

Begründung zur Satzung der Stadt Salzgitter über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt

Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB

"Historischer Dorfkern"

Entwurf

Stand gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB

Salzgitter
KINDER FÖRDERN UND FAMILIEN UNTERSTÜTZEN

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Begründung 8
1.1 Planerfordernis 8
1.2 Rechtliche Grundlage (§ 172 BauGB) 9
1.3 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) 9
1.4 Abgrenzung Erhaltungssatzung/Gestaltungssatzung 10
1.5 Geltungsbereich 11
2 Inhalt der Satzung 12
2.1 Bestandsaufnahme und historische Entwicklung 12
2.2 Erforderlichkeit des Genehmigungsvorbehalts 15
2.3 Erhaltungsziele 15
3 Rechtsgrundlagen 17
4 Verfahrensablauf und Abwägung 17
5 Eingriff in andere Planungen 17
6 Durchführung und Kosten 18

1 Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Auf der Grundlage des am 18.12.2019 vom Rat beschlossenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter soll das bestehende Planungsrecht angepasst werden. Dies gilt als Schlüsselmaßnahme zur Weiterentwicklung von Salzgitter-Gitter.

Das derzeitige Planungsrecht verhindert die Entwicklung untergenutzter Flächen, Brachen und leerstehender Gebäude innerhalb der gesamten Ortslage und erschwert die Erweiterung bestehender Gebäude erheblich.

Aus diesen Gründen sollen sämtliche Bebauungspläne aufgehoben werden:

- Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof"
- Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof"
- Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage" mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Aufhebungen entfallen alle bisherigen Festsetzungen, die unter anderem die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und Baufenster definieren. Darüber hinaus werden die im Bebauungsplan Git 5 und Git 5, 2. Änderung enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie die separate örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand" aufgehoben. Die bislang geltenden Instrumente haben wesentlich zur Bewahrung des Ortsbildes beigetragen, sind jedoch in ihrer Anwendung vielfach als zu komplex wahrgenommen worden.

Ein ersatzloser Wegfall des bestehenden Regelungsrahmens würde den gestalterischen Steuerungsbedarf im historischen Ortskern außer Acht lassen und damit ortsbildprägende Strukturen gefährden. Zur dauerhaften Sicherung der ortsbildprägenden Qualitäten des historischen Dorfkerns ist daher die Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB erforderlich.

<u>Ziel und Zweck der Erhaltungssatzung:</u>
Die Satzung zielt darauf ab, die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten SZ-Gitters zu erhalten.

Bauliche Veränderungen an Gebäuden bedürfen einer Genehmigung, um sicherzustellen, dass sie nicht negativ zum Ortsbild beitragen. Das Ziel ist die Bewahrung noch vorhandener Qualitäten und nicht die Wiederherstellung eines ursprünglichen Zustands.

Aufgrund der Vielfalt an möglichen Bauvorhaben in unterschiedlichsten Kontexten und baulichen Umgebungen ist eine pauschale Regelung unmöglich. Die Satzung enthält keine "Musterliste" mit erwünschten Bauvorhaben oder passenden Gestal-

tungsmerkmalen, die man einfach für jedes Projekt übernehmen könnte. Jede bauliche Veränderung ist individuell zu beurteilen, um der Einzigartigkeit des jeweiligen Falls gerecht zu werden. Im Kapitel 2.3 sind die allgemeinen Erhaltungsziele definiert.

Die Erhaltungssatzung ergänzt die geltenden Gesetze und Bauvorschriften um die Prüfung von Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild. Sie fungiert als eine Art Qualitätssicherung zugunsten der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart SZ-Gitters.

1.2 Rechtliche Grundlage (§ 172 BauGB)

Die Erhaltungssatzung wird auf Grundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Danach können Bereiche festgelegt werden, in denen die städtebauliche Eigenart aufgrund ihrer historischen oder städtebaulichen Gestalt erhalten bleiben soll. Dies ist ein Instrument, um ortsbildprägende Strukturen, Bauformen und Freiräume zu schützen, die für die Identität und Wiedererkennbarkeit des Ortes von Bedeutung sind.

Mit der Erhaltungssatzung wird ein *Genehmigungsvorbehalt* eingeführt. Das bedeutet, dass bauliche Maßnahmen wie Abbruch, Neubau, Änderung oder Nutzungsänderung innerhalb des in § 1 definierten Geltungsbereichs einer gesonderten Genehmigung bedürfen. Dies gilt auch für Vorhaben, die bauordnungsrechtlich ansonsten verfahrensfrei wären.

Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die betreffende Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild prägt oder von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Gleiches gilt für Neubauten, wenn durch das Vorhaben die städtebauliche Gestalt des Erhaltungsgebietes beeinträchtigt würde.

Diese Regelungen gewährleisten, dass bauliche Maßnahmen nicht grundsätzlich verhindert, sondern nur insoweit eingeschränkt werden, wie es zur Bewahrung der ortsbildprägenden Strukturen und der städtebaulichen Identität des historischen Dorfkerns erforderlich ist. Ziel ist es, sicherzustellen, dass Veränderungen mit der charakteristischen Eigenart des Gebiets im Einklang stehen und wertvolle bauliche Strukturen für die Zukunft erhalten bleiben.

1.3 Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK)

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter aus dem Jahr 2019 bildet die fachliche und konzeptionelle Grundlage für die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteils. Im Rahmen der Bestandsaufnahme und Potenzialanalyse wurde der historische Ortskern als besonders schützenswerter Bereich identifiziert. Die Untersuchung zeigte, dass die

bestehenden planungsrechtlichen Regelungen – insbesondere der Bebauungsplan und die bisherige Erhaltungssatzung – in ihrer Komplexität und Reichweite den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen.

Vor diesem Hintergrund wurde geprüft, in welcher Weise eine Anpassung des Regelungsrahmens erfolgen kann, um eine ortsverträgliche Entwicklung zu ermöglichen und zugleich den Schutz des historischen Bestandes zu gewährleisten. Dabei hat sich gezeigt, dass die Aufstellung einer neuen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB das geeignete Instrument ist, um die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns sowie die ortsbildprägenden Strukturen und Freiräume langfristig zu sichern.

Die neue Erhaltungssatzung knüpft an die Zielsetzungen und Empfehlungen des ISTEK an. Sie dient der Erhaltung der ablesbaren historischen Siedlungs- und Bebauungsstruktur und trägt zur Bewahrung der ortstypischen Eigenart bei, ohne behutsame bauliche Anpassungen und Weiterentwicklungen auszuschließen. Damit werden die Grundlagen für eine nachhaltige, ortsverträgliche und identitätsstärkende Entwicklung des Stadtteils geschaffen.

1.4 Abgrenzung Erhaltungssatzung/Gestaltungssatzung

Parallel zur örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung für Salzgitter-Gitter "Historischer Dorfkern" nach § 84 Abs. 3 NBauO wird die vorliegende Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB aufgestellt. Obwohl beide Satzungen dem Schutz des historischen Ortsbildes dienen, unterscheiden sie sich jeweils deutlich in ihrer Zielrichtung und ihrem Anwendungsbereich:

Erhaltungssatzung: Sie dient dazu, die städtebauliche Eigenart eines Gebiets zu bewahren. Geschützt werden sollen ortsbildprägende, historische oder künstlerisch wertvolle Gebäude, Bau- und Raumstrukturen sowie das Erscheinungsbild ganzer Straßenzüge und Plätze. Der Zweck ist der Schutz des Bestehenden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung): Sie regelt die äußere Gestaltung von Gebäuden (z.B. Dachform, Fassadenfarbe, Fenster, Werbeanlagen), um das Ortsbild ästhetisch zu erhalten oder zu verbessern. Dabei steht das aktive Gestalten im Vordergrund, also die Vorgabe von Gestaltungsprinzipien für Neu- oder Umbauten. Sie *kann* historische Bezüge aufnehmen, zielt aber nicht nur auf den Schutz vorhandener Bausubstanz, sondern auf ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild.

Beide Satzungen ergänzen sich: Die Erhaltungssatzung schützt die vorhandene historische Struktur und verhindert unpassende Eingriffe. Die Gestaltungssatzung lenkt neue Bauvorhaben, damit sie sich abgestimmt in das bestehende Stadtbild einfügen. So können Bestandsbauten erhalten und zugleich zukünftige Bauvorhaben qualitätvoll gestaltet werden.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung wurde anhand der vor Ort ablesbaren baulichen und städtebaulichen Struktur des historischen Dorfkerns definiert. Er umfasst die Bereiche, in denen die ortstypische Erscheinung des Siedlungskerns noch sichtbar ist und deckt sich teilweise mit dem Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Git 5 sowie der ebenfalls aufzuhebenden separaten örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung „Ortsrand". Die Übereinstimmung zeigt, dass die Bereiche, die schon damals als schützenswert galten, auch heute noch wegen ihres besonderen Charakters und ihres prägenden Erscheinungsbildes wichtig für das historische Ortsbild sind.

Gemäß § 1 der Erhaltungssatzung umfasst der in Abbildung 1 dargestellte Geltungsbereich die nachfolgend genannten Gebäude mit den dazugehörigen Freiflächen unter den folgenden Adressen:

- Am Bunken 1
- Am Ritterhof 24, 26, 26A, 28, 29, 29A, 31, 33, 33A, 34, 34A, 35, 36, 37, 39, 42, 48, 50, 52, 52A, 54, 54A, 55, 56, 57, 66, 68
- Am Speelhof 3
- Am Vorberg 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 8A, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 24
- Feuerstelle 4, 5, 6, 7, 8, 16, 20
- Hohenroder Weg 2, 2A, 2B
- Schützenhausenstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 24, 25, 26, 26A, 26B, 27, 29
- Tweete 2A, 6, 10, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21, 23, 28, 29

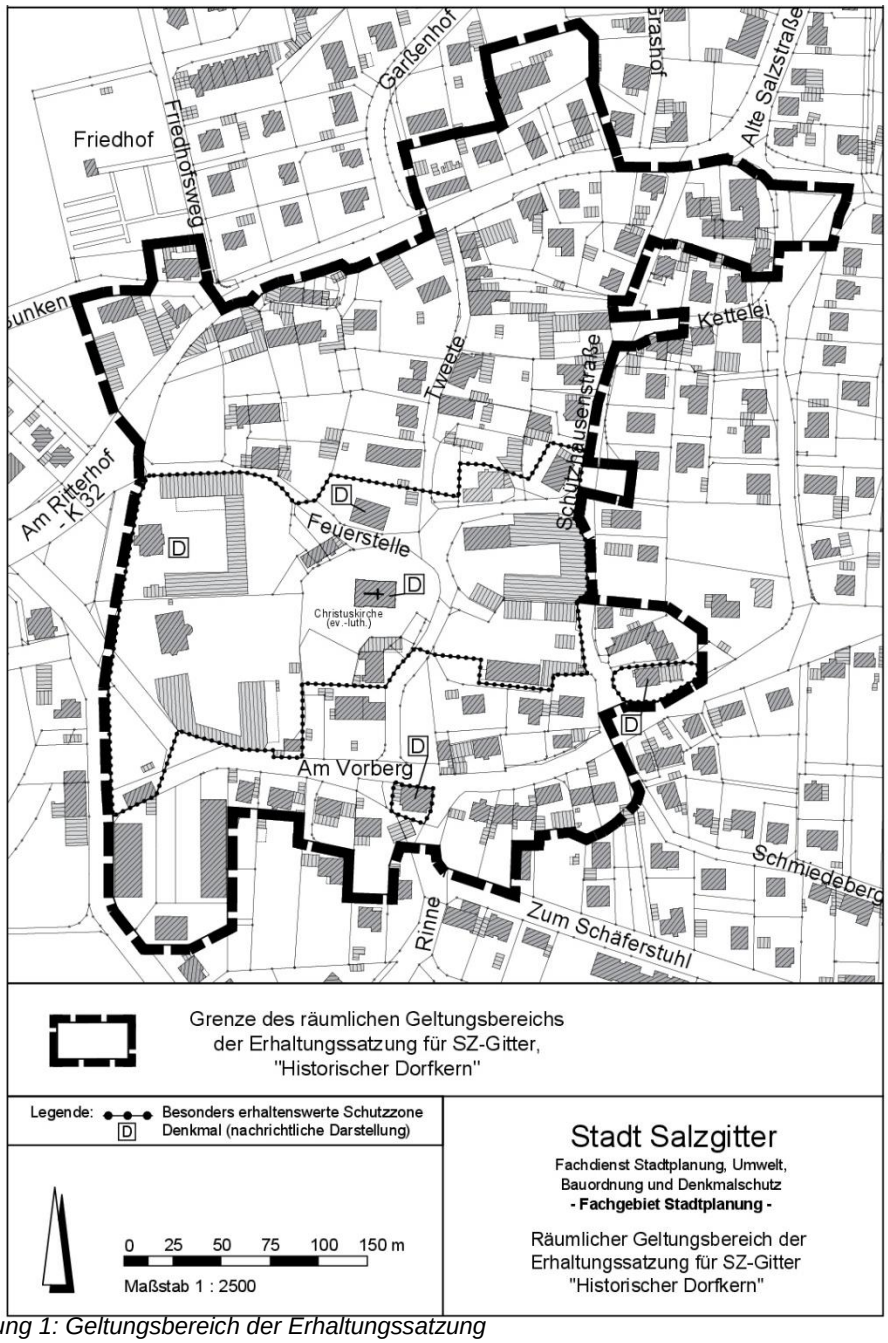


Abbildung 1: Geltungsbereich der Erhaltungssatzung

Im Vergleich zu den bisherigen Regelungen wurde die neue Satzung auf das Wesentliche reduziert. Sowohl räumlich als auch inhaltlich erfolgte eine Straffung, mit dem Ziel, die Akzeptanz zu erhöhen. Erfasst werden nur noch die Bereiche, in denen eine gestalterische Steuerung tatsächlich erforderlich ist.

2 Inhalt der Satzung

2.1 Bestandsaufnahme und historische Entwicklung

Die erhaltenswerte Eigenart des Gebiets begründet sich durch die historische Bausubstanz und die überlieferte Siedlungsstruktur.

Der historische Dorfkern umfasst den Kirchenvorplatz mit Kirche, die angrenzenden ehemaligen Ritterhöfe östlich und westlich sowie die Grundstücke in Richtung Am Vorberg. Die städtebauliche Dominanz der Rittergüter mit ihren historischen Bauweisen und Strukturen lässt sich dem ausgehenden 19. Jahrhundert zuordnen und prägt bis heute ein einheitliches, dorftypisches Ortsbild. Veränderungen aus jüngerer Zeit sind lediglich vereinzelt sichtbar.

Trotz veränderter Nutzungsansprüche blieb die bauliche Struktur weitgehend erhalten, insbesondere aufgrund restriktiver Rechtsinstrumente seit den 1980er Jahren. Die drei Rittergüter bilden gemeinsam mit Kirche und Vorplatz das baulich dominierende Zentrum sowie die soziale und kommunikative Mitte des Dorfes. Die dörfliche Mitte entlang der Straßen Am Ritterhof, Feuerstelle, Schützenhausenstraße und Am Vorberg zeigt sich städtebaulich unverändert, ohne nennenswerte bauliche Verdichtung.

Die großformatigen Wirtschaftsgebäude und Herrenhäuser der Rittergüter stehen in starkem Kontrast zur umliegenden Bebauung mit überwiegend kleineren, bescheidenen Häusern. Die Bausubstanz stammt mehrheitlich aus der Zeit vor 1900; frühere landwirtschaftliche Nutzungen sind vielfach noch erkennbar. Ergänzende Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen und Handwerk kamen im frühen 20. Jahrhundert hinzu und spiegeln sich in der Gestaltung wider.

Bis heute bildet dieser Bereich den städtebaulichen Mittelpunkt von Salzgitter-Gitter – ein „Dorf im Dorfe“. Seine Prägung reicht über Kirche und Kirchhof hinaus und umfasst die gut erhaltenen Dreiseitenhöfe, bauliche Fragmente ehemaliger Kleinhöfe und großzügige unbebaute Grünbereiche. Dieser Raum bildet zugleich die ideelle Mitte des Ortes, symbolisiert etwa durch die Dorflinde an der Kirche.

Die strukturelle und bauliche Entwicklung des Ortskerns vollzog sich über einen langen Zeitraum. Eine einheitliche Ortstypik ist nur noch in Teilen, vor allem in der Straße Tweete, erkennbar. Gemeinsam mit dem historischen Kern bildet dieser Bereich den vernehmlichen Charakter der ursprünglichen Siedlung Salzgitter-Gitter.

Archäologie und Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung befinden sich ein archäologisches Denkmal sowie drei Einzeldenkmale, die als Kulturdenkmale gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) eingetragen sind und ein sogenannter Prüffall. Die Erhaltungssatzung ergänzt den Denkmalschutz und sichert die Wirkung dieser Denkmale im städtebaulichen Gesamtbild.

Archäologisches Denkmal - Am Ritterhof 66: Es handelt sich um ein Bodendenkmal (Mittelalter/Neuzeit). Der Genehmigungsvorbehalt dient hier auch dem Schutz vor baulichen Maßnahmen, die archäologische Fundstellen zerstören könnten.

Scheune - Tweete 21: Eingeschossige Fachwerkscheune in Ständerbauweise. Geschichtliche Bedeutung als Zeugnis regionaltypischer Bauweise und ländlicher Baukultur.

Evangelisch-lutherische Christus-Kirche - Tweete 23: Klassizistischer Saalbau (1844). Sie ist ortsbildprägend und von hoher bau- und kunstgeschichtlicher Bedeutung. Der zugehörige Kirchhof umgibt die Kirche.

Fachwerkwohnhaus - Am Vorberg 24: Zweigeschossiges Fachwerkwohnhaus (Mitte 18. Jahrhundert) in regionaltypischer Bauweise. Es besitzt geschichtliche und städtebauliche Bedeutung durch seine prägende Stellung im Straßenbild und als Teil der ehemaligen Hofanlage Breyhahn-Weidemann.

Fachwerkwohnhaus - Am Vorberg 9: Das Objekt ist ein Prüffall und kein eingetragenes Denkmal. Sein Denkmalwert ist noch nicht abschließend festgestellt. Aufgrund seiner geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung ist es jedoch schützenswert und besitzt das Potenzial, ein Kulturdenkmal werden zu können.

Besondere Bedeutung des Ortskerns:
Während andere Städte ihre verlorene Altstadt neu bauen müssen, besitzt Salzgitter-Gitter einen "echten" alten Dorfkern mit tatsächlich historischen Gebäuden an Straßen, deren Verlauf teilweise seit Jahrhunderten nicht verändert wurde. Das Ortsbild wird in vielen Teilbereichen noch durch eine Bebauung mit handwerklich hergestellten Details geprägt, die, wenn sie einmal verschwunden sind, nie mehr im Stadtbild auftauchen werden. Die Bebauung besteht aus spezifisch dörflichen Gebäudetypen, die auf eine ortstypische Art auf dem Grundstück und an der Straße stehen.

Das unterscheidet den historischen Ortskern wesentlich von neueren Baugebieten. Der historische Ortskern macht Salzgitter-Gitter unverwechselbar. Er ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal des Dorfes. Erhaltungswert sind insbesondere:

1. **Die Historische Struktur:** Sie ist gekennzeichnet durch die unregelmäßige, von der Topographie und der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Bebauung, die verwinkelten Straßen und Wege sowie den Wechsel von Gebäuden, Gärten, Wiesen und unbebauten Flächen.
2. **Die Dörfliche Mitte:** Sie wird geprägt durch die Straßen Am Ritterhof, Feuerstelle, Schützenhausenstraße und Am Vorberg, in der die drei ehemaligen Rittergüter zusammen mit der Kirche das bauliche und funktionale Zentrum bilden.
3. **Die Rittergüter:** Die baulichen Anlagen der ehemaligen Rittergüter mit ihren langgestreckten Wirtschaftsgebäuden und Herrenhäusern als ortsbildprägende Gebäudeeinheit.

4. **Historische Wegeachsen:** Die überlieferten Wegeverbindungen, insbesondere die ringförmig verlaufende Haupterschließung und die Alte Salzstraße als historisch bedeutende Wegeachse.
5. **Freiflächen und Begrünung:** Die Freiflächen, Gärten, Streuobstwiesen und Baumstrukturen im Ortsinneren und an den Ortsrändern, die den ursprünglichen Übergang zwischen bebautem Dorf und offener Landschaft erkennen lassen.
6. **Straßen- und Freiraumgestaltungen:** Die dorftypischen Straßen- und Freiraumgestaltungen, die durch ihre Schlichtheit und Offenheit den ländlichen Charakter des historischen Ortsbildes bewahren.

Diese Merkmale bilden zusammen die städtebauliche Eigenart des historischen Ortskerns von Salzgitter-Gitter. Ihre Erhaltung ist Ziel der vorliegenden Erhaltungssatzung, um die ortsbildprägende Struktur, den geschichtlichen Zusammenhang und die Identität des Dorfes dauerhaft zu sichern.

2.2 Erforderlichkeit des Genehmigungsvorbehalts

Die besondere städtebauliche Eigenart des Gebiets ergibt sich aus der unverwechselbaren Kombination aus großmaßstäblichen Hofanlagen (Rittergüter), kleinteiliger dörflicher Bebauung, den Grünbereichen und den speziellen historischen Bauweisen (Fachwerk, Sandstein).

Angesichts dieser erhaltenswerten Merkmale ist der Genehmigungsvorbehalt in der Erhaltungssatzung erforderlich. Er dient dazu, die städtebauliche Eigenart des Gebiets vor nachteiligen Veränderungen zu schützen, die insbesondere entstehen können durch:

- **Abbruch:** Es besteht die Gefahr, dass nicht denkmalgeschützte, aber ortsbildprägende Gebäude (insbesondere Wirtschaftsgebäude und Kleinhöfe) durch Abriss verloren gehen.
- **Verfremdung im Bestand:** Änderungen am baulichen Bestand, die sich nicht in Kubatur, Materialität oder Fassadengestaltung in das überlieferte Ortsbild einfügen, können es verfremden.
- **Gestalterische Abweichungen bei Neubauten:** Trotz restriktiver Festsetzungen zeigen vereinzelt Neubauten gestalterische Abweichungen vom tradierten Ortsbild und den überlieferten Bebauungsstrukturen.
- **Beeinträchtigung prägender Grün- und Freiflächen:** Die Neubebauung oder Verdichtung von ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen an ungeeigneter Stelle können die charakteristische räumliche Gliederung des historischen Dorfkerns nachhaltig beeinträchtigen.

2.3 Erhaltungsziele

Zur dauerhaften Sicherung und Bewahrung des Charakters der historischen Ortsmitte werden folgende Erhaltungsziele aufgeführt, um den historischen Dorfkern

SZ-Gitters in seiner Charakteristik und Maßstäblichkeit langfristig zu sichern und zu bewahren:

- **Erhalt der Gesamtstruktur:** Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart des historischen Dorfkerns und der angrenzenden Bereiche, insbesondere unter Beachtung heutiger, baulicher sowie gesetzlicher Anforderungen und Entwicklungen.
- **Raumkanten und Baufluchten:** Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung der historischen und straßenbildprägenden Baufluchten und Raumkanten entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen.
- **Sicherung der Bausubstanz:** Erhalt und Sicherung der stadtbildprägenden Gebäude und Straßenabwicklungen durch Schutz der vorhandenen Bausubstanz vor Abbruch.
- **Gestalt und Details:** Erhalt, Sicherung oder Wiederherstellung ortsbildprägender Fassadengestaltungen und -gliederungen (wie Fachwerkfassaden, Sandsteinelemente und Materialität).
- **Grünbereiche:** Erhalt und Sicherung oder Wiederherstellung der stark begrünten Vorgärtenbereiche sowie der Großbaumbestände und sonstigen Grünflächen. Dies begünstigt u.a. den Erhalt der Beschattungs- und Verdunstungsleistung als Wohlfahrtswirkung für die menschliche Gesundheit.

Unter der Beachtung dieser Erhaltungsziele soll eine behutsame Weiterentwicklung, auch unter Beachtung zeitgemäßer Neuerungen und bauordnungsrechtlicher Anforderungen unter besonderer Beachtung des Klimaschutzes möglich sein.

2.3.1 Gliederung des Geltungsbereichs

Innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung ist aus städtebaulichen Gründen eine "besonders erhaltenswerte Schutzzone" definiert worden. Diese umfasst den Bereich um die Kirche mit den beiden Dreiseitenhöfen westlich und östlich der Kirche. Die Gliederung in zwei Bereiche dient der Berücksichtigung des unterschiedlichen Schutzbedarfs:

„Besonders erhaltenswerte Schutzzone“ (Kernbereich)

Der Bereich umfasst im Wesentlichen das Umfeld der Kirche einschließlich der westlich und östlich angrenzenden Dreiseitenhöfe. Veränderungen wie Abbrüche, Neubauten oder Erweiterungen sollen hier nur in begründeten Ausnahmefällen erfolgen, um das charakteristische Ortsbild nachhaltig zu sichern. Der Erhalt des Bestandes und der städtebaulichen Struktur steht dabei im Vordergrund.

Übriger Geltungsbereich

In diesem Bereich ist der Abriss von Gebäuden zulässig, wenn eine wirtschaftliche und zweckmäßige Nachnutzung des Gebäudes nicht nachgewiesen werden kann. Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden müssen der Ortstypik

entsprechen und sich städtebaulich unter Berücksichtigung historischer Strukturen einfügen.

3 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Ausarbeitung der Erhaltungssatzung sind:

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

4 Verfahrensablauf und Abwägung

Der Rat der Stadt Salzgitter hat am 18.12.2019 das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept der Stadt Salzgitter für den Stadtteil Salzgitter-Gitter beschlossen. Der Verwaltungsausschuss hat am 20.07.2021 die Einleitung der Aufhebungsverfahren beschlossen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept sowie zur Einleitung der Aufhebungsverfahren fand ein breite Bürgerbeteiligung statt. Auf eine separate frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den einzelnen aufzuhebenden Bebauungsplan und neu aufzustellende Satzung wurde daher verzichtet.

5 Eingriff in andere Planungen

Die vorliegende Neuaufstellung der Erhaltungssatzung ist Teil mehrerer parallellaufender Maßnahmen, die eine neue, einheitliche Regelung schaffen soll. Zeitgleich werden die Bebauungspläne Git 1 für SZ-Gitter „Am Speelhof“, Git 2 für SZ-Gitter „Garßenhof“ sowie Git 5 und Git 5, 2. Änderung für SZ-Gitter „Ortslage“ mit Erhaltungssatzung und örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung ersatzlos aufgehoben. Darüber hinaus wird auch die separate Gestaltungssatzung „Ortsrand“ aufgehoben.

Im Rahmen dieser Aufhebungen werden gleichzeitig eine neue Gestaltungssatzung „ÖBV Historischer Dorfkern“ sowie eine Erhaltungssatzung „Historischer Dorfkern“ erlassen. Ergänzend ist im Nachgang die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Innenbereichssatzung) Git 10 für SZ-Gitter „Gesamtortslage“ vorgesehen. Mit dem Inkrafttreten dieser drei neuen Satzungen entsteht eine abgestimmte und rechtssichere Grundlage zur Steuerung der baulichen Entwicklung und zum Erhalt des historischen Ortsbildes von SZ-Gitter.

6 Durchführung und Kosten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es entstehen keine Kosten.

Salzgitter, am 07.08.2026

gez. i. A. Buntfusz

Fachdienstleitung Stadtplanung, Umwelt,
Bauordnung und Denkmalschutz