsetzungen stehende Einfügegebot sei, so die Begründung zum B-Plan, die beste Anpassung neuer Vorhaben an die nähere Umgebung gegeben, da durch den einfachen Bebauungsplan keine neuen Tatbestände durch Vorgaben weiterer Festsetzungen geschaffen würden.

Bebauungspläne regeln durch ihre Festsetzungen die zukünftige Nutzung des Grund und Bodens eines Teilgebietes der Stadt. Dies erfolgt im vorliegenden Fall nur in Bezug auf den Gebietscharakter und die Anordnung von Bauflächen und Verkehrsflächen. Eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke, die Vorgabe der Anordnung von baulichen Anlagen bzw. gezielte Baukörperfestsetzungen werden nicht vorgenommen. D.h. gezielte Auswirkungen auf das Ortsbild und die baulichen Anlagen gehen von dem Bebauungsplan nicht aus. Durch die Regelung des Gebietscharakters des Innenstadtbereichs als Mischgebiet, besonderes und allgemeines Wohngebiet wird aber der ruhigere und spezielle Charakter erhalten und bestimmte Vorhaben (wie z.B. im Kerngebiet zulässige Nutzungen), welche die Eigenart des Gebietes stören könnten, verhindert. Somit entsteht durch die Kombination der Rechtsinstrumente Bebauungsplan und Erhaltungssatzung eine komplexe Sicherung des Bestandes, welche sich in ihren Inhalten gut ergänzt.

Vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-21 umgeben, befindet sich der Bebauungsplan „Sanierungsgebiet ‚Am Bahnhof‘ Teilgebiet Südost“ (Nr. 0-57). Das 1981 festgelegte und mittlerweile aus der Sanierung entlassene Sanierungsgebiet umfasste eine Fläche von 2,23 ha. Teilbereiche des im B-Plan festgesetzten Geltungsbereichs liegen im Erhaltungsgebiet. Ziel der damaligen Sanierungsplanung war es, den Charakter des Stadtbildes zu bewahren. Teilziel war es dabei, das ‚überkommene Stadtbild‘ durch die Erhaltung stadtbildprägender Bauten und die Anpassung von Neubauten an die kleinmaßstäbliche Nachbarbarbebauung zu erhalten und entwickeln.

Der Plan enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den Verkehrsflächen, zur Bauweise, zur Stellung der baulichen Anlagen sowie örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (bzgl. der Dachgestaltung). Für die entsprechenden Grundstücke wird somit ein verbindlicher Beitrag zur Stadtgestaltung geleistet. Es handelt sich jedoch nur um vier Grundstücke, die im Erhaltungsgebiet liegen.

#### **5.1.2 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung befinden sich zahlreiche Baudenkmale, dabei sowohl als Einzeldenkmal geschützte Gebäude als auch Gruppen baulicher Anlagen. Hier stehen die ältesten und markantesten Gebäude der Innenstadt. Ein Übersichtsplan, auf welcher die im Erhaltungsgebiet befindlichen Baudenkmale dargestellt sind, findet sich in der Anlage B zu dieser Begründung.

Der durch die Unterschutzstellung nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz erreichte Schutz bezieht sich jedoch nur auf die jeweils geschützten einzelnen Baudenkmale. Ein großflächiger und den Zusammenhang und die Beziehung der Elemente zum heutigen Stadtleben (städtebauliche Bedeutung und Funktion von Gebäuden und Stadtbereichen) fokussierender vollumfänglicher Schutz der Stadtgestalt kann dabei nicht erzielt werden.

Im Interesse des Denkmalschutzgedankens stehen Objekte, deren Bedeutung und damit Schutzwürdigkeit sich aus dem historischen Wert des Objektes ergeben. Aus der gesetzlichen Verankerung des Denkmalschutzes bestehen für die Objekte, die über eine Denkmaleigenschaft und Denkmalwürdigkeit verfügen, zahlreiche Sicherungs- und Sanktionsmöglichkeiten. Konkrete Missstände können verhindert bzw. beseitigt werden. Ziel ist der Schutz und die Pflege eines denkmalrechtlich erhaltenswerten Bestandes. Es handelt sich um ein passiv-bewahrendes Instrument, welches gegen die Errichtung von größeren Zusammenhängen störenden Neubauten keinerlei Rechtswirkung entfalten kann.

Die Instrumente des denkmalrechtlichen Ensembleschutzes und der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind von verwandter Ausrichtung, doch eben weder in der Anwendbarkeit noch dem Schutzzweck noch der Eingriffstiefe identisch. Die Kombination bzw. parallele Anwendbarkeit der Rechtsinstrumente des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzung führt zu einem komplexen Schutz. Die Erhaltungssatzung trägt sinnvoll dazu bei, die begrenzteren Eingriffsmöglichkeiten des Denkmalschutzes zu ergänzen und größere räumliche Zusammenhänge zu schützen bzw. marginalere Veränderungen an prägenden, aber nicht denkmalgeschützten, baulichen Anlagen und dem Stadtbild zu verhindern.

### **5.1.3 Werbegestaltungssatzung**

Das festgelegte Erhaltungsgebiet ist ein Teilbereich des beabsichtigten räumlichen Geltungsbereichs der derzeit in Erarbeitung befindlichen „Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Burgdorf über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt“.

Die Satzungen verfügen über unterschiedliche Rechtswirkungen und Einsatzmöglichkeiten, zielen aber beide auf die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes, der städtebaulichen Eigenart und der räumlichen Gestalt der Innenstadt Burgdorfs ab.

Auch hier führt die Kombination der beiden Rechtsinstrumente zu einem komplexen Schutz im Deckungsbereich der Satzungen. Neben dem Erhalt der das Stadtbild prägenden baulichen Anlagen und der Verhinderung sich negativ auswirkender Veränderungen wird durch die gezielte Steuerung von Werbeanlagen eine positive Gestaltung des Ortsbildes erzielt. Der negative Einfluss störender Werbeanlagen auf bauliche Anlagen, auf deren nähere Umgebung sowie das städtebauliche Erscheinungsbild kann vermieden werden. Somit wird nicht nur eine passiv ausgerichtete Bewahrung des Bestandes baulicher Anlagen und des Ortsbildes erreicht, sondern auch eine aktiv ausgerichtete Pflege derer.

## **5.2 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

Die Aufstellung einer Erhaltungssatzung und infolgedessen die Einführung des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehaltes sind im Hinblick auf die Eigentumsgarantie unbedenklich. Es handelt sich um eine rechtlich zulässige Bestimmung des Inhalts und der Schranken des Grundeigentums, die für den jeweiligen Eigentümer zumutbar ist.

Rechtfertigend für diesen Schritt ist das öffentliche Interesse an der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und damit an den im Erhaltungsgebiet befindlichen baulichen Anlagen. Das Eigentum wird in seiner Substanz nicht in dem Maße beansprucht bzw. die Verfügungsgewalt des Eigentümers nicht so stark eingeschränkt, dass der Eigentümer seinen Grund und Boden bzw. die bauliche Anlage nicht mehr nutzen kann. Eine Einschränkung findet nur in der Hinsicht statt, dass der Eigentümer der baulichen Anlage diese nicht mehr gegen die Erhaltungsziele nutzen kann (keine ungehinderte Veränderung des Bestandes) und es somit zu einer evtl. Einschränkung des maximal zu erzielenden wirt-

schaftlichen Nutzens kommt. Durch die Erhaltung und Sanierung des erhaltenswerten Bestandes können Mehrkosten für den Eigentümer entstehen. Im Regelfall verbleibt aber dennoch eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Eigentums.

Aus der konkreten örtlichen Situation und dem Wert des Gebäudes für die städtebauliche Gestalt hat der sogenannte „vernünftige Eigentümer“ auch die Allgemeinwohlinteressen zu berücksichtigen und gewisse Beeinträchtigungen – vor dem Hintergrund der Besonderheit des Bestandes – hinzunehmen. Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums besteht aus der Situationsgebundenheit des jeweiligen Grundstücks im Erhaltungsgebiet. Damit ist auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Grundgesetzes Rechnung getragen: alle Eigentümer innerhalb des Erhaltungsgebietes werden den gleichen Rechten und Pflichten unterworfen, für jedes in der Satzung bezeichnete Vorhaben besteht der Genehmigungsverbehalt.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestalt im festgelegten Erhaltungsgebiet (d.h. der historischen Stadtstruktur, der Einheitlichkeit und Geschlossenheit, dem wertvollen Bestand an baulichen Anlagen und dem bedeutsamen Ortsbild sowie der speziellen Nutzungsmischung) ergibt sich eine spezielle Schutzwürdigkeit der vorhandenen Werte.

An der Erhaltung des stadträumlichen und baulichen Bestandes und der sich daraus ergebenden typischen städtebaulichen Eigenart der Innenstadt Burgdorfs besteht ein großes öffentliches Interesse. Eine Veränderung des Bestandes und eine schrittweise Auflösung des für die Stadt besonders wertvollen und identitätsstiftenden Bereiches soll durch die Satzung und ihre Vorschriften verhindert werden.

In Abwägung des öffentlichen Erhaltungsinteresses und der Einzelinteressen ist der Erlass einer Erhaltungssatzung für die Eigentümer im Erhaltungsgebiet zumutbar. Darüber hinaus profitieren die Eigentümer i.d.R. zudem von Inhalten und Zielen erlassener Erhaltungssatzungen. Sie wirken sich vorteilhaft auf den baulichen Zusammenhang und die Qualität des Bestandes aus. Ein ‚Trading-down-Effekt‘ durch negative Veränderungen wird verhindert und der Wert der Immobilie somit erhalten bzw. kann durch positive Veränderungen gesteigert werden.

Durch die Zweistufigkeit des Verfahrens (vgl. Kapitel 2.4 dieser Begründung) erfolgt auch eine zweistufige Abwägung. In Bezug auf den Erlass der vorliegende Satzung muss demzufolge nur der städtebauliche Belang des besonderen Erhaltungsinteresses abgewogen werden. D.h., dass die Erhaltungsbedürftigkeit für den räumlichen Geltungsbereich festgestellt werden muss und im Verhältnis zu den generellen Eigentümerinteressen (wie der maximalen Ausnutzbarkeit des Eigentums) betrachtet werden muss.

Konkrete und möglicherweise beschränkende Auswirkungen für die Eigentümer entfaltet die Satzung erst auf der zweiten Stufe – bei der Beurteilung des Vorhabens im Zuge der Entscheidung über die Genehmigung eines beantragten Vorhabens. Hierbei handelt es sich um eine einzelfallbezogene Entscheidung die von vielen Faktoren abhängig ist und an den Vorschriften des § 172 Abs. 3 BauGB zu messen ist. Dieser Paragraph konkretisiert jedoch lediglich die Erhaltungsziele bzw. gestaltet diese inhaltlich aus, indem er Versagungstatbestände definiert. Somit handelt es sich auch bei diesem um eine rechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums.

Die vorliegende Erhaltungssatzung erfüllt das rechtstaatliche Gebot der Verhältnismäßigkeit: Die erhaltungsrechtliche Genehmigungspflicht ist das geeignete Mittel die Erhaltungsziele durchzusetzen. Nur so kann die bauliche Entwicklung im Erhaltungsgebiet kontrolliert werden; ggf. negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt können verhindert werden. Das bauordnungsrechtliche präventive Bauverbot ist bezogen auf die Erhaltungsziele im Umfang und Tiefe der Tatbestände in der Burgdorfer Altstadt nicht ausreichend. Es ist kein anderes rechtsverbindliches Mittel für den Schutzzweck anwendbar. Die Regelungen der Satzung sind im Verhältnis von öffentlichem Erhaltungsinteresse zu den individuellen Eigentümerinteressen angemessen und für die Eigentümer zumutbar.

Insgesamt rechtfertigt der öffentliche Belang der Erhaltung der städtebaulichen Gestalt sowie der Eigenart die Aufstellung und den Erlass der vorliegenden Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt).

### **5.3 Rechtsfolgen und Kostenwirksamkeit**

Durch die Festlegung des Erhaltungsgebietes stehen alle erhaltungsrechtlich relevanten Vorhaben unter einem besonderen Genehmigungsvorbehalt. Wird die Genehmigung eines beantragten Vorhabens in Anwendung des § 172 Abs. 3 BauGB versagt, kann der Eigentümer nach § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, sofern die Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB (wirtschaftliche Unzumutbarkeit) erfüllt sind. Dieser Übernahmeanspruch begründet sich in dem kommunalen Ziel des baulichen Bestandsschutzes, da die entsprechende bauliche Anlage für die Bewahrung der städtebaulichen Gestalt und Eigenart unverzichtbar ist. Es handelt sich nicht nur um eine temporäre oder partielle Einschränkung des Eigentums.

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit durch die sanierungs- und erhaltungsbedingten Mehrkosten hat dabei objekt- und nicht subjektbezogen zu erfolgen. Ausschlaggebend sind der Erhaltungszustand und die Erhaltungsmöglichkeiten des Gebäudes. Sofern die Kosten der Erhaltung und Bewirtschaftung die Erträge/den Nutzwert des Gebäudes übersteigen, ist die Erhaltung unzumutbar. Der Nachweis über die wirtschaftliche Unzumutbarkeit ist seitens des Eigentümers durchzuführen.

Das Risiko bzgl. eines Übernahmeanspruchs für die Stadt Burgdorf ist als relativ gering einzuschätzen, wie die Erfahrungen in anderen Städten zeigen. Der „vernünftige Eigentümer“ ist i.d.R. an der Erhaltung des speziellen und finanziellen Wertes seines Gebäudes interessiert. Dieser resultiert im Erhaltungsgebiet v.a. aus der besonderen Qualität des individuellen Gebäudes aber auch des Gebäudes im Zusammenhang mit den umgebenden Gebäuden (Ensemble).

Nach den Vorschriften des § 89 BauGB besteht eine Wiederveräußerungspflicht, d.h. es handelt sich um einen Zwischenerwerb. Die Stadt darf bzw. kann das entsprechende Gebäude nicht dauerhaft übernehmen.

Nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist eine Enteignung zur Erhaltung einer baulichen Anlage im Erhaltungsgebiet zulässig, sofern es keine andere Möglichkeit gibt, den Zweck der Erhaltung in zumutbarer Weise zu erzielen. Auch hier greift die Regelung des § 89 BauGB.

Nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zu.

## **6 Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss über die vorliegende „Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes – Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)“ wurde am 23.08.2011 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf einstimmig gefasst.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches ist zur Aufstellung von Erhaltungssatzungen kein formelles Verfahren erforderlich. Da es der Stadt Burgdorf jedoch ein wichtiges Anliegen ist, die Öffentlichkeit an ihren Planungen und Fragen der Stadtentwicklung zu beteiligen bzw. darüber zu informieren, wurde am 14.12.2011 eine Einwohnerversammlung durchgeführt.

Begründung zur Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen sowie der Eigenart des Gebietes - Erhaltungssatzung für den Kernbereich der Innenstadt (Altstadt)

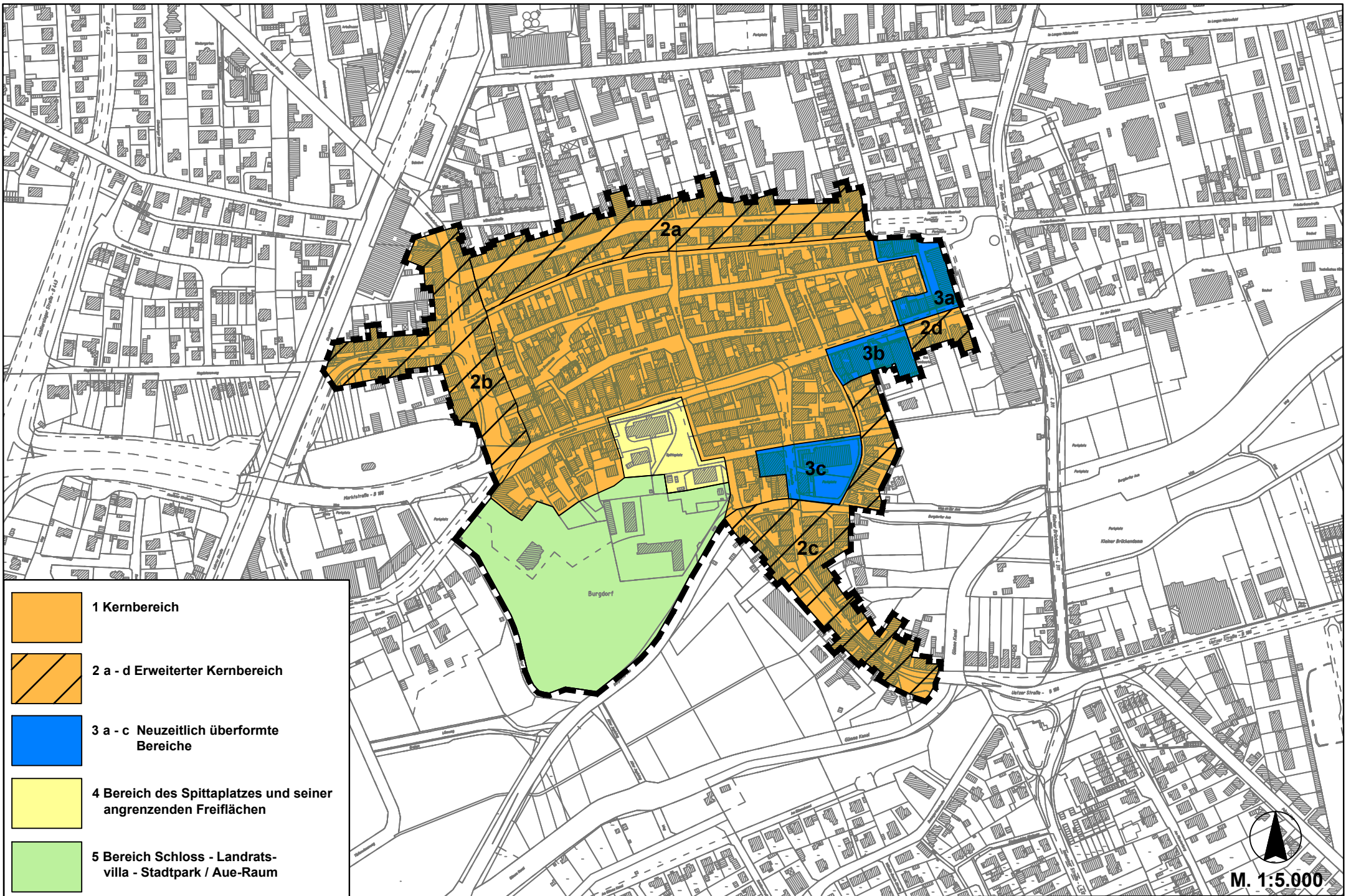
## **Anlagen**

### **Anlage A**

Städtebauliche Eigenart im Erhaltungsgebiet – Prägung von Teilbereichen, Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000.

### **Anlage B**

Denkmalschutz – Baudenkmale nach NDSchG, Übersichtsplan im Maßstab 1: 5.000.



- 1 Kernbereich
- 2 a - d Erweiterter Kernbereich
- 3 a - c Neuzeitig überformte Bereiche
- 4 Bereich des Spittaplatzes und seiner angrenzenden Freiflächen
- 5 Bereich Schloss - Landratsvilla - Stadtpark / Aue-Raum



M. 1:5.000

