

Stadt Bückeburg

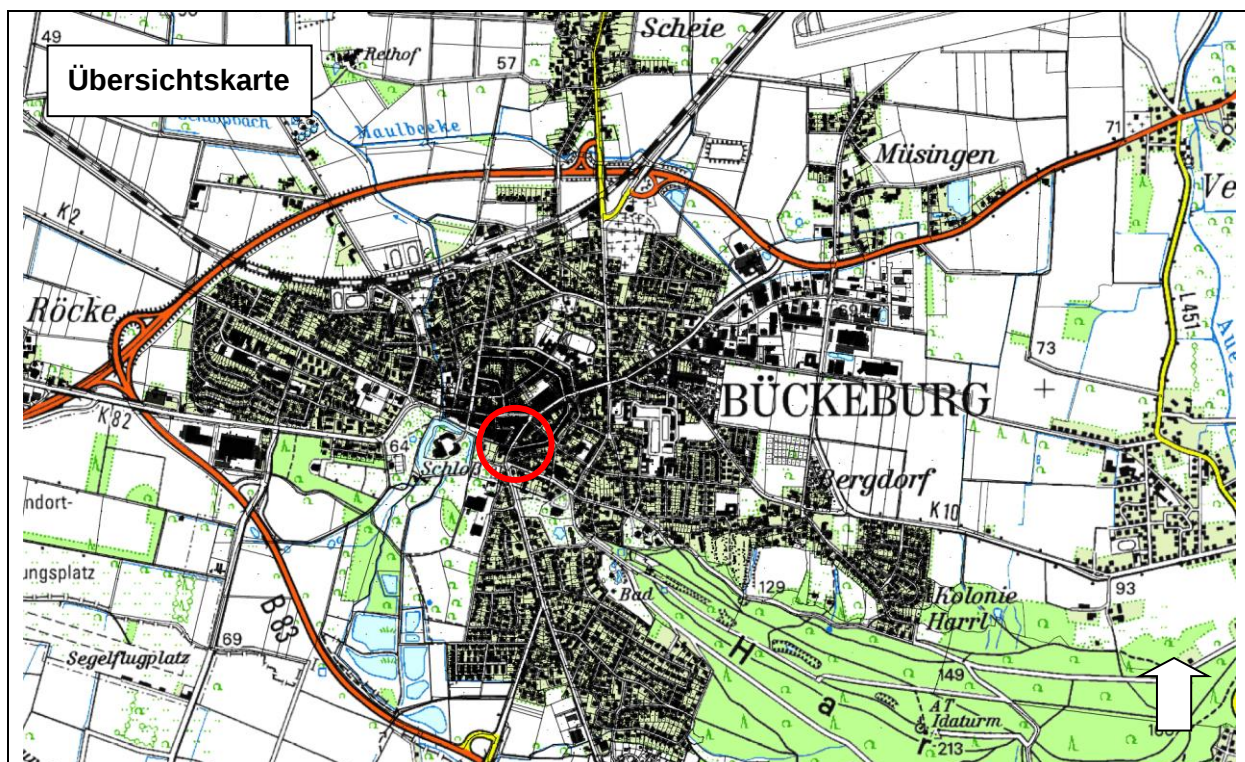
Bebauungsplan Nr. 4 a, 2. Änderung „Schulstraße“

Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

4. Öffentliche Auslegung 01-2019

Gem. § 4a Abs. 3 BauGB



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoebler@t-online.de
www.peter-flaspoebler.de

0 Gliederung

	Seite
1 Planungserfordernis, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	2
2 Verfahren	3
3 Geltungsbereich	3
4 Planerische und sonstige Vorgaben	4
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP)	4
4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Schaumburg (LRP)	4
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg (FNP)	5
4.4 Landschaftsplan der Stadt Bückeburg (LP)	5
4.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg	6
4.6 Gestaltungssatzung Bückeburg	7
4.7 Baudenkmäler	7
5 Beschreibung des Plangebiets und dessen Umgebung	7
6 Städtebauliches Konzept, Ziele und Zwecke der Planung	9
7 Festsetzungen zur baulichen Nutzung	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	19
7.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	22
8 Örtliche Bauvorschriften	23
8.1 Geltungsbereich	24
8.2 Dächer	25
8.3 Fassaden	26
8.4 Werbeanlagen	27
8.5 Solaranlagen	29
8.6 Ausnahmen und Ordnungswidrigkeiten	29
9 Verkehrsflächen	30
10 Flächen für Versorgungsanlagen	30
11 Erhaltung von Bäumen	30
12 Städtebauliche Werte	31
13 Erschließung	31
13.1 Verkehrliche Erschließung	31
13.2 Ver- und Entsorgung	31
14 Planbedingte Auswirkungen	32
14.1 Archäologische Hinweise	32
14.2 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	32
14.3 Hinweise zum Artenschutz	33
14.4 Bodenordnung	33
15 Abwägung	33
16 Beschluss	33

HINWEIS: Die zur 4. öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB geänderten und ergänzten Texte sind in rot geschrieben!

Auftraggeber:



Stadt Bückeburg
Fachgebiet 3, Bauen und Planen
Markplatz 2-4
31675 Bückeburg

Planverfasser:



PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
FAX: 0 (49) 51 52 – 96 24 67
peter.flaspoeehler@t-online.de
www.peter-flaspoeehler.de



1 Planungserfordernis, Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt östlich der Schulstraße in zentraler Lage der Kernstadt Bückeburg und wurde, nachdem Bückeburg im Jahre 1607 Residenzstadt geworden war, urbanisiert. Unter Anderem entstand hier die Knabenschule, die heute als Stadtbücherei genutzt wird.

Aktuell wirken auf diesen Bereich verschiedene Nutzungsansprüche ein und es zeichnen sich strukturelle Veränderungen ab. Dies sind beispielsweise:

- Unternutzungen und erste Leerstände aber auch Bestrebungen zur Baulückenbebauung und Nachverdichtung,
- die Gefahr von Milieuveränderungen durch das Hineindrängen städtebaulich problematischer Nutzungen und baulicher Anlagen, wie Vergnügungsstätten und Großflächenwerbungen,
- der demografische Wandel und die damit verbundene geänderte Nachfrage nach zentralen Wohnstandorten und wohnungsnaher Dienstleistung, Infrastruktur und Versorgung.

Diese veränderten Rahmenbedingungen erfordern eine stadtplanerische Begleitung und städtebauliche Steuerung. Die bestehenden, teilweise veralteten bauleitplanerischen Regelungen reichen hierzu nicht aus. Intention des aus dem Jahre 1962 stammenden Bebauungsplans Nr. 4a „Schulstraße“ war: *„Zur Verbesserung der Durchfahrt der aus Richtung Hameln, Rinteln und der Autobahnen kommenden Fahrzeuge im Zuge der Schulstraße soll diese auf beiden Seiten auf 13 m und soweit möglich auf 14 m verbreitert werden. Dazu ist es notwendig, das Erdgeschoss der Gebäude auf der Ostseite zurückzunehmen (Arkaden) und die Gebäude auf der Westseite der Schulstraße in ganzer Höhe bis auf 3 m zu versetzen.“*¹ Diese einseitigen verkehrsorientierten Zielsetzungen des Bebauungsplans, verbunden mit großflächigen und das Stadtbild entstellenden Gebäudeabbrüchen auf beiden Seiten der Schulstraße, sind schon seit langem überholt und wurden durch die Bauleitplanung im Jahre 1978 für die Westseite der Schulstraße korrigiert. Dieser Bereich wurde durch den Bebauungsplan Nr. 36 überplant und sieht inzwischen den Erhalt der straßenbegleitenden Bebauung vor. Gleiches soll nun auch für die Ostseite der Schulstraße erreicht werden. Hinzu kommt ein darüber hinaus gehendes bauleitplanerisches Steuerungserfordernis, aufgrund neuer Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden stadtplanerischen Zielsetzungen für den innerstädtischen Raum.

Vor diesen Hintergründen hat der Rat der Stadt Bückeburg den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A „Schulstraße“ gefasst, gleichzeitig wurde eine Veränderungssperre erlassen.

Wesentliche Aufgabe dieser Bebauungsplanänderung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Durch verbindliche Festsetzungen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche

¹ Zitiert aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 a „Schulstraße“ (Quelle: Stadt Bückeburg)

Entwicklung geschaffen werden. Dabei sind die kommunalen Planungs- und Entwicklungsziele besonders zu berücksichtigen und mit den aktuellen Anforderungen an den Planungsraum in Einklang zu bringen.

2 Verfahren

Diese Bauleitplanung dient Maßnahmen der Innenentwicklung. Es handelt sich um einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen i. S. v. § 13a Abs. 1 BauGB. Der Plan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO fest, welche weniger als 20.000 m² beträgt und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Hinweise, dass Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen könnten. Der Bebauungsplan erfüllt somit die Anforderungen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im Aufstellungsverfahren dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 a „Schulstraße“ ist das zweistufige Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB mit frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und einmonatiger öffentlicher Auslegung durchgeführt worden. Danach wurde der Bebauungsplan geändert, so dass eine erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt wurde. Wegen weiterer Änderungen erfolgte eine dritte öffentliche Auslegung. **Aufgrund neuer Entwicklungen sind erneut Planungsänderungen erforderlich geworden, die eine 4. Öffentliche Auslegung notwendig machen. Dabei sollen Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden. Die Änderungen in dieser Planbegründung sind in rot geschrieben.**

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch diese Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Umweltprüfung und der Umweltbericht entfallen. Die allgemeinen Grundsätze, insbesondere zur Beachtung von Belangen des Umweltschutzes, gelten uneingeschränkt auch im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A erfolgt auch nach dem Grundsatz, Maßnahmen zur Innenentwicklung vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedelung entgegenzuwirken.

3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A „Schulstraße“ umfasst eine Fläche von rund 2 ha. Betroffen sind überwiegend bebaute Grundstücksflächen in zentraler Lage von Bückeburg und die Straßenparzelle der Schulstraße selbst.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung. Er wurde so gewählt, um

- eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten,
- mögliche Beeinträchtigungen der Innenstadtfunktionen abzuwenden,
- durch die differenzierte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung die innerstädtische Wohnfunktion zu stärken und zu stützen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von Investitionen in die Bebauung zentral gelegener Grundstücksflächen zu schaffen.

Die Festsetzungen Bebauungsplans Nr. 4 A, 2. Änderung „Schulstraße“ ersetzen die bisher in diesem Bereich geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4 A „Schulstraße“ und Nr. 40 „Schulzentrum“. Außerhalb des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne unverändert bestehen.

Nach der dritten öffentlichen Auslegung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im südwestlichen Bereich geringfügig erweitert worden. Das Flurstück 197/2 wird nun vollständig und das Flurstück 197/3 teilweise überplant sowie als Bestandteile des besonderen Wohngebiets 3 (WB3) festgesetzt.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung und Regionalplanung sind im Wesentlichen im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) enthalten. Das RROP für den Landkreis Schaumburg ist seit dem 04.01.2005 rechtskräftig und gilt für den Zeitraum von 10 Jahren, sofern es nicht vorher verlängert wird.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Bückeburg als *Mittelzentrum* aus. *Mittelzentren dienen der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs.* Daneben ist die Stadt Bückeburg im RROP als *Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten* sowie als *Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr* festgelegt.

Dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung wird mit dem Ziel aufgestellt, eine von diesen Funktionen in der zentralen Ortslage zu erreichen. Es ist somit nicht zu erwarten, dass der Inhalt dieser Planung in Konkurrenz zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung stehen wird.

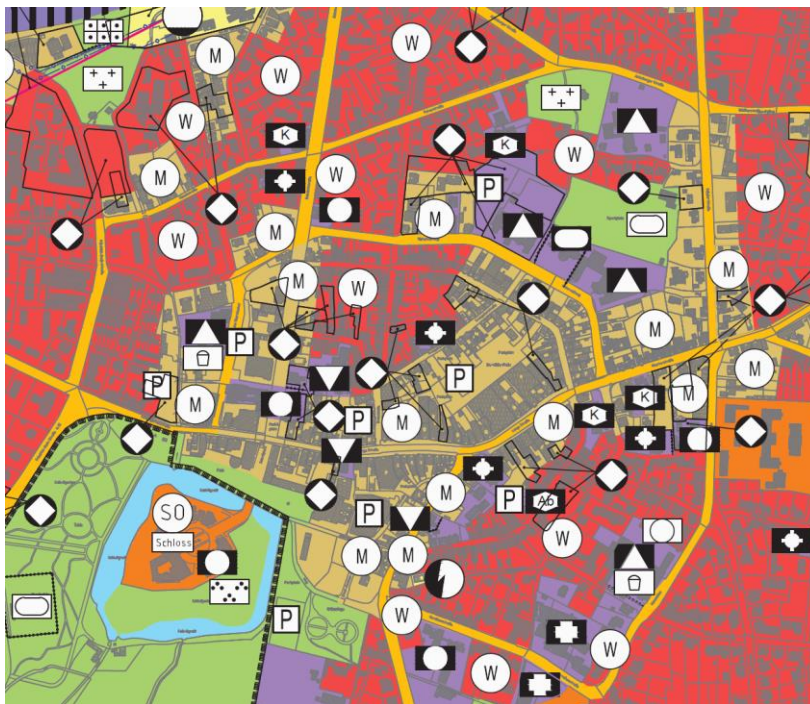
4.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreises Schaumburg (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) trifft für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung keine planungsrelevanten Aussagen.

4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Bückeburg flächenbezogen für das gesamte Stadtgebiet dargestellt.

Die Stadt Bückeburg hat ihren Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Der neue Flächennutzungsplan ist seit dem 30.12.2014 rechtswirksam. Ein Auszug des Flächennutzungsplans ist nachfolgend dargestellt.



Wirksame
Flächennutzungsplandarstellung
der Stadt Bückeburg
Im Original M. 1:10.000
Quelle: Stadt Bückeburg

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die verbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne aus den vorbereitenden Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Der genehmigte FNP der Stadt Bückeburg stellt die allgemeine Art der baulichen Nutzung dar. Im nördlichen Bereich dieses Bebauungsplans sind im FNP *gemischte Bauflächen* und im südlichen Bereich *Wohnbauflächen* dargestellt. Diese Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung werden durch die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als *allgemeine Wohngebiete*, *besondere Wohngebiete*, *Mischgebiete* und *Kerngebiete* konkretisiert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

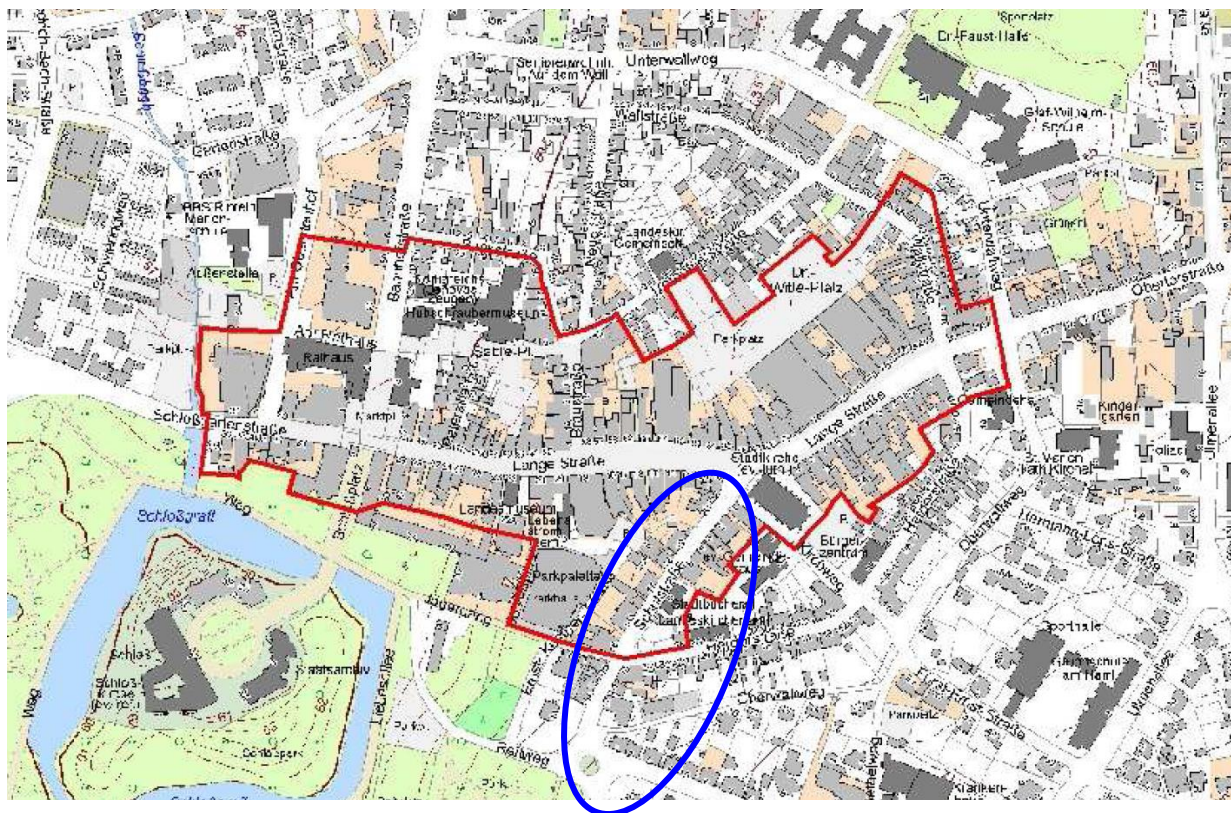
4.4 Landschaftsplan der Stadt Bückeburg (LP)

Im Landschaftsplan (LP) werden für den südlichen Rand des Bebauungsplangebietes als Maßnahme der Erhalt und die Entwicklung einer Grünverbindung vorgeschlagen.

4.5 Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg

Durch das Büro *Stadt+Handel, Dortmund* wurde im Jahre 2012 ein *Einzelhandelskonzept für die Stadt Bückeburg* vorgelegt, das durch die politischen Gremien als Grundlage für die kommunale Einzelhandels- und Zentrenentwicklung beschlossen wurde.

Auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen wurde durch das Büro u. a. der zentrale Versorgungsbereich (ZVB) für die Stadt Bückeburg definiert und die sogenannte Bückeburg-Liste zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente erstellt. Der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten soll nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erfolgen.



Überblick der Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Bückeburg
(Lage des Plangebiets blau eingekreist)

Verfasser: Stadt+Handel, Dortmund

Der zentrale Versorgungsbereich reicht innerhalb des Plangebiets von der Lange Straße bis zur Einmündung der Herderstraße. Im Einzelhandelskonzept wird dieser Bereich als sogenannte „Nebenlage“ eingestuft, gekennzeichnet durch nachlassenden gestreuten Einzelhandelsbesatz und geringe Aufenthaltsqualität. Für die „Nebenlage“ wird vorgeschlagen, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zu fördern, wenn es zur Stärkung des Innenstadtzentrums beiträgt.

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind durch geeignete bauleitplanerische Festsetzungen negative Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion der Innenstadt zu verhindern. Dies können beispielsweise einschränkende Regelungen zu Verkaufsflächen

oder zum Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten sein oder die Ausweisung von Baugebietstypen, in denen großflächiger Einzelhandel nicht zulässig ist.

4.6 Gestaltungssatzung „Lange Straße / Schulstraße“

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches der *Gestaltungssatzung „Lange Straße / Schulstraße“*. Auf die in einem Teilbereich dieser Bauleitplanung weiterhin geltenden Bestimmungen dieser *örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung* wird hingewiesen (siehe hierzu Punkt 8.1 dieser Begründung)

4.7 Baudenkmäler

Im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A bestehen folgende Baudenkmäler:

- Stadtkirche (Baudenkmal nationaler Bedeutung),
- Lange Straße Nr. 10 und 13-15,
- Schulstraße Nr. 6, 13, 16A, 17, 17A, 19 und 21,
- Herderstraße Nr. 19-21, 24, 27 und 27A,
- Herminenstraße Nr. 1-5, 7, 8 und 27-32,
- Georgstraße Nr. 2, 3, 3A und 24.

Diese Gebäude sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die denkmalrechtlichen Regelungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

5 Beschreibung des Plangebiets und dessen Umgebung

Das Plangebiet schließt an den zentralen Einkaufsbereich des Stadtzentrums an der Langen Straße an. Es ist hinsichtlich der städtebaulichen Situation als Bestandteil des Stadtkerns von Bückeburg einzustufen, jedoch nicht vollständig der zentralen Geschäftslage zuzuordnen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Schulstraße, die als Haupteerschließungsstraße auch Durchgangsverkehr aufzunehmen hat. Von der Schulstraße gehen Verkehrsgeräusche aus, die bei der konkreten Objektplanung angemessen zu berücksichtigen sind.

Die straßenbegleitende Bebauung im Plangebiet stammt aus unterschiedlichen Epochen. Besonders dominant wirkt die barocke Stadtkirche am Nordrand des Plangebiets (Baudenkmal nationaler Bedeutung). Prägend sind insbesondere die Bücherei und weitere Baudenkmale aus der Zeit der Renaissance, des Barocks und der Gründerzeit, sowie die räumliche Wirkung der weitgehend durchgängigen Straßenrandbebauung mit teilweise durchgängigen Trauflinien.

In den Erdgeschossen der Gebäude überwiegen gewerbliche Nutzungen wie Einzelhandel und Verwaltungen. In den Obergeschossen liegt weitgehend Wohnen vor, ergänzt durch Büros und Praxen. Vereinzelt bestehen sowohl bei den Gewerbeflächen als auch bei den Wohnungen Leerstände.



Blick von Norden in das Plangebiet an der Schulstraße, links im Bild die Stadtkirche.

Innerhalb der straßenbegleitenden Bebauungsstruktur an der Schulstraße, die als besonders stadtbildprägend eingestuft werden muss, befindet sich eine größere Baulücke. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 62/4, 63 und 96 im Einmündungsbereich der Schulstraße / Herderstraße



Baulücke im Einmündungsbereich Schulstraße / Herderstraße

Eine andere städtebauliche Struktur, die durch Villen als Einzelgebäude mit großen Gärten gebildet wird, schließt im Bereich der Georgstraße an. Das hier gelegene Haus- und Gartengrundstück des Baudenkmals Herminenstraße 32 (Flurstück 206/1) wird in die Planung einbezogen. Im Gartenbereich besteht auch schützenswerter Baumbestand der gutachterlich untersucht wurde, aber keine Winterquartiere für Fledermäuse feststellte. Einige Höhlungen eignen sich als kleine Sommerquartiere für Fledermäuse

Ebenfalls in das Plangebiet einbezogen werden die gegenüberliegenden Gebäude- und Grundstücksflächen mit den Baudenkmälern Georgstraße 2 und 3. Nach einem Eigentümerwechsel im Jahre 2012 wurden für diese beiden Grundstücke zunächst Bauanträge eingereicht, die eine Sanierung der beiden denkmalgeschützten Gebäude und rückwärtig die Errichtung von zwei dreigeschossigen Neubauten mit Tiefgarage sowie ein Café vorsahen. Im Jahre 2013 erfolgten größere Abbruchmaßnahmen rückwärtiger Anbauten. In 2017 erfolgte ein erneuter Eigentümerwechsel, der in Anlehnung an das Vorgängerkonzept die Planung in ähnlicher Größenordnung modifizierte. Auf das o.g. geplante Café wird verzichtet, hier soll künftig Wohnbebauung mit zwei Büronutzungen entstehen.



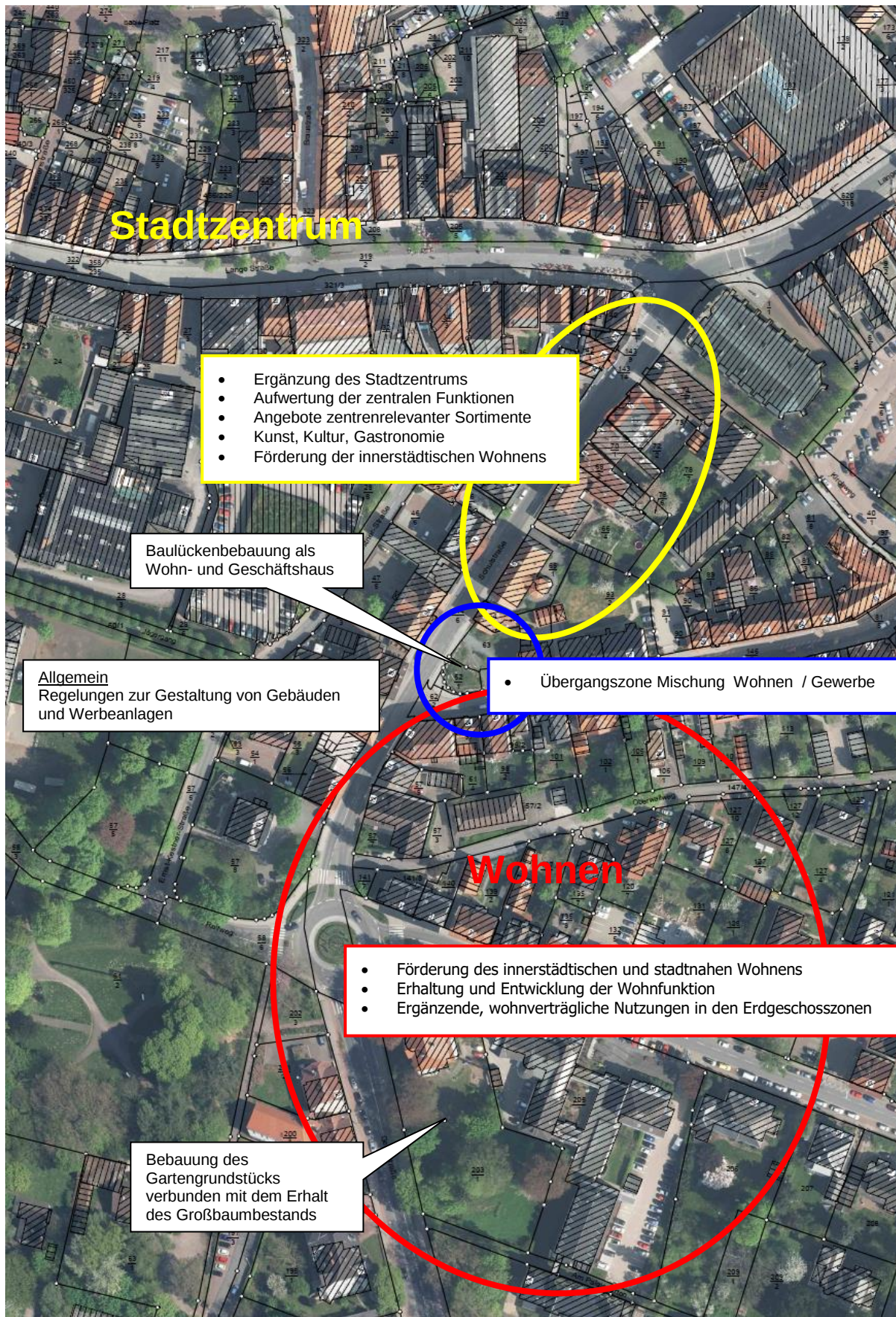
Rückwärtige Ansichten Georgstraße 2 und 3

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.

Neben kerngebietstypischen Nutzungen nördlich des Plangebiets weist die Umgebungsbebauung auch gemischte Nutzungsstrukturen auf, wobei das Wohnen in der Umgebung recht stark vertreten ist. Das Umfeld ist als beliebter zentraler Wohnstandort einzustufen.

6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Die dieser Bebauungsplanänderung zu Grunde liegenden Ziele und Zwecke basieren auf den übergeordneten Zielsetzungen, das Stadtzentrum und die zentralen Bereiche Bückeburgs attraktiv weiter zu entwickeln, möglichen Defiziten in der Angebotsstruktur entgegen zu wirken sowie die Innenstadt durch bedarfs- und nachfrageorientierte Wohnformen zu beleben. Das einmalige Stadtbild der Residenzstadt soll erhalten bleiben, geschützt werden und durch ansprechende Architektur wirkungsvoll ergänzt werden. So sollen auch die Zentralität und Bedeutung der Kernstadt und die touristische Funktion unterstützt und gestärkt werden.



Luftbild mit Darstellung des städtebaulichen Konzeptes

PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

Dem Bebauungsplan liegt folgende grundsätzliche städtebauliche Konzeption zu Grunde:

- Im nördlichen Bereich des Plangebiets, der noch zum zentralen Versorgungsbereich zählt, soll möglichst ein zentrales Versorgungs- und Dienstleistungsangebot vorgehalten bzw. etabliert werden, bestehend aus Einzelhandel, Verwaltung, Dienstleistung, Gewerbe, Kultur und Gastronomie, ergänzt durch Wohnungen.
- Im südlichen Teil soll das innerstädtische Wohnen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (Altersgruppen, Haushaltsgrößen, soziale Schichten) unterstützt und entwickelt werden, ergänzt durch attraktive Nutzungen in den Erdgeschosszonen.

Die verbindlichen Festsetzungen im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser städtebaulichen Konzeption bilden.

Der Bebauungsplanänderung liegen insbesondere folgende Planungsziele zugrunde:

- Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion der Kernstadt Bückeburg,
- Stärkung der örtlichen Wirtschaft, besonders ihrer mittelständischen Struktur,
- Sicherung von Arbeitsplätzen, insbesondere in den Bereichen Handel und Dienstleistung,
- Förderung des innerstädtischen Wohnens,
- Entgegenwirken städtebaulicher Missstände als Folge von Gebäudeleerständen oder Unternutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Betriebe und Einrichtungen, die sich schädigend auf die Entwicklung des Plangebietes und dessen Umgebung auswirken können,
- Formulierung Rahmen setzender Regelungen zur Gestaltung von Gebäuden und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen, zur Erhaltung und Förderung des ansprechenden Stadtbildes.

Bei der Planung sollen insbesondere die sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen, auch gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang gebracht werden und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Die Planänderung soll als „Angebotsplanung“ die Realisierung der nach BauNVO in den jeweiligen Baugebietstypen zulässigen Betriebe und Einrichtungen regeln und ermöglichen, sofern dieses nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeschränkt oder aus städtebaulichen bzw. besonderen städtebaulichen Gründen untersagt wird. Für die konkrete Objektplanung verbleibt somit ein ausreichender Gestaltungsspielraum.

Im Bereich der Baulücke im Einmündungsbereich Schulstraße / Herderstraße ist durch einen Investor ein konkretes Gebäude geplant, dessen Architektur geeignet ist den markanten Eingangsbereich zur Innenstadt angemessen zu betonen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Wohn- und Geschäftshauses schaffen. Das geplante Objekt ist nachfolgend abgebildet.



Bebauungsentwurf für die Baulücke im
Einmündungsbereich Schulstraße / Herderstraße
„Herderquartier“
VISION 21!

7 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich zumeist am baulichen Bestand im Plangebiet und in dessen Umgebung. Sie werden getroffen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erreichen der zuvor beschriebenen städtebaulichen und sonstigen Zielsetzungen zu gewährleisten. Im Falle von Abweichungen zwischen dem aktuell vorliegenden Bestandsbestand und den im Rahmen dieser Planänderung getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen wird darauf hingewiesen, dass

- die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen in der baugenehmigten Form dem Bestandsschutz unterliegen,
- für Baudenkmäler die Anforderungen aus den Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich sind.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

Kerngebiete (MK) gem. § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Im nördlichen Anschluss an das Plangebiet ist die Bebauung an der Langen Straße als *Kerngebiet (MK)* einzustufen. Auch die Westseite der Schulstraße weist in Teilen kerngebietstypische Strukturen auf. Diese Bereiche werden im Einzelhandelskonzept dem zentralen Versorgungsbereich – also dem Stadtzentrum – zugeordnet. Die Bebauung auf der Ostseite der Schulstraße wird zwischen Lange Straße und Herderstraße im

Einzelhandelskonzept als sogenannte „Nebenlage“ des Stadtzentrums eingestuft, mit der Zielsetzung, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel zu fördern. Eine kerngebietstypische städtebauliche Situation liegt heute im Plangebiet selbst erst ansatzweise vor. Durch stadtplanerische Steuerung soll jedoch, im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts, die Konzentration von Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten gefördert und gefestigt werden, so dass künftig der nördliche Teil des Plangebiets noch stärker dem stadtzentralen Bereich zugeordnet werden kann. Entsprechend dieser städtebaulichen Zielsetzung und auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens setzt der Bebauungsplan den nördlichen Abschnitt des Änderungsbereichs als *Kerngebiet (MK)* fest. Das *Kerngebiet* gliedert sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Gebiete *MK1, MK2, MK3, MK4 und MK5*.

Wohnen im Kerngebiet

- Auf Grundlage des § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in den *Kerngebieten MK 1, 3 und 4* sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur in den Obergeschossen und darüber hinaus im *Kerngebiet MK 2* auch im Erdgeschoss zulässig.

Die Möglichkeit des Wohnens in Kerngebieten (MK) ist seit der BauNVO 1968 stetig gewollt und zur Verlebendigung der Innenstädte verbessert worden.² Für das Plangebiet ist die Verbesserung der Wohnfunktion ein Planungsziel.

Gem. § 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen in *Kerngebieten* nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig. Sie können demnach durch textliche Festsetzung in bestimmten Geschossen ermöglicht werden. Dieses *bedarf keiner „besonderen“ städtebaulichen Gründe. Die Zulässigkeit von Wohnungen kann sich auch auf Teile des Kerngebietes beschränken.³* Planerische Intention ist, bezogen auf das Plangebiet, dass es zur städtebaulichen Aufwertung und zur Förderung des Erhalts der Baudenkmäler sinnvoll ist, die Einrichtung von Wohnungen in den Obergeschossen zu ermöglichen. Zudem kann so die wünschenswerte Verflechtung von Wohnen und Arbeiten unterstützt werden. Die Erdgeschosszonen sollen in den *Kerngebieten MK 1, 3 und 4* kundenorientierten Nutzungen vorbehalten bleiben und nicht durch das Wohnen unterbrochen werden. *Das Kerngebiet MK 2 grenzt an die Herderstraße. Dort ist im Anschluss an das Plangebiet das Wohnen auch in den Erdgeschosszonen stark vertreten. Angesichts dieser Vorprägung wird auch in der Erdgeschosszone des MK 2 Wohnnutzung ermöglicht.* Konflikte mit benachbarten Nutzungen, als Folge dieser Regelungen, sind nicht zu erwarten. Die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets bleibt gewahrt, da das Plangebiet nur einen Teilbereich des Stadtzentrums umfasst und die Zulässigkeit kerngebietstypischer Nutzungen, bis auf die nachfolgend aufgeführten Ausschlüsse von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Sex-Shops, durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt wird. Das *Kerngebiet* ermöglicht grundsätzlich eine große Bandbreite von Nutzungen.

² Vgl. Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage S. 670

³ Vgl. Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage S. 687

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen des § 15 BauNVO zu den allgemeinen Voraussetzungen über die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen verwiesen. Danach sind Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Mischgebiet

Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Bereich zwischen der Herderstraße und der Oberwallstraße setzt diese Bebauungsplanänderung im Anschluss an die Schulstraße ein *Mischgebiet (MI)* fest. Diese Regelung erfolgt auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplans (*gemischte Bauflächen*). Das Mischgebiet bildet die Übergangszone vom *Kerngebiet*, mit seinen stadtzentralen Funktionen und den anschließenden *Wohngebieten*. Die betroffenen Grundstücke weisen zurzeit zwar noch keine mischgebietstypische bauliche Prägung auf. Es besteht jedoch grundsätzlich das Ziel, diesen Bereich entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

Besondere Wohngebiete (WB) gem. § 4a BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in genannter Anlagen, wie z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude oder Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

Charakteristisch für ein *besonderes Wohngebiet* sind besondere tatsächliche Verhältnisse, die eine anderweitige z. B. Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gerade nicht erlauben.⁴ Als *WB-Gebiete* kommen überwiegend bebaute Gebiete in Frage, die dadurch gekennzeichnet sind, dass sie noch von einer Wohnnutzung geprägt sind, aber zugleich bestimmte mit der Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen aufweisen.⁵ Entsprechende Voraussetzungen liegen im südlichen Teil des Plangebietes vor. Die besondere Eigenart des Quartiers im Bereich Georgstraße / Herminenstraße leitet sich aus dem hier ansässigen Niedersächsischen Staatsgerichtshof mit Land- und Amtsgericht und weiteren angegliederten Gerichten ab. Diese recht dominante Nutzung prägt diesen Stadtbereich außerordentlich. Das Plangebiet dieses B-Planes umfasst zwar nicht den Gerichtsstandort, es grenzt jedoch unmittelbar an. Die Bedeutung des Justizareals hat Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung. In den letzten Jahren haben sich erkennbar in

⁴ OVG Bln-Bbg, U. v. 20.09.2016

⁵ Vgl. Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 11. Auflage S. 505 ff.

der näheren Umgebung Büros niedergelassen, die Rechtsdienstleistungen jeglicher Art anbieten und bewusst die direkte Nähe zu den Gerichten suchen. Die dieses Stadtgebiet bestimmenden Stadtvillen werden sehr gerne als repräsentativer Bürostandort bzw. Anwaltskanzlei in Anspruch genommen. Um dieser Entwicklung zu begegnen, ist es ein Ziel dieses B-Planes die Wohnnutzung dauerhaft in diesem Gebiet zu sichern, und eine Verdrängung des Wohnens zugunsten der o. g. Büros zu steuern. Es soll erreicht werden, dass in dieser – zum Stadtzentrum orientierten Lage – die Wohnnutzung neben den noch verträglichen gewerblichen Nutzungen als prägendes Element im Gebiet fortbestehen bleibt.

Der Flächennutzungsplan stellt zu beiden Seiten der Georgstraße und in den anschließenden Bereichen überwiegend *Wohnbauflächen* dar. Die Grundstücke des Gerichtes werden im FNP als *Flächen für den Gemeinbedarf* mit der Zweckbestimmung „*Öffentliche Verwaltung*“ dargestellt. Für die Grundstücke an die Georgstraße setzt der Bebauungsplan ein *besonderes Wohngebiet (WB)* fest.

Unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Eigenart soll in diesen Bereichen das Wohnen erhalten und fortentwickelt werden. Gleichzeitig ist es stadtplanerisches Ziel, die bestehenden verträglichen Nutzungen, insbesondere die Büros, nicht aus dem Gebiet herauszudrängen, sondern im Bestand abzusichern und ggf. zu ergänzen, wobei das Wohnen auch künftig eindeutig überwiegen soll.

Durch den Bebauungsplan Nr. 4 A, 2. Änderung wird nur der Teil dieses entsprechend geprägten Bereichs an der Georgstraße überplant, für den aktuell ein Planungserfordernis vorliegt. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Georgstraße 32 und die gegenüberliegenden Grundstücke Georgstraße 2 und 3, die als Bestandteil dieses durch Wohnnutzung geprägten und mit verträglicher gewerblicher Nutzung, und zentralen Einrichtungen der Verwaltung durchsetzten Gebietes anzusehen sind. Die Gebäude und Hausgrundstücke Georgstraße 2 und 3 sind in das *besondere Wohngebiet* einbezogen worden. Durch die hier getroffene Festsetzung eines *besonderen Wohngebiets* wird die im Plangebiet vorliegende Wohnnutzung unterstützt. Daneben kann die Büronutzung fortbestehen und ergänzt werden.

Die Ausweisung eines *allgemeinen Wohngebiets (WA)* oder *Mischgebiets (MI)* mit entsprechenden Abwandlungen nach § 1 BauNVO würde zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich nicht ausreichen. Die Festsetzung eines *Mischgebiets (MI)* gem. § 6 BauNVO kommt in diesem Bereich nicht in Frage, da in Mischgebieten eine Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe angestrebt wird. Durch die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebietes (WA)* könnten die Planungsziele ebenfalls nicht erreicht werden. In einem *allgemeinen Wohngebiet (WA)* gem. § 4 BauNVO wäre die an der Georgstraße vorliegende verträgliche Büronutzung nicht zulässig. Die Festsetzung eines *allgemeinen Wohngebiets* würde somit auf Dauer zu einer städtebaulich unerwünschten Verdrängung der gewerblichen Nutzungen führen.

Durch die Festsetzung eines WB werden über das Wohnen hinausgehende Nutzungsoptionen für die Gebäudesubstanz eröffnet. Zudem wird wünschenswerte Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht. Diese erweiterten Nutzungsoptionen sind

auch als Beitrag zur nachhaltigen Nutzung der stadtbildprägenden Gebäude und damit zum Erhalt der hier bestehenden einzigartigen Villenarchitektur zu werten. Das *besondere Wohngebiet* gliedert sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung in die Gebiete *WB1 bis WB4*.

Ausschluss von Nutzungen und baulichen oder sonstigen Anlagen im *besonderen Wohngebiet*, *Mischgebiet* und im *Kerngebiet*

- Aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe wird gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, Wettbüros, Sex-Shops, **bordellartige Betriebe** und ähnliche Einrichtungen im *besonderen Wohngebiet*, *Mischgebiet* und im *Kerngebiet* weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind als Nutzungen bzw. Einrichtungen einzustufen, die unter bestimmten Voraussetzungen negative Auswirkungen auf das Umfeld, bis hin zu nachhaltigen Milieuschädigungen entfalten können. Als *Vergnügungsstätten* versteht der Gesetzgeber *Gewerbebetriebe besonderer Art* wie Spielhallen, Amüsierbetriebe (auch bordellartige) und Diskotheken. In *Kerngebieten* sind *Vergnügungsstätten* allgemein zulässig, sofern keine einschränkenden Regelungen durch die Bauleitplanung getroffen werden. In *Mischgebieten* mit gewerblicher Prägung sind Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemeinzulässig, in den übrigen Bereichen als Ausnahme. Als Ausnahme sind *Vergnügungsstätten* in *besonderen Wohngebieten* zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. *Vergnügungsstätten* sollen nicht generell aus dem Stadtgebiet von Bückeburg verbannt werden, da auch sie zur Attraktivität und Angebotsvielfalt beitragen können. Es ist jedoch städtebauliches Ziel, diese Nutzungen dort auszuschließen, wo Störungen, Nutzungskonflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds zu erwarten sind. Hierzu gehören in besonderer Weise Bereiche in denen Wohnnutzung vorliegt, in denen das innerstädtische Wohnen gefördert werden soll oder in denen Leerstände und Unternutzungen vorliegen. Dieses ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und im bebauten Umfeld der Fall. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten hätte in diesen Bereichen eine verdrängende Wirkung bezogen auf den Einzelhandel oder das Wohnen zur Folge. Um dieser Gefahr entgegen zu wirken, werden *Vergnügungsstätten* im *Kerngebiet* ausgeschlossen.

Wettbüros gehören zu den Vergnügungsstätten. Sie sind in ihrer Wirkung auf die Umgebung und das Nutzerverhalten mit Spielhallen gleichzusetzen und haben in den letzten Jahren zahlenmäßig augenscheinlich stark zugenommen. Mit dem am 01.07.2012 in Kraft getretenen Glücksspieländerungsstaatsvertrag vom 15.12.2011 (Nds. GVBl. S. 196) – GlüStV 2012 – wurde das Glücksspielrecht in Deutschland neu geordnet und an europarechtliche Anforderungen angepasst. Unter anderem wurde das Monopol auf Sportwetten aufgehoben und im Rahmen einer auf sieben Jahren befristeten Experimentierklausel die Vergabe von bis zu 20 Konzessionen an Sportwettveranstalter ermöglicht. Die Veranstaltung von Sportwetten ist nach dem GlüStV 2012 nur mit einer Konzession zulässig, die durch das Hessische Ministerium für Inneres und Sport erteilt wird,

wobei die abschließende Entscheidung dem Glücksspielkollegium der Länder obliegt. Derzeit läuft das Konzessionsverfahren noch. Die Erlaubnis für die Vermittlung von Sportwetten in Sportwettvermittlungsstellen richtet sich nach den Vorschriften des Niedersächsischen Glücksspielgesetzes vom 17.12.2007 (Nds. GVBl. S. 756) – NglüSpG – und wird für Vermittlungsstellen in Niedersachsen durch das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport erteilt. Da nur die Vermittlung an konzessionierte Veranstalter zulässig ist, konnten in Niedersachsen bislang noch keine Erlaubnisse erteilt werden. Die Landesregierung schätzt die Zahl der illegalen Wettbüros in Niedersachsen auf ca. 450 (Hinweis des Verfassers: Stand September 2014). Als Glücksspielaufsichtsbehörde geht das Niedersächsische Ministerium für Inneres und Sport auch gegen unerlaubtes Glücksspiel vor.⁶ In der Praxis werden entsprechende Untersagungsverfügungen jedoch häufig ignoriert und die Büros unter anderem Namen wiedereröffnet. Hinzu kommt, dass Wettbüros z. T. bereits während der noch laufenden Lizenzvergabeverfahren eröffnet werden, unabhängig von dessen Ausgang. Gibt es keine Lizenz, wird häufig „umfirmiert“ und ein neuer Lizenzantrag gestellt. Vor diesen Hintergründen ist es erforderlich zur Verdeutlichung explizit die Unzulässigkeit von Wettbüros im Plangebiet festzusetzen.

Sex-Shops sind, sofern dort keine Sexfilme vorgeführt werden, als Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Sie sind in *Kerngebieten* allgemein zulässig und dürfen daneben auch in *besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten und Gewerbegebieten* errichtet werden. Sex-Shops können sich zurzeit in vielen Bereichen der Stadt Bückeburg ansiedeln. Ein Ausschluss dieser Einzelhandelsnutzung ist nur in Bereichen möglich, in denen besondere städtebauliche Gründe hierzu vorliegen und ist dann erforderlich, wenn durch diese Einzelhandelsnutzung negative Einflüsse und Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind. Durch Werbung und Schaufensterauslagen vermitteln Sex-Shops ein Bild, das einen negativen Einfluss auf die sittliche und moralische Entwicklung von Heranwachsenden ausüben kann. Da in der Umgebung Wohnnutzung vorliegt und innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung gefördert werden soll, ist es erforderlich, der Ansiedlung dieser Betriebe im Plangebiet durch städtebauliche Festsetzungen entgegen zu wirken. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe des Plangebietes zur Marktkirche, die in ihrer religiösen Wirkung und Bedeutung für die Besucher beeinträchtigt werden könnte. Es wäre zu erwarten, dass anstelle der geplanten städtebaulichen Aufwertung Negativ-Prozesse mit der Folge nachhaltiger Schädigungen des bestehenden Umfelds einsetzen können. Damit liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die einen Ausschluss von Sex-Shops im *Kerngebiet* dieses Bebauungsplanes rechtfertigen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Sex-Shops im Plangebiet erfolgt auch aus Vorsorgegründen, insbesondere vor dem Hintergrund der in unmittelbarer Nachbarschaft bereits bestehenden Spielhallen und der in der Umgebung bestehenden Leerstände. Die Ansiedlung einer weiteren Vergnügungsstätte oder in der Wirkung vergleichbarer Einrichtungen ließe negative Effekte auf das Umfeld erwarten. Nutzungen könnten, mit der Folge einer nachhaltigen Milieuschädigung, verdrängt werden. Der

⁶ Quelle: Niedersächsischer Landtag – 17. Wahlperiode Drucksache 17/2034, Antwort der Landesregierung Niedersächsisches Ministerium für Inneres und Sport - 64.2 – 12252/6 - Hannover, den 16.09.2014

Nutzungsausschluss ist somit erforderlich, um das Erreichen der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Planungsziele nicht zu gefährden.

Zulässigkeit von Garagen und Garagengeschoßen im *Mischgebiet* und im *Kerngebiet*

- Aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 12 BauNVO festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse in der Erdgeschoßebene innerhalb eines Gebäudes im *Mischgebiet* und im *Kerngebiet* einen Mindestabstand von 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten müssen. Als Erdgeschoßebene gilt in diesem Fall das Maß von 0 m bis + 3,0 m über dem höchsten Punkt der an das Grundstück anschließenden endausgebauten Verkehrsfläche.

Die Attraktivierung und städtebauliche Aufwertung der Grundstücke im Plangebiet sowie die Erhaltung und Wiederherstellung des bauhistorisch geprägten geschlossenen Straßenraums sind wichtige Planungsziele dieser Bauleitplanung. Hierzu gehört, die ansprechende Gestaltung der publikumswirksamen Erdgeschoßzonen insbesondere im *Kern- und Mischgebiet*. Durch die Realisierung von unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum anschließenden Garagen und Garagengeschoßen in rein funktionaler Gestaltung, würden das städtebauliche Gesamtbild, die ensemblehafte Wirkung der Bebauungsstruktur und ggf. auch die Wirkung der Baudenkmäler erheblich beeinträchtigt. Garagen und Garagengeschosse müssen deshalb im *Mischgebiet* und im *Kerngebiet* einen Mindestabstand von 10 m zu den Straßenbegrenzungslinien einhalten. Diese Festsetzung ist in ihrer baurechtlichen Wirkung in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien zu sehen, die eine durchgängige Fassadenflucht gewährleisten. Da in den übrigen Bereichen Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse weiterhin zulässig sind, wird die Möglichkeit zur Bereitstellung von notwendigen Einstellplätzen nicht über Gebühr eingeschränkt. Hinzu kommt das Angebot öffentlicher Parkplätze durch die Parkpalette an der Ernst-Kestner-Straße, die über Fußwege schnell vom Plangebiet erreichbar ist.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Auf der Grundlage der *Wohnbauflächendarstellung* des Flächennutzungsplans wird zwischen dem Oberwallweg und der Herminenstraße ein *allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Somit wird das hier vorliegende Wohnen planungsrechtlich gesichert und als Bestandteil der östlich anschließenden Wohnbereiche stadtplanerisch etabliert. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung als *allgemeines Wohngebiet* ein Hineindrängen von Nutzungen und Anlagen verhindert, die das innerstädtische Wohnen nachhaltig beeinträchtigen können. Insofern dient diese Festsetzung auch über das Plangebiet hinausgehend dem Milieuschutz.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den umliegenden Straßen Verkehrsräusche ausgehen, die bei konkreten Objektplanungen angemessen zu berücksichtigen sind, um eine ausreichende Wohnruhe zu gewährleisten.

Ausschluss Tankstellen im Plangebiet

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO, § 4 a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO im Plangebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind. Die Ausnahme für Tankstellen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Errichtung von i. d. R. flächenintensiven und in der Präsentation aufdringlichen Tankstellen ist aufgrund der Grundstückssituationen und Bebauungsstruktur zwar eher unwahrscheinlich. Sie werden dennoch ausgeschlossen, da Tankstellen in typischer Ausprägung im innerstädtischen geschlossenen Straßenraum einen Fremdkörper mit negativer gestalterischer Wirkung auf die denkmalgeschützte Bausubstanz und das Stadtbild darstellen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung sind im Plangebiet die *Geschossflächenzahl (GFZ)*, die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß* und die *maximale Traufhöhe (TH)* festgesetzt.

Grundflächenzahl (GFZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die *Grundflächenzahl* gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen. Die *Geschossflächenzahl* gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal zulässig sind. Die mögliche städtebauliche Dichte und die erreichbare Baumasse der Gebäude im Plangebiet werden im Wesentlichen durch die *Geschossflächenzahl* bestimmt. Im Plangebiet werden folgende *Grund- und Geschossflächenzahlen* festgesetzt:

Baugebiet	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Kerngebiet 1	1,0	2,0
Kerngebiet 2	1,0	-
Kerngebiet 3	1,0	-
Kerngebiet 4	1,0	-
Kerngebiet 5	1,0	-
Mischgebiet	0,6	1,2
Besonderes Wohngebiet 1	0,4	0,8
Besonderes Wohngebiet 2	0,6	-
Besonderes Wohngebiet 3	0,5	-
Besonderes Wohngebiet 4	0,4	-
Allgemeines Wohngebiet	0,4	0,8

Die festgesetzten *Grund- und Geschossflächenzahlen* berücksichtigen den Bebauungsbestand und halten die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO ein. Diese städtebaulichen Ausnutzungsziffern

sind im *Kerngebiet* am höchsten und nehmen zu den *Wohngebieten* hin ab, dem städtebaulichen Grundsatz folgend, dass im Stadtzentrum nutzungsbedingt eine größere Baudichte vorliegen soll, als in den anschließenden *Wohngebieten*. Die städtebaulichen Werte ermöglichen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke, die im Abschnitt zwischen Lange Straße und Herminenstraße städtebaulich wünschenswert ist. Für die *Kerngebiete MK2, MK3, MK4 und MK5* setzt der Bebauungsplan keine Geschossflächenzahl fest, dort ist somit eine Geschossfläche bis maximal 3,0 (Obergrenze nach § 17 BauNVO) möglich.

Im *Mischgebiet* soll die Baudichte gegenüber der im Kerngebiet abnehmen, da es den Übergang zwischen den *Kern-* und *Wohngebieten* darstellt. Dort setzt der Bebauungsplan deshalb im *M1* eine *Grundflächenzahl* von 0,6 und eine *Geschossflächenzahl* von 1,2 und im *allgemeinen Wohngebiet* geringere städtebauliche Werte (*GRZ* 0,4, *GFZ* 0,8) fest.

In den *besonderen Wohngebieten* besteht villenartige Bebauung mit großen Gärten und schützenswertem Baumbestand, dessen Erhalt der Bebauungsplan festsetzt (siehe hierzu Punkt 11). Die in diesem Bereich festgesetzten *Grundflächenzahlen* von 0,4 im *WB4* bis zu 0,6 im *WB2* ermöglichen ausreichend große Freiflächen. Die höhere *GRZ* ist im *WB2* erforderlich, um die Parkplätze für die dort angestrebte Büronutzung auf dem Grundstück unterbringen zu können. Eingangs des Reitweg gilt im *WB4* eine *GRZ* von 0,4, um durch einen größeren Freiflächenanteil die Raumöffnung und einen harmonischen Übergang zu den Grünanlagen des Bückeburger Schlosses zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse, maximale Trauf- und Gebäudehöhen

Das städtebauliche Gesamtbild wird maßgeblich durch die *Gebäudehöhe* bzw. die *Anzahl der Vollgeschosse* bestimmt. Es ist städtebauliches Ziel, das bestehende harmonische städtebauliche Gefüge zu erhalten und ein „Aufreißen“ der Struktur durch zu hohe oder zu niedrige Einzelgebäude zu verhindern. Daneben soll im Bereich der Baulücken die Möglichkeit geschaffen werden, eine zeitgemäße Architektursprache zu verwirklichen, die den städtebaulichen Kontext wahrt und grundsätzlich die bestimmenden Elemente - wie die Dachform und Traufhöhen - der prägenden Umgebungsbebauung aufnimmt. Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden in Meter über Normalnull angegeben. Abweichungen um bis zu 15 cm sind zulässig. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen (GH) beziehen sich ausschließlich auf Baukörper mit Flachdächern. Die zulässige Gesamthöhe von Gebäuden mit geneigten Dächern ist als Firsthöhe (FH) angegeben.

Im *Kerngebiet 1 (MK1)* bestehen Gebäude mit zwei und drei Vollgeschossen. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass hier Gebäude *mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse* aufweisen müssen. Um angesichts der möglichen Dreigeschossigkeit eine optische Überformung durch extreme Höhenentwicklung der Fassaden zu unterbinden, setzt der Bebauungsplan darüber hinaus im *Kerngebiet 1* eine *maximale Traufhöhe* von 77,5 m ü. NN fest.

Im Bereich der Baulücke im Einmündungsbereich Schulstraße / Herderstraße (*MK2, MK3, MK4 und MK5*) sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Gebäudes

geschaffen werden, dessen Architektur die städtebauliche Situation des hier beginnenden Innenstadtbereichs in besonderer Weise hervorhebt. Dies soll durch einen Gebäudeneubau, das sogenannte „Herderquartier“, erreicht werden, der die straßenbegleitenden Bebauungen der Schulstraße (Ostseite) und der Herderstraße (Nordseite) aufnimmt und verbindet sowie die Ecksituation als Hinführung zur Innenstadt deutlich betont (vgl. Abb. Seite. 11). Um die angestrebte städtebauliche Wirkung zu erreichen und gleichzeitig die Belange des Denkmalschutzes in ausreichender Form zu berücksichtigen, setzt der Bebauungsplan am nördlichen Rand des MK3 und am östlichen Rand des MK2 *zwingende Traufhöhen* fest. Diese nehmen die vorhandenen *Traufhöhen* der anschließenden Baudenkmäler Schulstraße Nr. 6 „Bücherei“ von *zwingend 77,5 m ü. NN (MK3)* und Herderstraße 27a „Herderhaus“ von *zwingend 75,8 m ü. NN (MK2)* auf.

Die neu entstehende Ecksituation im Einmündungsbereich soll durch ein ansprechendes Architekturelement als Gelenk zwischen den beiden straßenbegleitenden Bauzeilen hervorgehoben werden, das oberhalb der Erdgeschossenebene in den Straßenraum der Herderstraße hineinragt. Dieses Element soll als architektonische Sonderform den Eingangsbereich zum Stadtzentrum markieren und kann deshalb mit einem Flachdach ausgebildet werden (vgl. örtliche Bauvorschriften Punkt 8.2). Es darf jedoch die geneigten Dächer der Umgebung in der Gesamthöhe nicht überragen und wird deshalb auf eine *maximale Gebäudehöhe von 82 m ü. NN* begrenzt. Um die Proportionalität, auch im Hinblick auf die gegenüber liegende Bebauung, zu wahren und Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse im gegenüberliegenden MI-Gebiet von vornherein entgegen zu wirken, setzt der Bebauungsplan fest, dass der in Straßenraum hineinragende Gebäudeteil, der im MK4 vor der Baugrenze liegt, eine Gebäudehöhe von *80 m ü. NN* nicht überschreiten darf. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan die Abmessungen des auskragenden Elements durch Baulinien exakt fest (vgl. Punkt 7.3).

Das MK5 liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich und ist von den öffentlichen Straßen aus nicht einsehbar, dort dürfen Flachdächer errichtet werden (vgl. Punkt 8.2). Die Flachdachbebauung soll jedoch die ortsbildprägenden geneigten Dächer zur Straße hin nicht überragen und visuell überformen, deshalb gilt im MK5 eine *maximale Gebäudehöhe von 80 m. ü. NN*. Zur Erschließung des Dachgeschosses in den vorgelagert benachbarten MK2- und MK4-Gebieten kann es notwendig werden, oberhalb der obersten Vollgeschossenebene im MK5 eine zusätzliche Erschließungsebene anzuordnen. Um dies zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass im MK5 für die Erschließung notwendige Gebäudeteile eine Höhe von *82,0 m ü. NN* nicht überschreiten dürfen.

Dem „Herderquartier“ gegenüber ist im Einmündungsbereich Schulstraße / Herderstraße das *Mischgebiete (MI)* festgesetzt. Im *Mischgebiet* liegt weitestgehend eine zweigeschossige Bauweise vor, die auch im Falle von Neubebauungen eingehalten werden soll, um die städtebauliche Gesamtschau und Proportionalität nicht zu beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt vor diesem Hintergrund im MI die *maximale Traufhöhe von 77 m ü NN* fest. Um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, müssen aus städtebaulichen Gründen hier die Gebäude ebenfalls *mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse* aufweisen.

Durch die im *MK4* festgesetzte Höhenentwicklung sind in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien für das in den Straßenraum hineinragende Bauteil, aus städtebaulichen Gründen, Abweichungen von den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlich, die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB durch textliche Festsetzung zugelassen werden (siehe Punkt 7.3).

Im *MI* und im *allgemeinen Wohngebiet* liegt weitestgehend eine zweigeschossige Bauweise vor, die auch im Falle von Neubebauungen eingehalten werden soll, um die städtebauliche Gesamtschau und Proportionalität nicht zu beeinträchtigen. Der Bebauungsplan setzt deshalb in diesen Bereichen *zwingend zwei Vollgeschosse* fest.

Für die *besonderen Wohngebiete 1 und 2 (WB1 und WB2)* gelten *maximal zwei Vollgeschosse*, entsprechend der Umgebungsbebauung. Weitergehender Regelungsbedarf hinsichtlich der *Trauf- oder Gebäudehöhe* liegt hier nicht vor.

Im *besonderen Wohngebiet 3 (WB3)* setzt der Bebauungsplan fest, dass hier Gebäude *mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse* aufweisen müssen. *Dieses Maß orientiert sich am Gebäudebestand selbst und der Umgebungsbebauung. Damit gewährleistet wird, dass sich mögliche Neubauten hinsichtlich der Bauhöhe nicht erheblich über das Maß der Umgebungsbebauung hinausgehen und sich somit noch in die Umgebungsstruktur einfügen, gilt im WB3 zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 83 m ü. NN.*

Eingangs des Reitwegs wird im *WB4* eine deutliche geringere *maximale Gebäudehöhe von 75,0 m ü. NN* festgesetzt, verbunden mit *maximal 1 Vollgeschoss*, um die Raumöffnung und den harmonischen Übergang zu den Grünanlagen des Bückeburger Schlosses zu erhalten.

Abweichungen von den festgesetzten *Traufhöhen* und *Gebäudehöhen* sind in einer Größenordnung bis zu 15 cm zulässig, um der Bauausführung einen ausreichenden Spielraum einzuräumen.

7.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Bauweise

Im *Kerngebiet*, *Mischgebiet* und im *allgemeinen Wohngebiet* setzt der Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise fest, die sich am Bebauungsbestand orientiert und wie folgt definiert ist: Als *abweichende Bauweise* gilt grundsätzlich die geschlossene Bauweise, wobei der seitliche Grenzabstand maximal 1,0 m betragen darf. Diese Regelung wird u. a. auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB getroffen, wonach im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen getroffen werden können.

In den *besonderen Wohngebieten* liegt die offene Bauweise vor, die auch im Falle ergänzender Bebauung beibehalten werden soll und dementsprechend festgesetzt wird.

Baulinien und Baugrenzen

Entlang der Schulstraße, der Herderstraße und im südlich anschließenden Bereich an der Georgstraße wird die Baulinie festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Durch die Festsetzung der Baulinie wird der Erhalt der das Stadtbild prägenden durchgängigen Gebäudefluchten, auch im Falle umfangreicher Umbaumaßnahmen und bei Neubauten, gewährleistet.

Aus den bereits dargestellten städtebaulichen Gründen ist der Einmündungsbereich Schulstraße / Herderstraße als markanter Eingangsbereich zur Innenstadt zu betonen. Deshalb ragt in diesem Bereich die Baulinie in den Straßenraum hinein. Diese Baulinie gilt für die Obergeschosse und ermöglicht es oberhalb der Erdgeschosebene einen eckbetonenden Gebäudeteil über den Fußweg hinweg in den Straßenraum der Herderstraße hinein zu entwickeln.

In den übrigen Bereichen setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest. Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen halten i. d. R. zu den Straßen einen Abstand von 3 m ein. Südlich des Oberwallwegs und westlich der Georgstraße orientiert sich der Baugrenzenverlauf an der Gebäudeanordnung der dort bestehenden Baudenkmäler.

Nach der dritten öffentlichen Auslegung wurde im Bereich des Grundstücks Georgstraße 2 und 3 der Geltungsbereich und dadurch auch die überbaubare Fläche etwas nach Süden hin erweitert, um die Bebauungsmöglichkeit auf dem Grundstück zu verbessern.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Der Bebauungsplan setzt im *MK4*, aus den bereits beschriebenen städtebaulichen Gründen, für das in den Straßenraum hineinragende Bauteil, das den Eingangsbereich zur Innenstadt betonen wird, Baulinien sowie maximale Gebäudehöhen fest. Da gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO auf der Baulinie gebaut werden muss, bewirken diese Festsetzungen im *MK4* das Erfordernis vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsflächen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im *MK4* abweichend vom Abstandsrecht des § 5 Abs. 2 NBauO ein Abstandsmaß von 0,2 H gilt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Fahrbahn ein Lichtraumprofil von mindestens 4,5 m über der endausgebauten Verkehrsfläche zwingend frei zu halten ist, so dass für die Erdgeschosszone die festgesetzte *Baugrenze* maßgeblich ist.

8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen durch örtliche

Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung von Gebäuden oder Einordnung von Werbeanlagen stellen.

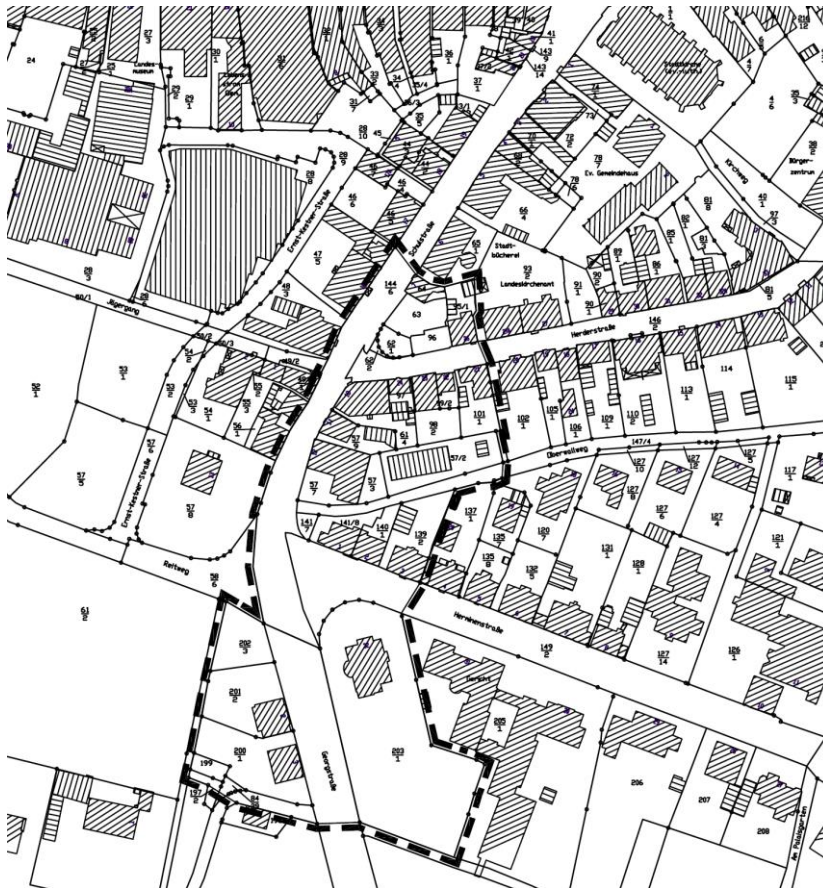
Insbesondere die große Anzahl an Baudenkmälern zeigt die besondere städtebauliche und kulturhistorische Bedeutung des Plangebietes. Planungsziel ist es, die besondere städtebauliche Wirkung, welche maßgeblich durch die Bebauung bestimmt wird, zu erhalten und bei Neubaumaßnahmen und Umbauten zu unterstützen. Ziel ist es zudem, unter Beachtung historisch begründeter Materialien, Farben und Formen, ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten, ohne dabei die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen all zu sehr einzuschränken.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Fassaden und Dächer der Hauptgebäude sowie die Gestaltung von Werbeanlagen. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen zum *Maß der baulichen Nutzung*, zur *Bauweise*, und zu den *Baulinien* bzw. *überbaubaren Grundstücksflächen*. Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Im Falle von Abweichungen zwischen dem aktuell vorliegenden Bebauungsbestand und den örtlichen Bauvorschriften wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Nutzungen und baulichen Anlagen in der baugenehmigten Form dem Bestandschutz unterliegen.

8.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Grundstücksflächen, die im nachfolgenden Plan mit einer gestrichelten Linie umgrenzt wurden und innerhalb des Plangebiets der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A „Schulstraße“ liegen.



Geltungsbereich der örtlichen
Bauvorschriften über die
Gestaltung von Gebäuden und
Werbeanlagen.

Die örtliche Bauvorschrift ersetzt in ihrem Geltungsbereich die Vorschriften der *Gestaltungssatzung „Lange Straße / Schulstraße“* der Stadt Bückeburg. Für die übrigen Grundstücksflächen im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 A gelten die Vorschriften der *Gestaltungssatzung „Lange Straße / Schulstraße“* unverändert. Für Baudenkmäler sind darüber hinaus die weitergehenden Vorschriften des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) maßgeblich.

8.2 Dächer

- Für Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 35° bis 52° zulässig.
- Im Bereich MK2, MK3 und MK5 auf den straßenabgewandten Dachflächen auch Flachdächer zulässig. Von der Baulinie zurückspringende untergeordnete (< 25 qm) Gebäudeteile dürfen aus gestalterischen Gründen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden.
- Im MK4-, WB2-, WB3- und WB4-Gebiet sind Flachdächer zulässig.
- Für die Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nicht glänzende (lasierte) Ziegel oder Betondachsteine die weitestgehend den folgenden **Rot**-Farbtönen (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: RAL 2001, 2002, 3013 und 3016. Bei Flachdächern sind abweichende Materialien und Farben zulässig.
- Für Dachaufbauten und Dachgauben können abweichende Neigungen, Materialien und Farben zugelassen werden.

- Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf je Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge des Hauptgebäudes, gemessen zwischen den jeweils maßgeblichen Giebelseiten bzw. Brandwänden, betragen. **Zwerchhäuser sind hiervon ausgenommen.**

Geneigte Dächer sind für die innerstädtische Bebauung der historischen Straßenzüge in Bückeburg typisch. Im Altstadtbereich tritt ein geneigtes Dach ab einer Neigung von ca. 35° wirkungsvoll in Erscheinung. Um ein regionaltypisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, müssen die Dächer der Hauptgebäude mindestens diese Dachneigung aufweisen.

Die Neubebauung Einmündungsbereichs Schulstraße / Herderstraße ist als wirkungsvoller Beitrag zur angestrebten Förderung des Innerstädtischen Wohnens im Kerngebiet zu werten. Um die Belichtung der Wohnungen im Dachraum zu optimieren und die Möglichkeit einzuräumen Dachterrassen zu schaffen, dürfen im *MK2*, *MK3* und *MK5* die straßenabgewandten Dachflächen auch als Flachdach ausgebildet werden. Hierbei handelt es sich um Bereiche, die von der Straße nicht einsehbar sind und deshalb keine negative städtebauliche Wirkung auf die historische Umgebungsbebauung entfalten können.

Nach § 23 Abs. 2 BauNVO kann ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der festgesetzten Baulinie in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Sofern es sich dabei um untergeordnete Gebäudeteile handelt, die weniger als 25 qm Grundfläche aufweisen, dürfen diese mit einem Flachdach ausgebildet werden, so dass sie als Gliederungselemente in Erscheinung treten können.

Im Bereich des *MK4* soll durch eine architektonische Sonderform der Eingangsbereich zum Stadtzentrum betonen, deshalb wird in diesem Bereich das Flachdach ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich *besondere Wohngebiete* fest. Zur Förderung der Wohnfunktion gehört auch, dass die Realisierung zeitgemäßer und marktgerechter Wohnungen ermöglicht wird. Gerade im Wohnungsbau haben sich attraktiv gestaltet Baukörper mit Staffelgeschossen, Penthousewohnungen und Flachdach etabliert. Entsprechende Gebäude sollen auch im allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplans ermöglicht werden, sofern die Anforderungen des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen.

Bei den Profangebäuden ist das rote bis rot-braune Ziegeldach regionaltypisch und prägend für die Siedlungen. In der optischen Wirkung vergleichbar ist ein Dach aus Betondachsteinen anzusehen. Historisch nicht begründet und innerhalb eines regionaltypisch geprägten Siedlungszusammenhangs störend sind andersfarbige Ziegel, die deshalb nicht zugelassen werden. Die in der ÖBV aufgeführten RAL-Farbtöne bilden einen Rahmen, innerhalb dessen die Farben wählbar sind. Die zulässige Farbpalette wird durch Farbnummern des Farbbregisters RAL 840 HR bestimmt, wobei auch Zwischentöne möglich sind. Der Verweis auf das RAL-Farbbregister soll zur Eindeutigkeit der Farbbestimmung beitragen, wobei die Formulierung „weitestgehend“ gewählt wurde, weil die Hersteller für diese Materialien keine RAL-Farbnummern sondern eigene Farbbezeichnungen wie z. B. naturrot etc. verwenden. Dies gilt auch für die RAL-Farbtöne des unter Kapitel 8.3 aufgeführten Sichtmauerwerks.

Bei Flachdächern sind abweichende Materialien und Farben zulässig. Aus ökologischen Gründen wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen. Gründächer schützen die Dachhaut, wirken Wärme und Schall dämmend, speichern Regenwasser und verbessern das Ortsbild. Zudem wirken sie eingriffsmindernd.

Für untergeordnete Dachelemente wie Dachgauben und Zwerchhäuser können von diesen Regelungen Ausnahmen zugelassen werden, da von diesen Gebäudeteilen i. d. R. eine weniger starke optische Wirkung ausgeht.

Um überdimensionale Dachgauben oder Dachaufbauten zu verhindern, die zu einer Überformung der Dachlandschaft führen können, trifft die ÖBV eine Regelung der Längenbegrenzung (Hälfte der Trauflänge). Die Trauflänge ist der Abstand zwischen den maßgeblichen Giebelseiten bzw. Brandwänden. **Diese Vorschrift gilt nicht für Zwerchhäuser. Das Zwerchhaus, auch Zwerchgiebel genannt, unterscheidet sich von der Dachgaube dadurch, dass die Hauswand direkt in den Aufbau des Zwerchhauses übergeht. Hierbei handelt es sich um ein typisches Architekturelement für die gründerzeitliche Bebauung, die im Plangebiet stark vertreten ist.**

8.3 Fassaden

- Für die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind folgende Materialien und Farben zulässig:
 - Sicht- und Verblendmauerwerk das weitestgehend den folgenden **Grau- und Rotfarbtönen** (einschließlich Zwischentönen) des Farbregisters RAL 840 HR entsprechen: RAL 1019, 2001, 2002, 3013, 3016, 7030 und 7032,
 - konstruktives Holzfachwerk,
 - Putz weiß bzw. pastellfarbig hell gestrichen,
 - Sandstein,
 - Behänge aus Dachziegeln, kleinteilige Wandbehänge aus Ton in der gleichen Farbgebung wie die jeweilige Dacheindeckung und Naturschiefer,
 - eine Kombination der Außenwandmaterialien ist zulässig,
- Für Teilflächen der Außenfassaden können bis maximal insgesamt 15% der jeweiligen Fassade Fläche ausnahmsweise abweichende Materialien und Farben zugelassen werden, um gestalterische Akzente zu setzen.

Die Gestaltung der Fassaden bestimmt die optische Wirkung von Gebäuden innerhalb des Straßenraums. Um die gestalterische Harmonie zu gewährleisten ist es notwendig, die möglichen Materialien und Farben einzugrenzen. So soll das erforderliche Mindestmaß an architektonischer Übereinstimmung im Gebiet erreicht werden. Regionaltypisch und historisch begründet sind rote- bis rotbraune Mauerwerks- und weiße bzw. pastellfarbig helle Putzfassaden sowie das konstruktive Holzfachwerk, das in der Umgebung noch recht häufig vertreten ist. Diese Materialien und Farben werden deshalb als bestimmende Elemente zugelassen. Eine harmonische Ergänzung des Farbspektrums regionaltypischer Prägung können graue bis graubeige, steingraue oder kieselgraue Mauerwerksfassaden darstellen, die ebenfalls ermöglicht werden. Bei älteren Gebäuden wurden als Wetterschutz oftmals

Behänge aus Dachziegeln in gleicher Farbgebung wie die jeweilige Dacheindeckung und Naturschiefer verwendet. Vergleichbar in der gestalterischen Wirkung sind kleinteilige Fassadenplatten aus Ton. Diese Materialien werden deshalb ebenfalls zugelassen. Ebenfalls typisch für Bückeburg als Baumaterial ist der Sandstein, gern insbesondere im Sockelbereich Verwendung findet.

Um gestalterische Akzente zu setzen dürfen – unter dem Vorbehalt der Ausnahme - auf maximal 15% der jeweiligen Fassadenfläche abweichende, Materialien und Farben verwendet werden, wie z. B. mattiertes Zinkblech, Fassadenplatten, Holzverkleidungen oder Dreischichtplatten. Diese Materialien dürfen nicht glänzend sein, damit sie in ihrer Wirkung auf das Gesamtbild nicht über Gebühr dominant in Erscheinung treten

8.4 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig.
 - Werbeanlagen sind ausschließlich zulässig als:
 - Flachwerbung und Ausleger an den straßenseitigen Gebäudefronten der Hauptgebäude. Sie dürfen nicht mehr als 12% der **Außenwandfläche** des Erdgeschosses einschließlich des Brüstungsbandes des 1. Obergeschosses abdecken,
 - Werbeaufdrucke auf Sonnenschirmen, jedoch nur, wenn die Sonnenschirme in eindeutigen Zusammenhang mit einer gastronomischen Hauptnutzung stehen,
 - Schaufensterbeklebung.
- Werbeanlagen sind insbesondere an Nebenanlagen, Garagen und Einfriedungen sowie an Außenmöbeln wie Mülleimern, Bänken, Laternen etc. und an Büschen und Bäumen unzulässig.
- Für jedes Geschäft oder jeden Betrieb ist an der Häuserfront des Gebäudes, in dem der Betrieb untergebracht ist, zulässig:
 - Eine Flachwerbung, die aus mehreren gleichartig gestalteten Teilen bestehen darf,
 - ein senkrecht zur Fassade angeordneter Ausleger.Für senkrecht zur Fassade angeordnete Ausleger gilt:
 - Es sind nur flache, bis maximal 10 cm starke Ausleger mit zwei Ansichtsseiten zulässig.
 - Die Gesamtansichtsflächen dürfen beidseitig 0,4 m² nicht überschreiten.
- Schaufensterbeklebung sind bis zu maximal 15% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.
- Attrappen, Spannbänder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen und max. 2 Wochen vorher angebracht werden.
- Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses sind unzulässig.
- Werbeanlagen müssen blendfrei sein.
- Unzulässig sind ebenfalls Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel und mit grellem Licht.

Ergänzend zur den Bauvorschriften für Dächer und Gebäudeaußenwände werden die o. g. Vorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen im Geltungsbereich der ÖBV erlassen, um in diesem städtebaulich bedeutenden und sensiblen Bereich die Ausgestaltung und Dimensionierung von Werbeanlagen zu steuern. So soll die Realisierung von Werbeanlagen verhindert werden, die überdimensioniert, aufdringlich oder visuell beeinträchtigend wirken und das Stadtbild nachhaltig schädigen können. Durch diese Regelungen kann zudem einer unerwünschten Häufung von Werbeanlagen entgegengewirkt werden. Es wird eine ansprechende Gestaltung von Werbeanlagen auch nach historischem Vorbild gefördert, wobei die individuelle Gestaltungsfreiheit nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt wird. Den Unternehmen bleibt ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum, um individuell zu werden.

In diesem Zusammenhang kommt Fremdwerbung eine besondere Bedeutung zu. Es ist nicht das Ziel der Stadt Bückeburg, Fremdwerbung generell zu verbieten. Dies ist ohnehin nach der Rechtssprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht möglich, da der generelle Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in *besonderen Wohngebieten, Misch-, Kern- oder Gewerbegebieten* einen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz darstellt. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich bisher keine Fremdwerbeanlage. Aufgrund der bereits beschriebenen Lage des Plangebiets an der verkehrsfrequentierten Schulstraße kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fremdwerbeanlagen in das Gebiet hineindrängen. Fremdwerbeanlagen können eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung und gestalterische Überformung mit sich bringen und so die Wirkung der Baudenkmäler und des städtebaulichen Gesamtbildes der Bebauung stark in Mitleidenschaft ziehen. Der Schutz der zahlreichen Baudenkmäler in ihrer architektonischen Wirkung erfordert den Ausschluss von Fremdwerbung, die als zusätzliche Reklameelemente den Raum überfrachten würden. Zu befürchten sind darüber hinaus Negativeffekte bis hin zu Milieuveränderungen. Dem gegenüber stehen die Bemühungen der Stadt Bückeburg, die Innenstadtattraktivität durch vielfältige Maßnahmen zu steigern und das historische Erscheinungsbild der Residenzstadt zu pflegen und zu erhalten. Es liegen somit besondere städtebauliche Gründe vor, die in diesem besonders empfindlichen und städtebaulich sensiblen Bereich den Ausschluss von Fremdwerbung rechtfertigen.

8.5 Solaranlagen

- Solaranlagen sind nur auf Dachflächen zulässig. Auf Flachdächern sind Solaranlagen bis zu 100% der Fläche zulässig und dürfen vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht einsehbar sein. Auf geneigten Dächern dürfen Solaranlagen nur maximal 30% der Dachfläche einnehmen. Zu Baudenkmälern ist ein Abstand von 10 m freizuhalten. Es sind nur mattschwarze Kollektoren ohne silberne Rahmung zulässig. Auf und an Baudenkmalen sind Solarkollektoren unzulässig.

Die Stadt Bückeburg unterstützt die Nutzung regenerativer Energien. Deshalb wird die Errichtung von Solaranlagen, die üblicherweise der umweltfreundlichen Gewinnung von Wärme oder Elektrizität dienen, nur dort eingeschränkt, wo es die besondere Prägung des Umfelds erfordert oder dort, wo sie besonders augenfällig in Erscheinung treten können.

Dies ist im historischen Kern der Residenzstadt der Fall, der durch eine große Anzahl von Baudenkmälern und architektonisch bedeutender Bebauung geprägt wird. Glänzende Solaranlagen an den Fassaden und großflächige Solardächer könnten das historisch gewachsene Stadtbild überformen und nachhaltig beeinträchtigen. Sie werden deshalb in ihrer Fläche und räumlichen Anordnung auf ein städtebaulich vertretbares Maß begrenzt. Auf Flachdächern, die vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind, kann eine visuelle Beeinträchtigung des Stadtbilds durch Solaranlagen ausgeschlossen werden. Als Beitrag zum Klimaschutz sind Solaranlagen dort vollflächig zulässig.

8.6 Ausnahmen und Ordnungswidrigkeiten

- Von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die künftige Entwicklung der Baustofftechnologie kann nicht abgesehen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes können neue Materialien Einzug halten oder Konstruktionen entwickelt werden, die durch diese Gestaltungssatzung noch nicht erfasst werden. Ebenso ist es vorstellbar, dass eine von dieser Gestaltungssatzung abweichende Materialwahl oder Farbgebung im Einzelfall und unter bestimmten Rahmenbedingungen harmonisch wirken kann oder gar in der Nachbarschaft zu einem Baudenkmal aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten erwünscht ist. Weitere Gründe für Ausnahmen sind vorstellbar. Wenn die in den Kapiteln 6 und 9 dieser Planbegründung aufgeführten städtebaulichen und baugestalterischen Ziele nicht wesentlich beeinträchtigt werden, können deshalb Ausnahmen von den gestalterischen Regelungen dieser Satzung getroffen werden.

- Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser ÖBV zu unterstützen, ist ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € angemessen.

9 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich die bestehenden öffentlichen Straßen Schulstraße, Herderstraße, Oberwallweg und Herminenstraße als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest. Diese Straßen weisen aktuell einen funktionalen und den Anforderungen angemessenen Ausbauzustand auf und stellen die verkehrliche Erschließung sicher. Somit sind weitergehende bauleitplanerische Festsetzungen zu den Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Weiterhin wird der zwischen Georgstraße und Torney-Straße verlaufende *Fuß- und Radweg* als *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* planungsrechtlich gesichert.

10 Flächen für Versorgungsanlagen

Nördlich des Oberwallwegs befindet sich im Plangebiet ein Trafo des Energieversorgers e-on. Zur Standortsicherung wird die Grundstücksfläche des Trafos als *Fläche für Versorgungsanlagen* festgesetzt und durch das Symbol *Anlagen und Einrichtungen „Elektrizität“* gekennzeichnet.

11 Erhaltung von Bäumen

Auf dem Flurstück 203/1 besteht schützenswerter Baumbestand. Es handelt sich hierbei um zwei Blutbuchen und einen Bergahorn, die im Bebauungsplan als zu erhaltender Baumbestand festgesetzt sind. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch geeignete Neupflanzung derselben Art mit einem Stammumfang von mind. 25 cm **gemessen in 1 m Höhe** zu ersetzen. Bei vorzeitigem, unnatürlichem Abgang muss vom Verursacher eine gleichartige und gleichwertige Nachpflanzung (d. h. 4 Bäume mit mind. 25 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe) erfolgen. Die Nachpflanzung kann auf dem eigenen oder auch auf anderen (städtischen) Grundstücken durchgeführt werden. Zur Nachpflanzung verpflichtet ist der verantwortliche Verursacher des vorzeitigen, unnatürlichen Abgangs. Bei Hinzuziehung von städtischen Grundstücken sind die neuen Pflanzstandorte und die zu pflanzenden Baumarten/-sorten mit der Stadt abzustimmen.

Bei den privaten Baumaßnahmen und im Rahmen von Erschließungsarbeiten sind Beschädigungen der Bäume oder Beeinträchtigungen des Wurzelbereichs unbedingt zu vermeiden und geeignete Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 bzw. DIN 18920 vorzusehen.

Bzgl. der vorhandenen und festgesetzten Blutbuchen wird darauf hingewiesen, dass sie auf Belastungen und Eingriffe im Wurzelbereich besonders empfindlich reagieren. Zudem ist zu beachten, dass Blutbuchen einen schlechten Wundverschluss aufweisen.

12 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Kerngebiet (MK1 – MK5)	3.970 qm
Mischgebiet (MI)	2.500 qm
Besonderes Wohngebiet (WB1 – WB4)	6.151 qm

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.180 qm
Fläche für Versorgungsanlagen	732 qm
Verkehrsflächen	7.087 qm
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	200 qm
Gesamtfläche des Plangebiets	21.820 qm

13 Erschließung

13.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Bückeburg ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Bushaltestellen.

13.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Netze der Ver- und Entsorgungsträger (Strom, Wasser, Gas, Abwasser und Regenwasser) und das zentrale Kommunikationsnetz angeschlossen.

Es wird empfohlen, zur Förderung der Grundwasserneubildung, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser weitmöglich zur Versickerung oder Verdunstung zu bringen. Im Bereich der Stellplätze und deren Zufahrten sowie der übrigen befestigten Flächen kann hierzu z. B. ein versickerungsfähiges Pflaster eingebaut werden.

Auf die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsträger ist während der Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen. Baumaßnahmen in der Nähe bestehender Leitungen sind dem jeweils zuständigen Ver- oder Entsorgungsträger rechtzeitig vor Ausführungsbeginn mitzuteilen.

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der aktuellen Fassung zu beachten.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz. Es ist Aufgabe der Stadt Bückeburg diesbezüglich den Grundsatz zu gewährleisten. Die Löschwassersicherheit muss vor Erteilung der Baugenehmigungen sichergestellt sein.

14 Planbedingte Auswirkungen

14.1 Archäologische Hinweise

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde ist im Plangebiet zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Bodeneingriffe, bedürfen deshalb nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

14.2 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Es liegen zurzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bauleitplanung vor. Falls wider Erwarten bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg zu unterrichten.

14.3 Hinweise zum Artenschutz

Das Artenschutzrecht ist einzuhalten (§ 44 BNatSchG).

Baumfällungen müssen außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Zeit der Nutzung von Baumhöhlungen als Fledermaussommerquartiere durchgeführt werden. So kann eine Tötung der Arten vermieden werden (§ 44 BNatSchG Abs1 – Satz 1- Tötungsverbot).

Werden Bäume gefällt, die Sommerquartiere für Fledermäuse aufweisen, muss die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse im räumlichen Zusammenhang, z. B. durch Anbringung geeigneter Fledermauskästen, gewährleistet werden.

Bei einem Abriss oder bei Umbaumaßnahmen von Gebäuden ist zu prüfen, ob in Fassade oder im bzw. unter dem Dach streng geschützte Arten (insbesondere Fledermäuse) einen regelmäßig genutzten Rückzugsraum haben. Falls konkrete Vorkommen festgestellt werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. Beginn der Bautätigkeit erst nach Ende der Wochenstubezeit) zu ergreifen.

14.4 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

15 Abwägung

Wird nach erfolgter Abwägung eingefügt.

16 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Bückeburg in seiner Sitzung am
als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bückeburg, den
Bürgermeister