

Satzung der Stadt Salzgitter

**Entwurf der
Begründung**

**Satzung über die teilweise Aufhebung
der „Örtlichen Bauvorschrift über Ge-
staltung der Stadt Salzgitter zur Erhal-
tung und Gestaltung des Stadtbildes
der Altstadt Salzgitter-Bad“ (ÖBV Alt-
stadt)**

Fassung vom 02.12.2025

Anlage X zur Vorlage Nr. XXXX/XX

Inhalt

1	Planungserfordernis	2
2	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
3	Inhalte und Begründung der Aufhebung.....	3
4	Verfahrensablauf und Abwägung	4
5	Durchführung und Kosten der Satzung	5

1 Planungserfordernis

Das Ziel der Planung des Bebauungsplanes Bad 124 für Salzgitter-Bad „Tagesklinik Hinter dem Salze“ ist die Entwicklung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Tagesklinik. Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die bisherige Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet, zuletzt genutzt als Gärtnerei, aufzugeben und einer neuen baulichen Nutzung als Sondergebiet „Tagesklinik“ zuzuführen. Der Bereich des bestehenden St. Elisabeth-Krankenhauses soll um weitere medizinische Angebote, vornehmlich eine Tagesklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik mit angegliederter Ambulanz ergänzt werden. Die geplante städtebauliche Entwicklung stellt eine Ergänzung zum St. Elisabeth Krankenhaus dar und greift dabei eine zurzeit ungenutzte benachbarte Fläche auf. Die gesamte Fläche des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Tagesklinik liegt im Geltungsbereich der Satzung „Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung der Stadt Salzgitter zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt Salzgitter-Bad“ (ÖBV Altstadt).

Die Festsetzungen der ÖBV Altstadt stehen in mehreren Punkten – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhen und der Dachform – einem zeitgemäßen Bau einer Tagesklinik entgegen. Um die Neubaumaßnahmen zu ermöglichen, ist die Aufhebung der ÖBV Altstadt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Tagesklinik Hinter dem Salze“ erforderlich.

2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt zwischen dem „Südwall“ im Norden, der „Bismarckstraße“ im Osten und der Straße „Hinter dem Salze“ im Süden. Er grenzt östlich an das Grundstück des St. Elisabeth-Krankenhauses an. Das Plangebiet ist durch einen ehemaligen Gärtnereibetrieb mit seinen spezifischen Gebäudestrukturen in ein- und zweigeschossiger Bauweise gekennzeichnet.

3 Inhalte und Begründung der Aufhebung

Mit der ÖBV Altstadt werden folgende Punkte geregelt:

3.1 Instandsetzung von bestehenden Fachwerkgebäuden

Diese, für die Außengestaltung von Gebäuden weitreichenden Regelungen, zielen auf ein gestalterisches Einfügen von Gebäuden in den baulichen Kontext der historischen Altstadt ab und lassen sich bei einem zeitgemäßen Neubau einer Tagesklinik kaum einhalten. Die Regelungen zum Erhalt von bestehenden Fachwerkgebäuden, sind für das Aufhebungsgebiet ohnehin nicht anzuwenden, da sich dort keine historischen Fachwerkgebäude befinden.

3.2 Gebäudehöhen

Gemäß der ÖBV Altstadt sind die höchstzulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit zur Geschossigkeit wie folgt festgesetzt.

- 1-geschossiger Bauweise 4,00 m
- 2-geschossiger Bauweise 6,80 m
- 3-geschossiger Bauweise 9,60 m
- 4-geschossiger Bauweise 12,50 m

Die mit der Aufhebung der ÖBV Altstadt verbundene Zulässigkeit von größeren Geschosshöhen ist gestalterisch unbedenklich, da sich in der unmittelbaren Umgebung keine historische Bebauung befindet, die durch ein höheres Gebäude in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden könnte. Der Abstand zum Bereich der Liebenhaller Straße ist ausreichend, sodass eine gestalterisch negative Wirkung eines höheren Gebäudes auf sensible Bereiche in der Altstadt nicht zu befürchten ist.

3.3 Dächer und Dachaufbauten

Ähnlich ist die Abweichung von den Festsetzungen zu Dächern und Dachaufbauten zu sehen. Gemäß der ÖBV Altstadt sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig. Die Tagesklinik ist nutzungsbedingt als Flachdach konzipiert. Eine Ausführung von Satteldächern würde nicht nutzbaren, aufwendigen und teuren Luftraum erzeugen. Angelehnt an das bereits an der Straße „Hinter dem Salze“ vorhandene Ärztehaus sowie der im Bau befindliche Neubau des St. Elisabeth-Krankenhauses, soll für die Tagesklinik ebenfalls ein Flachdach ermöglicht werden. Durch die Aufhebung dieser Regelung sind insbesondere gestalterische Wirkungen auf den Bereich entlang der Straße Hinter dem Salze zu erwarten. In diesem Bereich herrschen bereits vergleichsweise heterogene Strukturen, die sich gestalterisch von dem Kernbereich der historischen Altstadt unterscheiden. Die

Aufhebung der ÖBV Altstadt in diesem Bereich ist vertretbar, da hiermit der Baufreiheit ein stärkeres Gewicht gegeben wird.

3.4 Gliederung der Gebäudefassaden

Durch die Festsetzungen zur Gliederung der Gebäudefassaden wird die Baufreiheit nicht unwesentlich eingeschränkt. Dies ist in einem durch kleinteilige Baustrukturen geprägten Bereich der historischen Altstadt vertretbar, führt jedoch bei größeren Neubebauung zu erheblichen Einschränkungen und Mehraufwendungen, die in keinem Verhältnis zur erzielbaren städtebaulichen und gestalterischen Qualität stehen.

3.5 Fassadenmaterial

Die Verwendung von bestimmten Fassadenmaterialien – insbesondere von bestimmten Farben – lässt sich bei einem Neubau grundsätzlich immer verwirklichen. Die Wirkung einer solchen gestalterischen Regelung ergibt sich aber i. d. R. aus dem Zusammenwirken mit anderen Festsetzungen (insbesondere Dachform / -farbe) so dass durch den Wegfall der entsprechenden Regelungen auch die Festsetzungen zur Fassadengestaltung entfallen können.

3.6 Fenster, Türen und Schaufenster / Kragdächer und Markisen

Die Festsetzungen zur Ausbildung von Fenster, Türen und Schaufenster sowie zur Zulässigkeit von Kragdächer und Markisen stehen einem modernen Krankenhausbau entgegen. Unter Berücksichtigung der Lage der Neubebauung kann hier der Baufreiheit gegenüber dem Aspekt der Stadtgestaltung der Vorrang eingeräumt werden.

3.7 Werbeanlagen / Brandwände

In Hinblick auf die angestrebte Nutzung als Tagesklinik spielen Werbeanlagen nur eine untergeordnete Rolle. Die Regelungen hierzu sind somit entbehrlich. Gleiches gilt für die Regelungen zu Brandwänden – eine Ausbildung von Brandwänden, die durch eine Grenzbebauung bedingt sind, ist bei dem vorgesehenen Bauvorhaben nicht zu erwarten.

Die von der ÖBV Altstadt getroffenen Regelungen stehen einer Tagesklinik entgegen und sind stadtgestalterisch an diesem Standort nicht zwingend erforderlich.

4 Verfahrensablauf und Abwägung

Gemäß § 84 (4) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ist für die Aufstellung (und damit auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung) von örtlichen Bauvorschriften das gleiche Verfahren anzuwenden wie für die Bebauungspläne, d. h. es sind die entsprechenden Regelungen des Baugesetzbuchs zu verwenden.

5 Durchführung und Kosten der Satzung

Durch die Satzung über die teilweise Aufhebung der „Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung der Stadt Salzgitter zur Erhaltung und Gestaltung des Stadtbildes der Altstadt Salzgitter-Bad“ (ÖBV Altstadt) werden keine Kosten verursacht. Besondere Maßnahmen zur Durchführung sind nicht erforderlich.

Salzgitter, am XX.XX.XXXX

gez.