

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer
Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Frau Anke Boekhoff

I. Zur Satzung:

Zu § 1 Abs.1

In Satz 1 die Formulierung ... "und weiterzuentwickeln" sollte gestrichen werden, da der Begriff „ nicht näher definiert ist und strittige Interpretationen zulässt.

„Weiterentwicklung“ ist nach der Definition des Dudens ebenso wie „Fortschritt“ immer eine positive Veränderung. So wenig wie sich die einstigen Erbauer der Altstadt sich seinerzeit die heutige Nutzung ihrer Gebäude vorstellen konnten, so wenig haben wir eine Vorstellung von den zukünftigen Wohnansprüchen. Wenn die Altstadt von Leer ein „lebendiger Stadtteil“ bleiben soll, muss entsprechend dieser zukünftigen Weiterentwicklung auch angepasst werden. Im Übrigen sind hier im Abs. 1 nur politische und städtebauliche Ziele beschrieben, die für strittige Interpretationen keinen Raum lassen.

Zu § 2

In den Geltungsbereich der Satzung sollten die Häuser Ubbo-Emmius-Straße 51 und 53 aufgenommen werden, da sie räumlich direkt an den verdichteten Komplex der inneren Conrebberswegbauung angrenzen und derselben Bauzeit zuzurechnen sind. Beide Häuser – besonders Haus Nr. 51 - repräsentieren gut erhaltene kleine Bürgerhäuser mit originalen Stilmerkmalen.

Außerdem sollte der Geltungsbereich unbedingt auf die Grundstücke der Nordseite des Harderwykensteeges zwischen TGG und der Einmündung in die Heisfelder Straße ausgeweitet werden und auf die angrenzenden ersten Häuser der Heisfelder Straße, die in ihren baulichen Maßen besonders gut den Beginn der Altstadt deutlich machen.

Ziel dieser Satzung ist es nicht einzelne Gebäude zu erhalten - dieses ist Aufgabe des Denkmalschutzes -, sondern die Straßenräume in ihrer charakteristischen Eigenart zu erhalten. Hierbei ist die Gestaltung der Fassaden, der Einfriedungen der Wege und Plätze von entscheidender Bedeutung und deshalb sind an sie besondere Anforderungen zu stellen. Die Häuser Ubbo-Emmius-Straße 51 und 53 wirken nicht auf des Straßenbild des Conrebbersweges ein und sind von daher auch nicht Bestandteil des Satzungsgebietes.

Die Grundstücke auf der Nordseite des Harderwykensteeges und der oberen Heisfelder Straße liegen im Geltungsbereich der geplanten Innenstadtgestaltungssatzung.

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Zu § 6 Abs. 9

In die Aufzählung der unerwünschten Baumaterialien sollten gelber Klinker und bunte Klinkermischungen aufgenommen werden.

Mit der Formulierung „Fassaden müssen aus **rotem, rotbraunem oder rotblauem Ziegel- oder Klinkermauerwerk**, Verputz oder geschlämmtem Mauerwerk bestehen“ sind alle anderen Farben und Farbmischungen ausgeschlossen. Eine gesonderte Aufzählung gelber Klinker und bunter Klinkermischungen bei den unerwünschten Baumaterialien erübrigt sich daher

Zu § 6 Abs. 14

Die für Fassadenabschnitte vorgeschlagene Höchstbreite von 13 m ist viel zu groß! Im Kernbereich der Altstadt sind alle Giebel unter 10 m breit. Ausnahmen bilden traufständig der Straße zugewandte Häuser und einige Gebäude der Gründerzeit und der Nachkriegsjahre, z.B. das Koloniale-Haus, die Ostfriesische Volksbank, der „Kleemannbunker“, die durchaus als Brüche in der Originalstruktur der Altstadt wirken.

Mit der Bestimmung des § 6 Abs. 3 „Jedes Gebäude hat mind. einen Fassadenabschnitt. Mit den Fassadenabschnitten muss die am 01. Januar 2014 kartierte Parzellenstruktur ablesbar bleiben“, ist im Allgemeinen sichergestellt, dass die Kleinteiligkeit der vorhandenen Bebauung gewahrt bleibt. Es gibt jedoch auch noch bebaubare Grundstücke z.B. in der Königstraße, der Pferdemarktstraße, der alten Marktstraße usw. die breiter sind. Nur für diese Grundstücke ist diese Breitenbeschränkung maßgeblich.

Zu § 16 Abs. 4

„Hecken dürfen nur aus heimischen Laubgehölzen bestehen“ Es ist wünschenswert, die Gehölze und die spezielle Verwendungsart genau zu benennen. (Beispiel Garrelstraße, Grundstück Graf Dohna: der zur Hecke geschnittene Efeu am Zaun wirkt durchaus ortsbildnangepasst und „heimisch“, Das zukünftig geltende Naturschutzgesetz nimmt geschlossene Siedlungsbereiche ausdrücklich von der Verpflichtung, nur gebietsheimische Gehölze zu verwenden aus. insofern bleibt bei der Auswahl von Heckengehölzen auch in der Altstadt ein gewisser Spielraum. Auf den Begriff „heimische Gehölze“ sollte verzichtet werden und stattdessen die erwünschten Heckengehölze genannt werden, wie vorschlagsweise Rotbuche, Hainbuche, Buxus,

Der Satzung wird als Anhang eine Liste der zulässigen Pflanzen angefügt!

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Taxus baccata; auch Zierquitten könnten in Frage kommen. Wenn Thujahecken unerwünscht sind sollte das auch so benannt werden

II. Zur Gestaltungsfibel:

Ziel der Stadtgestaltung

Absatz 2 „.... Neben dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern stehen kleine Weberhäuschen, mehrgeschossige Speicherhäuser oder Stadtvillen.“ Diese Formulierung ist irreführend. Die gemischte Nennung der an verschiedenen Standorten liegenden charakteristischen Bauten wird den jeweiligen Besonderheiten der Quartiere nicht gerecht. Sie verleitet zu Fehlentscheidungen

Die Formulierung Bebauungspläne können nur städtebauliche Ziele festschreiben in Absatz 5 (nur ein Satz) ist unverständlich, denn die nachfolgenden Details sind für die Erhaltung und Aufwertung der Altstadt von höchster Bedeutung, sind also gemeinsame Ziele von B-Plänen und Satzung.

Die Gestaltungssatzung kann ohne die Anpassung der B-Pläne ihre Ziele nicht erfüllen!

Das charakteristische an der Altstadt von Leer ist, dass die genannten Bauten eben nicht an verschiedenen Standorten sondern direkt nebeneinander stehen.(Beispiele: Kirchstraße, Königstraße, Norderstraße, Neue Straße, Rathausstraße, Wörde,). Da der zitierte Satz nur eine Zustandsbeschreibung und kein Planungsziel ist kann er auch nicht zu Fehlentscheidungen führen. Eine Abwägungsentscheidung ist daher nicht erforderlich

Bebauungspläne und Gestaltungssatzung haben ein gemeinsames Ziel, eine lebendige Altstadt mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie haben jedoch vollkommen verschiedene Aufgaben.

Bebauungspläne regulieren bodenrechtliche Angelegenheiten des bundeseinheitlichen Planungsrechtes (Bundesrecht -BauGB). Eine Gestaltungssatzung (örtliche Bauvorschrift) ist eine Ergänzung des Bauordnungsrechtes (Landesrecht – NBauO).

Dieses mag für einen Laien unverständlich sein, da dieser Absatz aber nur eine Gegenüberstellung der gesetzlichen Situation ist, wird keine redaktionelle Änderung vorgeschlagen.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen muss ein Planerformnis nach § 1 Abs. 3 BauGB vorliegen. Die vorhandene Bebauungspläne wurden in dem Zeitraum der Altstadtsanierung aufgestellt und entsprechen den seinerzeit abgestimmten Sanierungszielen. Sofern aufgrund zukünftiger Entwicklungen es erforderlich erscheint, werden die Bebauungspläne angepasst

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Zum Absatz:

„ So, wie sich die Altstadt über Jahrhunderte immer weiterentwickelt hat, so muss sie auch zukünftig den gestiegenen Wohnansprüchen gerecht und zeitgerechten Betriebsabläufen entsprechend angepasst werden.“ Der Satzteil „... und zeitgerechten Betriebsabläufen angepasst...“ sollte ersatzlos gestrichen werden. Was sind zeitgerechte Betriebsabläufe in Hinblick auf die Altstadt? Als Beispiel: Segelmachereien wie die des alten Carl Salverius am Hafen in der Neuen Straße wären zwar maritim und hafenkonform, aber eine moderne Segelmacherei mit ihrem Flächenbedarf auf einer Ebene wäre auf keiner Stelle der Altstadt mehr realisierbar. Arbeitsplätze/Büro-Betriebe sind aus Gründen des Parkraumbedarfs nicht ohne erhebliche Einbußen der Wohnqualität für Nachbarhäuser möglich (Beispiel Hafestraße). Die Formulierung „zeitgerecht“ ist also ohne genauere inhaltliche Beschreibung nicht tragfähig.

Zum Thema Fassaden:

Um die Ansage der stehenden Fensterformate zu präzisieren und stilistischen Fehlleistungen vorzubeugen, sollte der **Goldene Schnitt** gelten. Beispiel Schmiedestraße gegenüber dem Rathaushof: neben dem sanierten Gebäude mit unveränderten Fensterformaten wurde ein historisierender Neubau errichtet, der trotz guter Materialverwendung nicht „richtig“ wirkt, weil die Fensterformate nicht stimmen, obwohl sie stehend sind.

Noch zu Beginn der Altstadtsanierung in den 1970-er Jahren waren große Teile der Altstadt noch von einer gewerblichen Nutzung geprägt (z.B. Neue Straße, Norderstraße, Wörde, Kirchstraße, Kampstraße), daher auch die Ausweisung als „Besondere Wohngebiete“. Nach den derzeitigen Nutzungen stellen diese Bereiche aber „Allgemeine Wohngebiete dar, das Gewerbe ist völlig verschwunden. Es ist jedoch denkbar, dass aufgrund von Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt (Heimarbeit, Dienstleistungsgewerbe, Ich-AG's) der gewerbliche Anteil sich wieder erhöht. Es ist aber nicht zu befürchten, dass sich hier noch einmal produzierendes Gewerbe mit großem Flächenbedarf ansiedeln wird.

Was zukünftig „zeitgemäß“ ist, wissen wir nicht. Wenn die Altstadt sich nicht entsprechend mitentwickelt, wird sie „unzeitgemäß“ und veröden.

Eine redaktionelle Änderung ist nicht erforderlich!

Als **Goldenen Schnitt** (bezeichnet man das Teilungsverhältnis einer Strecke oder anderen Größe, bei dem das Verhältnis des Ganzen zu seinem größeren Teil (auch *Major* genannt) dem Verhältnis des größeren zum kleineren Teil (dem *Minor*) entspricht. Als Formel ausgedrückt (mit a als *Major* und b als *Minor*) gilt: $(a+b)/a = a/b$. Das mittels Division dieser Größen als Zahl berechnete Teilungsverhältnis des Goldenen Schnittes ist eine irrationale Zahl, das heißt eine Zahl, die sich nicht als Bruch ganzer Zahlen darstellen lässt. Annähernd genau ist jedoch ein Verhältnis von 5/8. Dieses Seitenverhältnis für Fenster wird in § 10 Abs. 3 der Satzung empfohlen.

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Die Anregung ist bereits Bestandteil der Satzung!

Zu den „traditionellen Baustoffen“

Zum roten in der Region gebrannten Klinker gehörte traditionell eine helle Verfugung, sei es aus Muschelkalk oder aus lehmigen Mörtelgemischen. Die seit Jahrzehnten geübte Verfugung aus Zementgrau hat vielen gutgemeinten Klinkerneubauten die optische Wärme genommen, sie leblos und langweilig („tot“) gemacht.

Es ist wünschenswert, eine helle Verfugung für zukünftige Klinkerbauten in die Satzung aufzunehmen und auch bei Ausbesserungen im Mauerwerk historischer Gebäude auf eine helle Verfugung zu achten. Die Altersanpassung mit der Wahl von Zementgrau bewerkstelligen zu wollen, ist ein Missgriff, der sich nur schwer oder gar nicht korrigieren lässt. Dieses Phänomen ist in der Stadt Leer vielfältig zu beobachten. Eine zementgraue Verfugung sollte nur in begründeten Ausnahmefällen zugestanden werden.

Zu Einfriedungen

Beispiel Mauer an der katholischen Kirche im Patersgang: Die jetzt erlebte Aufweitung des Straßenraumes im Patersgang ist durch einen offenkundigen Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz erst in jüngerer Zeit entstanden. Die alte Mauer ging ursprünglich durch bis kurz vor das Eingangstor der Lutherkirche. Dahinter lag ein Obstgarten, ebenso wie es auf der Südseite des Patersganges im Anschluss an das historische luth. Gemeindehaus einen gab. Die Altstadt hatte Nutzgärten!

In der Gestaltungssatzung sollte ausdrücklich die denkmalgerechte Erhaltung der wenigen verbliebenen alten Mauern genannt werden.

Die Verfugung mit Muschelkalk oder lehmigen Mörtelgemischen war nur solange üblich wie keine anderen Materialien zur Verfugung standen. Jedoch schon im 19. Jahrhundert wurden Fugemörtel eingefärbt (rot oder braun) um die Wände flächiger erscheinen zu lassen. Um die Fugen zu betonen wurde der Fugemörtel ab den 1930-er Jahren weiß und ab den 1960-er Jahren auch schwarz eingefärbt. Ab den 1970-er Jahren kam Zementgrau in Mode.

Ausbesserungen an bestehendem Mauerwerk werden heute auch nicht mehr mit Zement-, sondern mit Kalkmörteln eingefügt, die heller und elastischer sind.

Zementgrau kann mit dieser Satzung nicht ausgeschlossen werden, weil es während der Altstadtsanierung vielfach gefordert wurde. Es braucht aber auch nicht ausgeschlossen werden, weil es nicht mehr dem Zeitgeschmack entspricht!

Die alte Mauer am Patersgang steht und auch die entfernten Teile standen auf kirchlichem Gelände. Nach dem „Loccummer Abkommen“ welches das Zusammenwirken von Landesbehörden und Landeskirchen regelt, bestimmen die Kirchen im Einvernehmen mit der obersten Denkmalschutzbehörde (Land) selbst über ihre Baudenkmale.

Von daher kann ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz nicht behauptet werden

Da in einer örtlichen Bauvorschrift keine dem Landesrecht unterliegenden Aufgaben (Denkmalschutz) geregelt werden können, ist die Umsetzung dieser Forderung nicht möglich!

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Durchbrüche wie für den Fahrradabstellplatz des luth. Gemeindehauses sollten der Vergangenheit angehören

Das Kapitel Einfriedungen sollte noch einmal gründlich überarbeitet werden.

Einige Aussagen zu den Höhen von Mauern und/oder Hecken passen nicht zu dem Ansatz, dass die Aufenthaltsqualität in der Altstadt erhalten oder gesteigert werden soll. Dazu gehört besonders eine zeitgemäße Bewohnbarkeit. **Hier ist gestalterische Einzelfalklä- rung gefragt.** Absonnige oder verschattete Quartiere sind nicht qualitativ bewohnbar! Schlagschatten bildende 3 m hohe Mauern oder Hecken sind **je nach Lage** nicht zielführend. Aus eben diesem Grund ist auch die Einhaltung von nachbarschaftlich verträglichen Gebäudehöhen entscheidend.

Das Kapitel Einfriedungen bedarf keiner Überarbeitung, weil die Bestimmungen der Satzung genau aus den von Frau Boekhoff vorgetragenen Gründen aufgenommen worden sind. Allerdings hat Frau Boekhoff offensichtlich wie nachstehend aufgeführt einige Passagen der Begründung falsch verstanden.

Anforderungen an die Einfriedungen von Grundstücken können in einer Satzung nur dort gefordert werden, wo die Grundstücke an öffentliche Flächen angrenzen, weil nur hier ein öffentliches Interesse an eine anspruchsvollen Gestaltung gestellt werden können.

Über die Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen entscheidet der Grundstückseigentümer alleine im Einvernehmen mit seinem Nachbarn.

Die Satzung selbst stellt keine Anforderungen an die Höhen der Einfriedungen, da hierzu bereits in höherrangigem Recht (Niedersächsisches Nachbarrecht, Bauordnung) Vorschriften erlassen wurden.

Hecken entlang der öffentlichen Flächen wurden gerade deshalb untersagt, weil sie erst ab einer Höhe von 3,00 m einen Straßenraum einfassen.

Mauern werden zur Einfriedung von schmalen Grundstücken (z.B. Hintergrundstücke im Luth. Schulgang) empfohlen. Sie sollten dann eine Höhe von 2,00 m haben.

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer
Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Emden

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Industrie und Handelskammer für Ostfriesland und Papenburg

Die historische Altstadt von Leer stellt aufgrund des einzigartigen Gebäudeensembles und des guten Erhaltungszustandes einen besonderen Standortfaktor für die gesamte Region dar. Sie ist insbesondere für den Tourismus, aber auch als Anziehungspunkt für Fachkräfte über Leer hinaus von Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund soll die vorliegende Gestaltungssatzung die Grundlage für den Erhalt und die weitere Pflege der Altstadt bieten. Im regionalen Interesse ist die Satzung daher zu begrüßen. Da neben einem historisch intakten Erscheinungsbild jedoch auch die Funktions- und Zukunftsfähigkeit von Handel und Gewerbe eine große Rolle für die Attraktivität der Altstadt spielen, sollte bei der Umsetzung der Gestaltungssatzung im Einzelfall mit Augenmaß darauf geachtet werden, dass keine existenzgefährdenden Härtefälle auftreten.

EWE Netz

Unsere bestehenden Versorgungseinrichtungen sind vom vorliegenden Satzungsentwurf unberührt.

Eventuell neu zu errichtende Versorgungsanlagen im Satzungsgebiet werden in enger Abstimmung mit der kommunalen Baubehörde unter Berücksichtigung der dann jeweils gültigen Gestaltungssatzung geplant und errichtet

LGLN Regionaldirektion Aurich

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Ziel der Gestaltungssatzung ist es die Aufenthalts- und Lebensqualität in der Altstadt zu verbessern und die Grund- und Gebäudewerte zu erhalten oder zu steigern, von daher kann ausgeschlossen werden, dass existenzgefährdende Härtefälle auftreten und zugelassen werden.

Gestaltungssatzung und –fibel für die Altstadt von Leer
Abwägungsvorschläge zu vorgetragenen Anregungen und Bedenken:

Stadtwerke Leer AÖR

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Ev.-luth. Kirchenkreisamt

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Ev. ref. Kirche – Kirchenamt

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Ev. ref. Kirchengemeinde

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Bischöfliches Generalvikariat

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Kath. Kirchengemeinde St. Michael

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Verein für Heimatschutz und Heimatgeschichte Leer (Ostfriesland) e.V.

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!

Landkreis Leer

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben!