

Begründung für die Gestaltungssatzung Rethen

als örtliche Bauvorschrift gem. §§ 56, 91, 97 NBauO

Anlass und Geltungsbereich

Der historisch gewachsene Ortskern von Rethen wird gebildet durch den Bereich südlich der Peiner Straße und nördlich der Hildesheimer Straße. Östlich wird er begrenzt von dem Steinweg und im Westen ebenfalls von der Hildesheimer Straße. Dieses Gebiet ist im Wesentlichen der Bereich, für den diese Gestaltungssatzung aufgestellt wurde. Die genaue Abgrenzung ist dem zur Satzung gehörenden Lageplan zu entnehmen.

In diesem Gebiet liegen auch die meisten denkmalgeschützten Gebäude. Die vom Denkmalschutz betroffenen Gebäude sind von den Vorgaben der Gestaltungssatzung insoweit ausgenommen, wie sich aus dem Denkmalschutz besondere Anforderungen ergeben.

Bis auf einige kleine ältere Bereiche an der Eigenheimstraße und an der Braunschweiger Straße stammt die Bebauung des übrigen Teils von Rethen aus den 50er bis 80er Jahren und in besonders großem Umfang aus den 90er Jahren, in denen Rethen schwerpunktmäßig entwickelt wurde.

Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte alte Ortskern hat die Form eines Bauerndorfes. Im vergangenen Jahrhundert änderte sich dies durch Ansiedlung von Gewerbe insbesondere der Zuckerfabrik.

Die Auswirkungen auf den alten Ortskern bestanden darin, dass die landwirtschaftliche Nutzung abnahm und die Wohnnutzung und damit verbundene Versorgungseinrichtungen zunahm. Nach der Stilllegung der Zuckerfabrik 1994 ist diese Entwicklung zum Wohnen noch verstärkt worden.

Bedingt durch diese Entwicklung hat sich das Erscheinungsbild des alten Ortskerns deutlich verändert. Die landwirtschaftliche Nutzung ist bis auf eine Hofstelle am Rande des Ortskerns fast ganz verschwunden. Die anderen ehemaligen Höfe sind bereits zum Wohnen umgenutzt worden. Die Nebengebäude wurden teilweise entfernt oder einer anderen Nutzung zugeführt. Auf den dazu gehörenden bisher nicht bebauten Flächen ist ergänzende Wohnbebauung in unterschiedlichster Form entstanden, oder sie sind unbebaut geblieben.

Die alte Bausubstanz ist dabei teilweise mit hohem Aufwand erhalten worden oder wurde bis zur Unkenntlichkeit verändert. Durch die unterschiedlichsten Neubauten ist im Laufe der Jahre ebenfalls das Ortsbild verändert worden. Nur selten ist es gelungen, diese neuen Gebäude so zu gestalten, dass sie sich in die vorhandene Bebauung in Form, Farbe und Materialwahl harmonisch einfügen. Dadurch sind bereits Teile des alten Ortskerns so verändert worden, dass die ursprüngliche Situation und deren Erscheinungsbild des Ortskerns nicht mehr leicht zu erkennen ist. Um dieser

Entwicklung zu einem identitätslosen Ortsbild entgegenzuwirken wird diese Gestaltungssatzung aufgestellt. Mit dieser Satzung soll erreicht werden, einen gestalterischen Konsens zu definieren, der für die weitere Entwicklung bei Neubauten, Umbauten oder Veränderungen für das äußere Erscheinungsbild der Häuser und Einfriedungen einheitliche Regeln vorgibt.

Die regionaltypische Grundrissform von Hofanlagen ist der sog. „Dreiseithof“, also eine Anordnung von drei Gebäuden um einen (Wirtschafts-)hof in U-Form. Wo eine solche Form vorhanden war oder ist, aber insbesondere aufgrund schwerer baulicher Mängel nicht wirtschaftlich erhalten werden kann, ist beim Neubau wiederum eine U-förmige Gruppierung anzustreben; dafür gibt es in Laatzten ein gelungenes Beispiel in Grasdorf.

Grundlage dieser Gestaltungssatzung waren Begehungen auch unter Einbeziehung der unteren Denkmalschutzbehörde, bei denen ermittelt wurde, welche historische Bausubstanz im Geltungsbereich noch vorhanden ist und inwiefern sie ortsbildprägend wirksam ist.

Dabei wurde dem denkmalpflegerischen Interessenbereich besonderes Augenmerk gewidmet, der in der aktuellen Denkmaltopographie gekennzeichnet ist.

Erfasst und berücksichtigt wurden:

- acht Baudenkmale im Umfeld
- zwölf Fachwerkbauten mit z. T. bedeutenden Bauvolumen
- dreiundzwanzig historische Backsteinbauten mit unterschiedlicher Ornamentik, je nach Bauepoche und (ursprünglicher) Nutzung.
- Einige Putzbauten mit dekorativen Fassadengliederungen und Fenstereinfassungen.
- In acht Bereichen wurden Einfriedungen und Tore erfasst, die den öffentlichen Raum mitgestalten.

In der Zusammenschau dieser Elemente zeigte sich, dass sie ca. 25 % der Bebauung im Geltungsbereich bilden und damit noch soviel historisch prägende Substanz erhalten ist, dass sie eine Gestaltungssatzung zur Fortschreibung ihrer prägenden Gestaltungselemente rechtfertigt und begründet.

Getroffene Regelungen

Die Satzung enthält Regelungen zu den Dächern, Fassaden, Einfriedungen und Werbeanlagen. Sie soll aber auch darüber hinaus ein Hinweis für die dort Wohnenden oder Bauenden sein, sich der besonderen Bedeutung dieses Bereiches für den gesamten Ortsteil Rethen bewusst zu werden, um schon bei der Planung von Veränderungen die vorzufindenden Gestaltungsprinzipien zu berücksichtigen.

Dachform und Dachfarbe sind für das Erscheinungsbild von großer Bedeutung. Die Festlegungen sollen einerseits die mögliche Vielfalt auf das in der o. a. Analyse Vor-gefundene beschränken und andererseits individuellen Spielraum ermöglichen. Satteldächer und Dächer mit Krüppelwalm dominieren lt. der o. a. Analyse das alte Ortsbild. Pultdächer wurden gelegentlich für Nebengebäude genutzt, z. B. an der Grundstücksgrenze.

Die vorgegebenen Dachneigungen orientieren sich am Bestand.

Dachaufbauten sollen sich unterordnen; daher werden Maximalbreiten und Randabstände definiert.

Bezüglich der Dachfarben sind heute Farbtöne wie gelb, grün und blau im Handel, die es nicht gab, solange der Grundstoff (Ton) die Farbigkeit bestimmte; dieser alte Farbkanon wird in der Satzung aufgegriffen, bunte Farben würden den Rahmen sprengen.

Dies gilt auch für die Fassaden. Dabei ist auf die unterschiedlichen Bauweisen der vorhandenen Bebauung eingegangen worden. Sowohl Fachwerk und Sichtmauerwerk als auch Putzfassaden sollen daher in angemessenem Rahmen unterschiedlich gestaltbar sein. Die Holzanteile im Fassadenbereich sollen durch die Beschränkung auf 30 % der Ansichtsfläche verhindern, eine weitere Art der Fassadengestaltung auszubilden.

Die Regelung für die Fenster ist ebenfalls aus der vorhandenen Situation abgeleitet. Dabei soll erreicht werden, dass im Laufe der Jahre bei evtl. Erneuerung der Fenster auch die nicht unterteilten Fensterflächen über 1 qm sich dem vorherrschenden Bild anpassen.

Bezüglich der Einfriedungen soll auch dabei eine zu große Zahl an Materialien vermieden werden und eine Beschränkung auf die dort im Gebiet vorhandenen vorwiegend verwendeten Einfriedungsarten erreicht werden. Die Höhenbeschränkung zur Straße soll die vorherrschende und historische Straßenraumsituation erhalten.

Solaranlagen sollen trotz Vorgaben für die Dachfarbe zulässig sein, um auch den im Gebiet der Gestaltungssatzung wohnenden Grundstückseigentümern die Gelegenheit zur Nutzung alternativer Energiequellen zu ermöglichen.

Auch für die Werbeanlagen ist eine Regelung vorgesehen. Diese hat jedoch weitgehend vorbeugenden Charakter. Die wenigen Geschäfte sollen sich damit der besonderen städtebaulichen Situation anpassen. Insbesondere die Größe möglicher Werbeanlagen soll beschränkt werden. Damit wird erreicht, dass sie nicht das Ortsbild dominieren sondern untergeordnet bleiben.

-4-

-4-

Auswirkung der Satzung

Bei Neu- oder Umbauten sowie sonstigen relevanten Veränderungen (z. B. Dacheindeckung, Fassadenanstrich, Einfriedungen und weiteres mehr) sind die Vorgaben der Gestaltungssatzung einzuhalten.

Regelnde Auswirkungen auf die benachbarten Gebiete sind nicht gegeben.

Laatzen, den 25.03.2013

Team 61