

An die
Stadt Bückeberg
Fachgebiet Planen und Bauen
Marktplatz 3
31675 Bückeberg

Bückeberg, den 17.06.2018

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 88 „Bethelquartier“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Zuge der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 88 „Bethelquartier“ nehme ich hiermit für die Interessengemeinschaft Historische Herminenstraße (IGHH) zu dem derzeitigen Stand des Bebauungsplans und der Begründung Stellung und übermittele hiermit unsere Anregungen und Bedenken, die sich aus einer zwischenzeitlich eingeholten baurechtlichen Beurteilung des Vorentwurfs ergeben haben.

Nachfolgend werden wir zunächst generelle Bedenken gegen die beabsichtigte Planung vorziehen (1.). Sodann werden wir Unzulänglichkeit und Mängel des Vorentwurfs und seiner Begründung aufzeigen, die in der weiteren Planung behoben werden sollten (2.). Anschließend werden wir weiteres planungsrelevantes Abwägungsmaterial beibringen, das in der bisherigen Planung noch nicht oder jedenfalls nicht im gebotenen Maß berücksichtigt worden ist (3.). Schließlich fassen wir die wesentlichen Kritikpunkte an der bisherigen Planung zusammen (4.), bevor unser Fazit diese Stellungnahme abrundet (5.).

1. Generelle Bedenken

Durch die beabsichtigte Planung wird zum einen Haus Reiche, eine klassizistische Villa, die zentraler Bestandteil des Ensembles der Villen in der oberen Herminenstraße ist, abgerissen werden müssen. Zum anderen werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass ein überdimensioniertes Wohnheim gebaut werden kann, das sich in seiner Massivität in das Straßenbild nicht einfügt und dessen westlicher Kopfbau zudem zu nahe an die Herminenstraße heranrückt. Damit würde das Ensemble klassizistischer Villen in der

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

unmittelbaren Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild der oberen Herminenstraße durch den disproportionierten Neubaukomplex dominiert und wesentlich negativ beeinträchtigt.

2. Mängel des Vorentwurfs und seiner Begründung

Die beabsichtigte Planung weist eine Vielzahl von bauplanungsrechtlichen Mängeln auf. Die Begründung enthält verschiedene Begründungsdefizite; es finden sich widersprüchliche Aussagen, zudem sind verschiedene gesetzliche Vorgaben noch nicht hinreichend berücksichtigt. Im einzelnen:

a) Baulinie

Mit der Festlegung der Baulinie für das geplante Altenwohn- und Pflegeheim in WA 2 an der Herminenstraße ist ein erheblicher Eingriff in das bisherige Straßenbild verbunden, zwingt die Baulinie (an der in ganzer Länge gebaut werden muss, vgl. § 23 II BauNVO), doch zu einer von der bisherigen Bebauung ganz wesentlich abweichenden Neubebauung, die die Errichtung eines massiven langgestreckten Gebäudes in unmittelbarer Nähe zur Herminenstraße vorsieht. Ferner zwingt die Baulinie zum Abriss des denkmalgeschützten Hauses Reiche (zum Denkmalschutz sogleich unter 1.d und 2.a), das von der Baulinie gekreuzt wird und daher nicht erhalten werden kann, wenn die Festlegungen des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Gerade vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung, hier eine Baulinie vorzusehen, nicht nachvollziehbar. Denn planungsrechtlich steht die Festlegung einer *Baugrenze* im Sinne von § 23 III BauNVO als milderer Mittel zur Verfügung, um eine bestimmte Platzierung und etwa einen Mindestabstand zur Herminenstraße sicherzustellen. Mit einer Baugrenze wäre eine bauliche Flexibilität verbunden, die es ermöglichen würde, Haus Reiche auch bei Neubebauung des Geländes im übrigen zu erhalten. Die Baulinie hingegen ist nicht flexibel und zwingt zum Abriss des denkmalgeschützten Hauses Reiche (zum Denkmalschutz siehe nachstehend unter 2.a).

Wird in der weiteren Planung eine Baugrenze gewählt, müsste diese abweichend von der bisherigen Baulinie festgelegt werden, und zwar so, dass zum einen Haus Reiche vollständig in die bebaubare Fläche eingeschlossen und zum anderen der Abstand des westlichen Gebäudekörpers zur Herminenstraße deutlich vergrößert wird (vgl. auch nachfolgende Anmerkungen unter 2. a) und b)).

b) Gebäudekörper

Der Vorentwurf enthält einen Widerspruch zwischen der Darstellung der Baulinien im Bebauungsplan und der Gebäudedarstellung des städtebaulichen Entwurfs in der

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

Begründung (Seite 46), was die Proportionierung des geplanten Gebäudekörpers des Altenwohn- und Pflegeheims angeht: Die Baulinie sieht vor, dass das Gebäude in zwei Kopfbauten und einen rückversetzten Mittelteil untergliedert ist, deren Länge nahezu gleich ist. Danach beträgt die Länge der Kopfbauten jeweils ein Drittel der Länge des Gesamtgebäudes. In der Anlage 3 zur Begründung findet sich eine hierzu widersprüchliche Darstellung, die den Eindruck vermittelt, die Kopfbauten seien deutlich schmaler geplant und ihre Länge betrage nur ein Viertel der Gebäudegesamtlänge. Soll diese Darstellung von der Massivität der geplanten Kopfbauten ablenken? Hier besteht Klarstellungsbedarf.

c) Gebäudelänge

Im Bebauungsplan wird die maximale Gebäudelänge in WA1 auf 65 m und in WA2 sogar auf 85 m festgesetzt – und zwar, so der Wortlaut des § 6 als „abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise“. Hier ist zunächst unklar, was genau gemeint ist. Eine offene Bauweise lässt nach § 22 II BauNVO nur eine Gebäudelänge von maximal 50 m zu. Eine abweichende Bauweise kann nach § 22 IV BauNVO festgesetzt werden, ist aber begründungsbedürftig. An einer hinreichenden Begründung mangelt es indes. Weder die Behauptung besonderer Anforderungen des betreuten Wohnens (Begründung, S. 19) noch die angeblich mit dem Bauvorhaben verbundenen (Mindest-)Raumanforderungen des Bauvorhabens (Begründung, S. 20) sind zulässige städtebauliche Begründungen für die Zulässigkeit derart maßstabsloser Gebäudelängen, deren Festsetzungen sich aus dem städtebaulichen Kontext des Quartiers heraus in keiner Weise herleiten oder begründen lassen. Eine angemessene innerstädtische Verdichtung zur Schaffung von Wohnraum lässt sich indessen auch bei offener Bauweise erreichen, für die dann allerdings die Begrenzung der Gebäudelänge auf 50 m (§ 22 II BauNVO) zu beachten ist.

d) Gebäudehöhe

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen. Die Begrenzung erfolgt durch Festlegung eines Bezugspunktes im Bebauungsplan mit Höhenangabe von 70,51 m üNHN, wozu jeweils eine Höhenbegrenzung in den Baufenstern über NHN angegeben wird. Dies führt zu zulässigen Gebäudehöhen ab Bezugshöhe von 12,49 m (WA3), 17,49 m (WA1), 19,49 m (WA2) üNHN.

Die erheblichen Gebäudehöhen für WA1 und WA 2 erscheinen überdimensioniert, zumal darauf verzichtet wurde, Vergleichshöhen der umgebenden Bebauung anzugeben. Zur Höhen- und Gefällelage innerhalb der Plangebietstopografie werden im Übrigen keine Aussagen getroffen. Damit ist für den Betrachter nicht erkennbar, welche wirksamen Gebäudehöhen der Bebauungsplan letztlich zur Folge haben wird. Das ist insgesamt unzureichend und ggf. durch geeignete Visualisierungen oder ein Umgebungsmodell mit Darstellung der geplanten Neubauten zu verdeutlichen.

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

Ferner soll im Bebauungsplan eine von Süden nach Norden abfallende Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt werden (Begründung, S. 21), ohne dass dies durch die städtebauliche Situation der Umgebung gerechtfertigt wäre. Diese Höhenentwicklung bedeutet, dass in WA2 unmittelbar an der Herminenstraße höher gebaut werden könnte als nördlich im zurückliegenden Bereich in zweiter Reihe. Damit kann insbesondere das ohnehin schon massive Gebäude des Alten- und Pflegezentrums höher ausfallen als die übrigen Gebäude in WA2 und WA1. Das würde den dominierenden Eindruck des Alten- und Pflegezentrums noch verstärken.

Hierzu wird im übrigen in der Begründung die vorhandene städtebauliche Situation unzutreffend ermittelt. Insbesondere ist die Bebauung der Umgebung nicht in der Art höhengestaffelt, dass die vorgenannte nach Norden abfallende Gebäudehöhe dort einen Anknüpfungspunkt findet. Tatsächlich ist die Umgebung der Herminenstraße durch klassizistische Villen geprägt, deren Gebäudehöhe in etwa dasselbe Niveau hat. Ein Abfallen nach Norden, oder anders herum: eine Höhensteigerung von Norden nach Süden zur Herminenstraße hin ist nicht festzustellen.

e) Anzahl der Vollgeschosse

Ausweislich der öffentlichen Bekanntmachung der beabsichtigten Planung vom 17.05.2018 sollen im Bebauungsplan auch Festlegungen zur Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen werden. Im Vorentwurf finden sich dazu bisher keine Angaben. Das wird nachzuholen sein. Dabei wird zu berücksichtigen sein, dass die Gebäude in der relevanten Umgebung maximal 2,5 Vollgeschosse aufweisen.

f) keine Angaben zu sich unterscheidenden Lösungen

Nach § 3 BauBG ist die Öffentlichkeit u.a. über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung in Betracht kommen, zu unterrichten. Das ist bisher nicht geschehen, weder finden sich dazu Angaben in der schriftlichen Begründung noch ist eine Unterrichtung im Erörterungstermin am 06.06.2018 erfolgt. Offenbar ist die Planung allein an den Vorgaben und Wünschen des Investors ██████████ ausgerichtet worden, ohne Alternativen zu prüfen. Dabei hat die IGHH frühzeitig z.B. auf bestehende Möglichkeiten, durch eine Modifikation der Planung Haus Reiche zu erhalten, ohne dass Pflegeplätze verloren gingen, hingewiesen, so etwa in der nichtöffentlichen Anhörung des Bauausschusses am 19.04.2018 (vgl. auch http://www.szlz.de/region/bueckeberg_artikel-fuer-und-wider-des-abrisses-von-haus-reiche-_arid,2455700.html). Die IGHH hatte zuvor die örtliche Situation mit mehreren Planungsvarianten untersucht und nachgewiesen, dass es durchaus möglich ist, das Planungsprogramm des Investors bei Erhaltung und Herrichtung des Hauses Reiche ohne unvertretbaren Mehraufwand zu realisieren. Der Mehraufwand ist im Verhältnis zur Investitionssumme als vertretbar anzusehen. Die Planungsvariante der IGHH ist den Fraktionen von SPD/Grüne und CDU vor dem 06.06.2018 vorgestellt worden.

3. Noch zu berücksichtigendes Abwägungsmaterial

Die Begründung des Bebauungsplans berücksichtigt das relevante Abwägungsmaterial noch nicht vollständig. Insbesondere sind die nachfolgend aufgeführten denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange noch zu prüfen und in die gebotene Abwägung einzubeziehen:

a) Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes (§ 1 VI Nr. 5 BauGB) werden in der Abwägung nicht hinreichend berücksichtigt. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die denkmalschutzrechtlich geschützte Substanz sowohl von Haus Reiche und anderen Einzelgebäuden als auch des Gebäudeensembles historischer Villen der oberen Herminenstraße werden offenbar nicht gesehen. Die Ausführungen zum Denkmalschutz (Seite 35 f) befassen sich hiermit nicht. Möglicherweise wird irrig davon ausgegangen, dass weder Haus Reiche als Einzeldenkmal noch das Ensemble klassizistischer Villen in der oberen Herminenstraße Denkmalschutz genießen. Tatsächlich liegen die Voraussetzungen des Denkmalschutzes nach § 3 NDSchG in beiden Fällen vor, wie wir nachfolgend aufzeigen werden.

Zunächst ist eine Vorbemerkung geboten. Nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind bauliche Anlagen Baudenkmale, wenn sie die Voraussetzungen von § 3 II NDSchG erfüllen. Für den Denkmalschutz nicht erforderlich ist die Eintragung in die Denkmalliste. In § 5 NDSchG heißt es ausdrücklich, dass die Anwendbarkeit der Schutzvorschriften des Gesetzes nicht davon abhängig ist, dass Kulturdenkmale in das Verzeichnis nach § 4 NDSchG (Denkmalliste) eingetragen sind.

Der Umstand, das Haus Reiche im Zuge der Suche nach einem Investor für das Plangebiet vor kurzem aus der Denkmalliste genommen wurde, bedeutet also nicht, dass dieses Gebäude keinen Denkmalschutz mehr genießt. Vielmehr muss die Schutzwürdigkeit dieses Gebäudes unter Berücksichtigung von § 3 II NDSchG geprüft und in den Ausführungen zum Denkmalschutz berücksichtigt werden. Nichts anderes gilt für das Ensemble historischer Villen in der oberen Herminenstraße, zu dem Haus Reiche zählt. Auch der Ensembleschutz wird qua Gesetzes begründet, wenn die Voraussetzungen von § 3 III NDSchG vorliegen.

Zur denkmalschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit von Haus Reiche und zum Ensembleschutz merken wir Folgendes an:

Haus Reiche ist ein Gebäude, an dessen Erhaltung wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht (§ 3 II NDSchG). Haus Reiche ist eine markante klassizistische Villa aus der Gründerzeit. Ähnlich wie

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

im Falle anderer Villen gerade in der Herminenstraße (dazu sogleich) ist auch Haus Reiche ein Beispiel dafür, wie sich das aufstrebende Bürgertum dem Bückeburger Fürstenhof räumlich und wirtschaftlich angenähert hat. Haus Reiche blieb über die Jahrzehnte vollständig erhalten und wurde 1987 in die Denkmalliste aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt waren übrigens die äußeren Anbauten des Krankenhauses schon vorhanden. Die Gebäudesubstanz war und ist ohnehin erhalten geblieben. Das gilt sowohl für die im Originalzustand befindliche äußere Fassade als auch für den gesamten sonstigen Baukörper, der noch komplett vorhanden und durch die Anbauten des Krankenhauses nicht wesentlich in Mitleidenschaft gezogen worden ist. Zudem befindet sich im Inneren unter abgehängten Decken vermutlich noch Originalstuck. In den Chroniken der Stiftung ev. Krankenhaus Bethel ist nachzulesen, dass bei allen weiteren Baumaßnahmen die Denkmalbehörde in die Planungen involviert war und diese genehmigt hat. All das zeigt, dass auch die Denkmalschutzbehörden stets und bis vor kurzem davon ausgegangen sind, dass Haus Reiche die Voraussetzungen des Denkmalschutzes nach dem NDSchG erfüllt. Allein der Umstand, dass das Haus aus der Denkmalliste gestrichen wurde, kann daran materiell nichts geändert haben (zumal dies für die Denkmaleigenschaft wie oben dargelegt irrelevant ist).

Die Gruppe klassizistischer Villen, zu denen Haus Reiche zählt, genießt zudem Ensembleschutz, weil sie wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert ist (§ 3 III NDSchG). Die Herminenstraße ist eine zentrale Achse, die eine Verbindung zwischen Schloß und Harri bildet. Sie ist benannt nach Prinzessin Hermine zu Waldeck-Pyrmont, für die das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Palais als Witwensitz erbaut wurde. In der Gründerzeit siedelten sich in dieser Straße wohlhabende Kaufleute und Bürger an, die sich in einer engen Verbindung zum Fürstenhaus sahen oder diesem nahe stehen wollten. Deren Villen sind größtenteils noch heute erhalten. Sie finden sich im südlichen Teil der Herminenstraße, beginnend mit den heutigen Gerichtsgebäuden, an die sich weitere Villen anschließen, die aktuell als Wohnhäuser genutzt werden (Nr. 29, 28, 27). Hinzukommen in WB1 Nr. 25 und 24 sowie in WA2 auf der Nordseite Haus Reiche (Nr.13) und daneben jedenfalls Nr. 9. All diese Gebäude zusammen vermitteln auch heute noch den Charakter der Ansammlung historischer Bauten des wohlhabenden Bürgertums in der Nähe zum Bückeburger Schloß. Dieser Eindruck ist auch nicht etwa durch Bauten aus späterer Zeit aufgehoben. Davon gibt es in der relevanten Umgebung nur zwei, nämlich das Hotel Ambiente und das Krankenhaus, die aber das Straßenbild nicht prägen, eben weil sie von der Straße deutlich zurückgesetzt sind.

Hiernach müssen die Belange des Denkmalschutzes sowohl im Hinblick auf Haus Reiche als auch im Hinblick auf das Ensemble historischer Villen in der oberen Herminenstraße in der Abwägung berücksichtigt werden. Dass das bisher in keiner Weise geschehen ist, stellt einen groben Mangel der Erstellung des Vorentwurfs des B-Planes dar.

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

b) Städtebauliche Belange

Auch städtebauliche Belange (erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, § 1 VII BauGB) werden in der Planung noch nicht hinreichend berücksichtigt.

Insbesondere mit der Festlegung der Baulinie an der Herminenstraße, die zum Abriss des Hauses Reiche zwingt und die die Errichtung eines massiven und ungewöhnlich langen Baukörpers für das Altenwohn- und Pflegezentrum verlangt, ist ein gravierender Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild in der Herminenstraße verbunden. Die Herminenstraße ist für die Stadt Bückeburg von besonderer geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Sie ist wie kaum eine andere Straße durch klassizistische Villen geprägt und steht für die gründerzeitliche Verbindung zwischen Fürstenhof und aufstrebendem Bürgertum.

Haus Reiche ist ein zentraler Blickpunkt der Straßenansicht und der gesamten – seit 1893 fast unveränderten - Straßenperspektive. Dadurch, dass die Herminenstraße in ihrem mittlerem Bereich leicht nach rechts abknickt, stellt die Villa Haus Reiche gewissermaßen einen Flucht- und Endpunkt des unteren Teils der Herminenstraße dar. Raubt man der Straße diesen Endpunkt, fehlt eine wesentliche Klammer, die prägend und haltgebend für das gesamte gründerzeitlich und klassizistisch geprägte Straßenbild ist.

Die beabsichtigte Planung führt durch die Festlegung der Baulinie verbunden mit der aktuellen Massenplanung des Alten- und Pflegeheims aber zu einem weiteren Problem: Dadurch dass die Baulinie im unteren Teil zu nahe an die Herminenstraße gezogen ist, sticht der westliche Baukörper (vom unteren Teil der Herminenstraße betrachtet) als massiver Block hervor und fügt sich nicht harmonisch in den Verlauf der Bebauung der Straße ein. Damit würde – anders als in der aktuellen Straßenansicht – die Blickachse bereits an diesem westlichen Baukörper enden und die Straße optisch verkürzt.

Die früheren Bauplaner des Krankenhauses zwischen 1930 und 1990 haben diesen Punkt stets berücksichtigt und Neu- und Anbauten so weit nach hinten versetzt, dass Haus Reiche aus allen Perspektiven (von West nach Ost) sichtbar blieb. Damit konnte selbst der aktuell noch auf dem Gelände befindliche Krankenhausbau aus den 1980er Jahren, der kein architektonisches Meisterwerk ist, das Straßenbild nicht empfindlich beeinträchtigen, eben weil auch er deutlich zurückgesetzt war. Diese stadtplanerische Kontinuität würde nun erstmals zugunsten eines ohnehin überdimensionierten Gebäudemassivs durchbrochen.

Aber ganz abgesehen davon können die Bestandsgebäude des ehemaligen Krankenhauses ohnehin keine Legitimation dafür sein, an gleicher Stelle eine noch massivere Bebauung zu errichten.

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

c) Baumerhalt

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt von Einzelbäumen vor, allerdings finden sich nur zwei Bäume im straßenabgewandten Bereich des Plangebiets, die ausweislich der Markierung (grüner Punkt) erhalten werden sollen. Damit ist es möglich, sämtliche übrigen auf dem Plangebiet befindlichen Bäume zu roden, insbesondere auch die Bäume, die derzeit vor dem Gebäude des Krankenhauses Bethel unmittelbar an der Herminenstraße stehen. Eine Rodung dieser Bäume (die mutmaßlich auch bei unveränderter Baulinie erforderlich würde) hätte massive Auswirkungen auf das Straßenbild. Hierdurch würde der ohnehin schon sehr lange und sehr hohe Baukörper des Alten- und Pflegeheims freigestellt sein. Die Massivität des Gebäudes würde so ungeschützt zutage treten und das Straßenbild der Herminenstraße zusätzlich beeinträchtigen.

Die Entscheidung für den Erhalt bzw. Nichterhalt des aktuellen Baumbestandes hat hiernach Einfluß auf das Orts- und Straßenbild und damit auch planungsrechtliche Relevanz. Dazu finden sich lediglich kurze Bewertungen der Bedeutung der Grünflächen im Bio Typenplan (Seite 31), denen keine Begründung beigelegt ist. Weshalb speziell den Bäumen an der Herminenstraße (wie dort geschehen) nur geringe bis mittlere Bedeutung zugewiesen wird, wird bisher nicht erläutert. Die Bedeutung des aktuellen Baumbestandes für das Straßenbild muss in der Abwägung berücksichtigt werden.

4. Zusammenfassung der Kritikpunkte

a) Überdimensionierte Bauweise

Der Vorentwurf ermöglicht die Errichtung eines überdimensionierten, unpassend langen, sehr hohen und massiven Gebäudes, das in seiner geschlossenen Baustruktur als störender Fremdkörper empfunden wird. Dazu fehlt eine hinreichende Begründung. Auch ist nicht begründet worden, warum im Plangebiet WA2 aus städteplanerischer Sicht nur eine kompakte, sog. "Abweichende Bauweise" in Betracht kommt. Da die ehemaligen Klinikgebäude beseitigt werden sollen, können sie auch nicht mehr den Charakter des Planungsgebietes bestimmen. Das Gebiet wird fast ausschließlich durch die Villenarchitektur des 19. Jahrhunderts geprägt.

b) Position des geplanten Baukörpers

Auch unter Beibehaltung der Grundkonzeption der Neubauplanung ist die nicht parallele Anordnung des Baukörpers zur Herminenstraße und damit das Heranrücken des Westflügels an die Straße nicht hinnehmbar. Der Kopfbau des im Westen nach Süden verschwenkten Baukomplexes erhält eine städtebauliche Dominanz, die das Erscheinungsbild der Herminenstraße empfindlich stört.

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

c) Planungsentwurf des Investors

Es ist nicht dargelegt worden, warum die Bauleitplanung im nördlich an die Herminenstraße angrenzenden Bereich einzig und allein auf den Planungsentwurf des Investors [REDACTED] zugeschnitten wurde. Sich wesentlich unterscheidende Lösungsmöglichkeiten nach § 3 BauGB sind nicht aufgezeigt worden.

d) Denkmaleigenschaft

Die Denkmaleigenschaft des Hauses Reiche ist bisher gänzlich unberücksichtigt geblieben. Auffällig ist in diesem Zusammenhang, dass das Gebäude zeitgleich mit dem konkreten Interesse des Investors aus der Denkmalliste gestrichen wurde. Sollte ein materieller Bescheid zum Nichtbestehen von Denkmalschutz ergangen sein, wäre die gegebene Begründung zu dokumentieren. Anderenfalls wäre das Haus Reiche, das die gesetzlichen Voraussetzungen der Denkmaleigenschaft wie oben aufgezeigt erfüllt, im B-Plan mit dem Planzeichen "D" zu kennzeichnen, um seinen Erhalt sicherzustellen.

e) Ensembleschutz

Auch zum denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz fehlen jegliche Angaben. Dabei ist das Plangebiet an der Herminenstraße ein Stadtbereich, der durch historische Villen des 19. Jahrhunderts in einzigartiger Weise geprägt wird. In diesem städtebaulichen Ensemble stellt das Haus Reiche einen wesentlichen Bestandteil dar. Daraus folgt, dass jedenfalls denkmalrechtlicher Ensembleschutz gegeben ist.

f) Einbeziehung des Hauses Reiche

Die Möglichkeit der Einbeziehung von Haus Reiche in den Neubaukomplex und damit dessen Erhaltung ist offenbar nicht ernsthaft geprüft worden. Die Stadt Bückeburg, Inhaberin der Planungshoheit, hat es offenbar unterlassen, den Projekt-Interessenten entsprechende Auflagen zu erteilen. Auch die untere Denkmalschutzbehörde ist hier nicht im denkmalpflegerischen Sinne in Erscheinung getreten. Bei der Aufstellung der Bauleitplanung wurde der denkmalpflegerische Aspekt grob vernachlässigt.

g) Nachweis der Verwendbarkeit des Hauses Reiche

Die IGHH hat die Planungssituation in mehreren Varianten untersucht und einen praktikablen Lösungsvorschlag erarbeitet. Es konnte nachgewiesen werden, dass es durchaus möglich ist, das Planungsprogramm des Investors bei Erhaltung und Herrichtung des Hauses Reiche zu realisieren. Dieser Vorschlag ist den Fraktionen von CDU und SPD/Grüne vorgestellt worden. Es ist den Ratsvertretern dabei auch deutlich gemacht

INTERESSENGEMEINSCHAFT HISTORISCHE HERMINENSTRASSE

worden, dass der B-Plan in seiner jetzigen Fassung die Grundlage für den denkmalschutzwidrigen Abriss des Hauses Reiche setzt.

h) Veränderungssperre

Zur Sicherung des Erhalts des Hauses Reiche als Einzeldenkmal und als Teil des geschützten Ensembles beantragen wir vorsorglich den Beschluss einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB.

5. Fazit

Der Vorentwurf des B-Planes Nr. 88 wurde einseitig nach dem Interesse des Investors [REDACTED] ausgerichtet. Er enthält eine Vielzahl von planerischen Defiziten und muss daher grundlegend überarbeitet werden. Die vorstehenden Anregungen und Bedenken verlangen eine substantielle Neuplanung. Ihnen wird nur hinreichend Rechnung getragen, wenn das denkmalgeschützte Haus Reiche erhalten bleibt und außerdem Vorgaben vorgesehen werden, die sicherstellen, dass der Gebäudekörper des Altenwohn- und Pflegezentrums (oder jeglichen anderen Neubaus) von der Herminenstraße deutlich zurückgesetzt platziert und (gegenüber den bisher vorgesehenen Festlegungen) in Höhe und Länge reduziert wird. Es wäre in jedem Fall unverantwortlich, mit Haus Reiche ein historisches Zeugnis aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ohne erkennbare Not zu vernichten. Das Haus Reiche muss erhalten bleiben!

Mit freundlichen Grüßen

Für die IGHH

[REDACTED]