

Erhaltungssatzung - Walderseestraße Stadtteil List, gemäß § 172 Abs. 1 Nr.1 BauGB

Abl. RH / LHH 09. Juli 2026, Nr. 28, S. 482

Aufgrund des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), jeweils in der zurzeit gültigen Fassung, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover am 25.06.2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücke Walderseestraße Nr. 1 bis 7, 9 bis 15, 19 bis 25, 29 bis 34A, 36 bis 40 und 43 bis 48, sowie die Grundstücke Waldstraße 47, Hammersteinstraße 3, Lortzingstraße 4, Schumannstraße 1 bis 3, Richard-Wagner-Straße 2, 2A, 6 bis 34 (gerade), Händelstraße 1 und 2, Spohrstraße 1 bis 3, 4, 6 und 8 und Fritz-Beindorff-Allee 10 bis 15. Er umfasst weiterhin die Grundstücke Grünwaldstraße 2 bis 46 (gerade), Cranachstraße 5 bis 6 und 8, Holbeinstraße 4 bis 6D und 8 bis 10, Van-Gogh-Weg 1, 3, 5 und 11 bis 23 (ungerade), ebenso die Grundstücke Rubensstraße 9, 11 bis 12A und 14, Rembrandtstraße 2 bis 12 (gerade), Slevogtweg 1 bis 8 und Raffaelstraße 3, 5 und 10, Tizianstraße 2 bis 12 (gerade), Spitzwegstraße 1 bis 5. Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Satzungsziel

Die Erhaltungssatzung soll dazu dienen, die besondere städtebauliche Eigenart der in § 1 beschriebenen Teilbereiche aufgrund ihrer Stadtgestalt zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB).

Die Walderseestraße markiert mit ihrer charakteristischen, aufgelockerten Bebauung den Übergang vom dicht bebauten Stadtteil List zur Eilenriede. Im Stadtteil List herrscht die Blockrandbebauung vor, während entlang der Walderseestraße meist einzelnstehende Gebäude in offener Bauweise mit Vorgärten vorzufinden sind.

Da es sich bei dem Gebiet entlang der Walderseestraße um eine gewachsene Struktur handelt, besteht die städtebauliche Eigenart dieses Bereichs in der Ablesbarkeit der allmählichen städtebaulichen Entwicklung. So sind im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung verschiedene Gebäudetypen vorzufinden: Gründerzeitliche Stadtvillen, Wohnhäuser „Kaffeemühlen“ und Einzel-/Doppelhäuser sowie diverse Neubauten aus den letzten Jahrzehnten. Die hier vorliegende Heterogenität der Bebauung dokumentiert die städtebauliche und stadtgeschichtliche Entwicklung.

Durch die Aufstellung einer Erhaltungssatzung soll die städtebauliche Eigenart geschützt und der Erhalt der prägnanten, aufgelockerten Bebauung mit Vorgartenzonen gesichert

werden. Die Erhaltungssatzung zielt auf den Erhalt der historischen straßenbegleitenden Bebauung ab, die Nebenanlagen werden hiervon nicht berührt.

Innerhalb dieses Rahmens sind vielfältige, das Wesen haften wahrende Gestaltelemente auch mit zeitgemäßer Architektursprache möglich.

Bei allen baulichen Maßnahmen an den stadtbildprägenden Gebäuden (Kategorien „Erhaltenswerte Bausubstanz“ und „Strukturprägende Bausubstanz“) soll darauf geachtet werden, dass die stadtbildprägenden Gestaltungsmerkmale erhalten bleiben.

Übergeordnete Erhaltungsziele sind:

- Erhalt der charakteristischen, aufgelockerten Bebauung, geprägt durch die Mischung aus gründerzeitlichen Stadtvillen und „Kaffeemühlen“ – Wohnhäusern aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, ergänzt durch Einzel-/Doppelhaus – Wohngebäude
- Erhalt (oder Wiederherstellung bei Sanierung/Änderung) der historischen, bauzeitalterstypischen und ortstypischen Dach- und Fassadengestaltung im Hinblick auf Material, Proportionen und Detailausbildung, wie zum Beispiel Schrägdächer
- Erhalt der gebäudenahen Frei- und Grünflächen so wie der Vorgärten der jeweiligen Gebäudetypologien (Stadtvillen, Kaffeemühlen, Einzel-/Doppelhäuser)

Durch die Erhaltungssatzung soll auch die städtebauliche Gestalt der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bewahrt werden. Damit soll das Fortbestehen bzw. Wiederaufnehmen dieser prägenden Merkmale gesichert werden.

§ 3

Genehmigungspflicht / Sachlicher Geltungsbereich

1. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen der Genehmigung (§ 172 Abs. 1 S. 1 und 2 BauGB). Der Antrag ist bei der Landeshauptstadt Hannover zu stellen. Dies gilt auch für die gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) genehmigungs- oder verfahrensfreien Baumaßnahmen.
2. Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB handelt ordnungswidrig, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Satzung ohne Genehmigung rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 30.000,- Euro geahndet werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag der Verkündung im elektronischen „Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover“ in Kraft.

Die vorstehende Erhaltungssatzung liegt in der Bauverwaltung Hannover, Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, in Zimmer 508, Tel. 168-43103 aus und kann dort während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden; jeder kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Es wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Landeshauptstadt Hannover unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen, § 43 Abs. 1, 4 und 5 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB sind entsprechend anzuwenden.

Ein Anspruch auf Übernahme erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem er entstanden ist, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

