

S a t z u n g

der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Erhaltung der Innenstadt (Erhaltungssatzung Innenstadt)

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) und § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) in seiner Sitzung am 09.11.1999 die folgende Satzung als "**Erhaltungssatzung Innenstadt**" beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst die Innenstadt der Stadt Dannenberg (Elbe). Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan, der Bestandteil der Satzung ist, gekennzeichnet.

§ 2

Erhaltungsgründe

Die Satzung hat das Ziel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu erhalten.

§ 3

Genehmigung baulicher Anlagen

Der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen im Gebiet der Erhaltungssatzung bedürfen der Genehmigung.

Die Genehmigung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist und wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Der Antrag auf Genehmigung ist an die Stadt Dannenberg (Elbe) zu richten.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Zu widerhandlungen gegen diese Satzung stellen Ordnungswidrigkeiten gemäß § 213 (1) Nr. 4 BauGB dar, für die eine Geldbuße von bis zu 50.000,- DM erhoben werden kann.

Anpassung in Euro:

Ab dem 01.01.2002 verliert der DM-Betrag seine Gültigkeit. Die zu erhebenden Geldbußen werden in Euro-Beträgen, angepasst an den aktuellen Kurs, entsprechend auf- oder abgerundet, erhoben.

§ 5

In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Dannenberg (Elbe), den 09.11.1999

(SIEGEL)

Der Stadtdirektor
gez. Aschbrenner

(In der Elbe-Jeetzelt-Zeitung als Amtliche Bekanntmachung am 18.12.1999 veröffentlicht)

Begründung zur Erhaltungssatzung Innenstadt der Stadt Dannenberg (Elbe)

Der Stadtkern der Stadt Dannenberg (Elbe) stellt einen zusammenhängenden Siedlungsorganismus von geschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung dar. Der vorhandene Stadtgrundriss kann als typisch für eine geplante mittelalterliche Stadtgründung angesehen werden, an seiner weitgehenden Erhaltung besteht ein öffentliches Interesse.

Die historische Struktur der die Straßen und öffentlichen Räume begrenzenden Gebäude ist weitgehend erhalten. Auch wenn insbesondere im letzten Jahrhundert erhebliche Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz vorgenommen wurden, ist auch an der vorhandenen Bausubstanz der historische Stadtkern deutlich ablesbar und prägt das Bild der Innenstadt Dannenbergs.

Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat in den vergangenen Jahren mit Unterstützung des Landes Niedersachsen und des Bundes erhebliche Anstrengungen unternommen, um das historische Stadtbild zu bewahren und unter der Berücksichtigung neuzeitlicher Anforderungen an die Stadt weiterzuentwickeln. Gestützt wurde die Stadt in ihren Bemühungen durch die Sanierungssatzung, die es einerseits erlaubte, öffentliche Mittel in großem Umfang zur Instandsetzung und Modernisierung der Innenstadt einzusetzen und ihr andererseits die Möglichkeit gab, bauliche Fehlentwicklungen durch Genehmigungsvorbehalte zu verhindern.

Das Instrument der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist zeitlich begrenzt. Es ist beabsichtigt, die Sanierungssatzung in den kommenden Jahren abschnittsweise aufzuheben.

Die Erhaltungssatzung wird beschlossen, um die mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme verbundenen Ziele auch nach Abschluss der Sanierung weiterverfolgen zu können. Durch die Erhaltungssatzung erhält die Stadt Dannenberg (Elbe) die Möglichkeit, Abbrüche oder bauliche Veränderungen abzuwenden und weitere Einflussmöglichkeiten bei Nutzungsänderungen und dem Errichten von Neubauten. Außerdem erhält sie durch die Erhaltungssatzung das allgemeine Vorkaufsrecht im Satzungsgebiet.

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung umfasst im Wesentlichen den historischen Stadtkern, der auch als Sanierungsgebiet festgesetzt war.

Gegenüber der Sanierungssatzung ist der Geltungsbereich nach Westen wesentlich erweitert worden, um auch die dort bestehenden gemischten Baugebiete vor einer unkontrollierten Entwicklung schützen zu können.

Ein weiteres Instrument der Stadt Dannenberg (Elbe) zum Erhalt und zur kontrollierten Entwicklung des Stadtbildes stellt die „Örtliche Bauvorschrift der Stadt Dannenberg (Elbe) zur Gestaltung des Stadtbildes der Innenstadt und zur Regelung der Außenwerbung“ dar.

Im Erhaltungsgebiet bedürfen der Umbau, die Nutzungsänderung oder die Errichtung neuer baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigungspflicht betrifft Baumaßnahmen, soweit sie nach der Landesbauordnung erfasst werden.

Änderungen des Erscheinungsbildes eines Gebäudes, etwa des Anstriches, der Unterteilung der Fenster, Werbeanlagen oder des Materials der Dachhaut haben zwar Außenwirkungen auf das Ortsbild, sind jedoch auch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung genehmigungsfrei, weil sie im Regelfall keine bodenrechtliche Qualität besitzen (OVG Lüneburg am 10.12.1982). Zu ihrer Abwehr können nur die Gestaltungssatzung und ggf. der Denkmalschutz herangezogen werden.

Die Genehmigung darf versagt werden, wenn eine bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung eines Neubaus darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Ein Genehmigungsanspruch besteht auch dann nicht, wenn dem Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar ist, das Grundstück mit der bisherigen Bebauung und Nutzung zu behalten. Er kann jedoch die Übernahme des Grundstücks durch die Gemeinde verlangen, wenn es ihm wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten und es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Erforderlich ist dabei eine objektbezogene Beurteilung, auf die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers kommt es nicht an.