



# **Bauleitplanung der Stadt Hessisch Oldendorf**

## **Bebauungsplan Nr. 59- Teil B- 3. Änderung, einschl. örtlicher Bauvorschriften „Innenstadt Hessisch Oldendorf“**

### **OT Hessisch Oldendorf**

Verfasser für die Stadt Hessisch Oldendorf  
Dipl.- Ing. Stadtplanerin Martina Kexel

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

#### **1.1 Anlass**

#### **1.2 Geltungsbereich**

#### **1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB**

##### **1.3.a Maximale Grundfläche**

##### **1.3.b Keine UVP- Pflicht**

##### **1.3.c Absehen von der Umweltprüfung**

##### **1.3.d Förderung der Innenentwicklung/ Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

#### **1.4 Gesetze und Verordnungen**

##### **1.4.a Baugesetzbuch**

##### **1.4.b Baunutzungsverordnung**

##### **1.4.c Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte**

##### **1.4.d Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz**

##### **1.4.e Niedersächsische Bauordnung**

#### **1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**

##### **1.5.a Regionales Raumordnungsprogramm**

##### **1.5.b Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf**

##### **1.5.c Bebauungsplan Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ und die 1. Änderung**

##### **1.5.d Werbeanlagensatzung „Altstadt“, OT Hessisch Oldendorf“**

##### **1.5.e Gestaltungssatzung „Altstadt“, OT Hessisch Oldendorf“**

##### **1.5.f vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet**

### **2. Städtebaulicher Kontext und Zustand des Plangebietes**

### **3. Aufgabe des Bebauungsplanes**

### **4. Planungsziel**

### **5. Verbindliche Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen**

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.3 Bauweise**

#### **5.4 überbaubare Grundstücksfläche**

#### **5.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

### **6. Städtebauliche Werte**

### **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel**

### **9. Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund**

### **10. Archäologische Hinweise**

### **11. Bodenordnung**

### **12. Ersetzung anderer Bebauungspläne und Satzungen**

### **13. Entwidmungsverfahren**

### **14. Kosten**

### **15. Abwägung**

#### **15.1 Abwägung der anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**15.2 Abwägung der anlässlich der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.  
2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**16. Beschluss**

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Anlass**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hessisch Oldendorf hat in seiner Sitzung vom 20.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“, Ortsteil Hessisch Oldendorf, gefasst. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt auf Basis der Vorgaben des § 13 a BauGB. Zeitgleich zum Aufstellungsbeschluss wurde der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Anlass für die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die Erfordernis zur Anpassung der durch den Bebauungsplan Nr. 59- Teil B- gesetzten Festsetzungen. Planungsziel des im Jahr 2003 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans ist vorrangig der Bestandsschutz der historischen Altstadt von Hessisch Oldendorf. Entwicklungsmöglichkeiten sind nur in geringem Maße möglich. Die sichtbaren Ergebnisse der Tendenzen der letzten Jahre und die damit verbundenen negativen Auswirkungen innerhalb der Kernstadt zeigen, dass neben dem Schutz der historischen Altstadt unbedingt auch angemessene Entwicklungsräume für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung geschaffen werden müssen.

Nach einem jahrelang anhaltenden Leer- und Stillstand auf den Grundstücken Weserstraße 4 und 6 zeichnen sich nach der In-Wert-Setzung des ehemaligen Lagerhauses (Weserstraße 6) nunmehr auch für die verbleibenden Restflächen (Weserstraße 4) der ehemaligen „Pörtner- Immobilie“ konkrete Revitalisierungsvorhaben ab.

Da diese Maßnahmen nicht dem aktuellen Planungsrecht entsprechen, ist -zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Vorhaben- die Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“, einschließlich örtlicher Bauvorschriften, erforderlich.

### **1.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ zeichnet sich durch seine zentrale Lage innerhalb der historischen Altstadt von Hessisch Oldendorf aus. Er befindet sich im Einmündungsbereich von Schul- und Weserstraße und umfasst eine Fläche von 1.418 m<sup>2</sup>.

Folgende sechs Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurstücke 197/7, 197/8, 197/9, 200/2, 200/4 und 200/5. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Hessisch Oldendorf, Flur 18.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des BP Nr. 59- Teil B- 3. Änderung, „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ ist in der Planzeichnung M= 1:500 verbindlich dargestellt.

### **1.3 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB**

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen sind:

#### **1.3.a Maximale Grundfläche**

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen, sachlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, sind mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes liegt weit unterhalb des Schwellenwertes. Zudem werden in unmittelbarer zeitlicher, räumlicher und funktionaler Nähe keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

#### **1.3.b Keine UVP- Pflicht**

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ wird keine Zulässigkeit eines UVP- pflichtigen Vorhabens begründet. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.

Die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB entfällt.

#### **1.3.c Absehen von der Umweltprüfung**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Aus der örtlich prägenden Nutzung ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ ist siedlungsstrukturell seit Jahrhunderten baulich vorgeprägt.

Planungsziel dieser Änderung ist die Anpassung der überbaubaren Fläche und der städtebaulichen Werte im Hinblick auf Anzahl der Geschosse und Bauweise sowie die Ergänzung um örtliche Bauvorschriften.

Damit ist nicht mit erheblichen, nachteiligen Umwelteinwirkungen, die über die bereits bestehenden baulichen Nutzungen oder siedlungsstrukturellen Prägungen hinausgehen, zu rechnen.

#### **1.3.d Förderung der Innenentwicklung/ Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ werden planungsrechtliche Voraussetzungen für das „StadtHaus HO“, einer Begegnungsstätte für die Bürger der Stadt, für eine Tagespflegeeinrichtung und für altersgerechte Wohnungen geschaffen.

Diese Nutzungskombination revitalisiert eine Gewerbebrache, die seit mehreren Jahren ungenutzt im Siedlungsgefüge der historischen Altstadt lag. Mit der künftigen Nutzung wird die Innenentwicklung der Kernstadt maßgeblich gefördert.

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird die Schaffung neuer Arbeitsplätze ermöglicht.

#### **1.4 Gesetze und Verordnungen**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

##### **1.4.a Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

##### **1.4.b Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 26. April 2022 (BGBl. S. 674).

##### **1.4.c Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes ( Planzeichenverordnung- PlanzV)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

##### **1.4.d Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. März 2022 (Nds. GVBl. S. 191).

##### **1.4.e Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**

In der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert am 10. November 2021 (Nds. GVBl. 2021 S. 739)

#### **1.5 Rechtliche Rahmenbedingen und planerische Vorgaben**

##### **1.5.a Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Hameln- Pyrmont (RROP)**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Diese Ziele sind im RROP wiedergegeben. Das RROP für den Landkreis Hameln-Pyrmont ist seit 2001 rechtskräftig, derzeit in Überarbeitung befindlich.

Die zeichnerischen Darstellungen des RROP weisen die Stadt Hessisch Oldendorf als „Grundzentrum“ aus. Daneben ist die Stadt Hessisch Oldendorf als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ sowie der „Entwicklungsaufgabe Erholung“ festgelegt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ entspricht den Vorgaben des RROP.

### **1.5.b Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf**

Der genehmigte Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hessisch Oldendorf stellt im Plangebiet „M- gemischte Baufläche“ dar. Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ ein „M- gemischte Baufläche“ festgesetzt.

Damit entwickelt sich die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ im Sinne des § 8, Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf.

### **1.5.c Bebauungsplan Nr. 59- Teil A, B und C- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“**

Der Bebauungsplan Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ besteht aus insgesamt drei Teilplänen- A, B und C- und ist am 28.10.2003 rechtskräftig geworden. Die drei Teilpläne umfassen in Summe die historische Kernstadt einschließlich der Wallanlagen, mit Ausnahme des Münchhausenhofes und des Altenheimes im Südwesten der Kernstadt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 wurde seinerzeit die Zielsetzung verfolgt, die mittelalterlich geprägte städtebauliche Struktur als Besonderheit des Ortes zu erhalten und zeitgleich Rechtssicherheit für eine maßvolle Entwicklung unterschiedlicher privater, gewerblicher und öffentlicher Nutzungen zu schaffen.

Mit der seit dem 15.03.2006 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ –Teil A- wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Um- und Neubaumaßnahmen „Rathaus Hessisch Oldendorf“ geschaffen.

Mit der 2. Änderung sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte in der Paulstraße geschaffen werden. Da dieses Projektziel an einen anderen Ort verlagert wurde, ist das Verfahren nicht bis zur Rechtskraft geführt worden.

### **1.5.d Werbeanlagensatzung „Altstadt“**

Der Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung „Altstadt“ umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59 vollständig sowie die Flächen des Münchhausenhofes und des Altenheimes im Südwesten, Flächen im Bereich der Welseder Straße und der Bahnhofstraße im Westen und das Gelände des Einkaufszentrums und der DRK- Station im Osten der Kernstadt.

Die aktuelle Werbeanlagensatzung ist seit 03.08.2018 rechtskräftig und ersetzt damit die Satzung aus dem Jahr 1996.

Als Werbeanlage im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO (Niedersächsische Bauordnung) alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Die gemäß § 84 Abs. 4 NBauO als Satzung erlassene „Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen“, Werbeanlagensatzung Altstadt, ST Hessisch Oldendorf, behält ihre Rechtskraft auch innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B uneingeschränkt bei.

#### **1.5.e Gestaltungssatzung „Altstadt“**

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung „Altstadt“ ist identisch mit dem Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung. Die Rechtskraft ist zeitgleich mit der Werbeanlagensatzung erfolgt.

Die aktuelle Gestaltungssatzung ist seit dem 03.08.2018 rechtskräftig und ersetzt die Satzung aus dem Jahr 1998.

Die Gestaltungssatzung umfasst bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 2 NBauO (Niedersächsische Bauordnung). Dabei handelt es sich selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B wird die Gestaltungssatzung Altstadt durch die örtlichen Bauvorschriften in Verbindung mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 59 ersetzt.

#### **1.5.f Vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Weser**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ liegt außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Weser.

## **2. Städtebaulicher Kontext und Zustand des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Bauleitplanung liegt innerhalb der Kernstadt von Hessisch Oldendorf und ist siedlungsstrukturell allseitig eingebunden in die historische, mittelalterlich geprägte Altstadt.

Die mittelalterliche Prägung bezieht sich vorrangig auf den Stadtgrundriss mit dem öffentlichen Straßen- und Platzsystem und den die Altstadt umfassenden Wallanlagen sowie den durchweg schmalen und tiefen privaten Grundstücken, die in ihrer Nutzungsstruktur traditionell Wohnen, Handwerk, Handel, Dienstleistung und Gartennutzung aufweisen.

Die den öffentlichen Raum begrenzenden Gebäude zeichnen sich durch ihre meist giebelständige Anordnung parallel zur Straßenfläche, durch ihre Breite und Höhe (Proportion) sowie durch eine optisch geschlossene Bauweise aus.

Die Gebäude verfügen in der Regel über zwei Geschosse, die Satteldächer sind traditionell mit regionaltypischen, roten Tonziegeln eingedeckt. Neben den frühmittelalterlichen Fachwerkhäusern findet man auch Gebäude mit klassizistischen Gestaltungsmerkmalen. Wenige Gebäude sind aus der Neuzeit und stechen durch ihre eigene Architektursprache (60er, 70er und 80er Jahre) hervor.

Auf Grund ihrer Nutzungsstruktur heben sich einige Gebäude vom vorbeschriebenen allgemeinen Erscheinungsbild ab, beispielsweise das Rathaus, Marktplatz Nr. 13, insbesondere aber die Marktkirche und weitere Gebäude, die den Markt- und Kirchplatz begrenzen.

Die Anzahl der denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles innerhalb des Altstadtbereichs ist für hiesige Verhältnisse als „hoch“ zu bewerten.

So war auch die Gesamtimmobilie „Pörtner“, bestehend aus dem im klassizistischen Baustil im Jahr 1905 errichteten Lagerhaus und dem als Fachwerkhaus errichteten Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1821, als Ensemble denkmalgeschützt.

Auf Antrag des Eigentümers wurde nach Genehmigung durch die untere und obere Denkmalschutzbehörde der denkmalrechtliche Schutzstatus für das Fachwerkhaus aufgehoben. Das ehemalige Lagerhaus, jetzige „StadtHaus HO“, ist als Einzeldenkmal weiterhin geschützt.

Der Geltungsbereich der hier in Rede stehenden Bauleitplanung befindet sich gegenüber dem Rathaus der Stadt Hessisch Oldendorf, in unmittelbarem Anschluss an den Marktplatz und den Kirchplatz, im Einmündungsbereich von Weser- und Schulstraße.

Die zentrale Lage des hier in Rede stehenden Betrachtungsraums zeichnet sich durch eine Lagegunst im Hinblick auf fußläufig erreichbare Versorgungsstrukturen aus. In fußläufiger Nähe befinden sich die Sparkasse und Volksbank, verschiedene Arztpraxen und Apotheken, eine Bäckerei, verschiedene Restaurants und Imbisse sowie weitere Einzelhandelsgeschäfte.

Mehrere großflächige Märkte zur Versorgung der Bevölkerung mit den Sortimenten des periodischen und aperiodischen Bedarfs sind vorrangig im Westen der Altstadt entstanden, im Osten und fußläufig erreichbar, liegt das nach einem Revitalisierungsprozess wiedereröffnete Einkaufszentrum an der Segelhorster Straße.

Die in Rede stehende Fläche ist durch die gegenüberliegende Bushaltestelle in der Weserstraße sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Im Südwesten der Altstadt liegt ebenfalls fußläufig erreichbar der Bahnhofsteilpunkt.

Bis zur Geschäftsaufgabe im Jahr 2006 war die weit über die Stadtgrenzen bekannte Eisenwarenhandlung „Pörtner“ auf dem Grundstück Weserstraße 4 und 6 angesiedelt. Nach der Geschäftsaufgabe waren Gebäude und Freifläche ohne Nutzung, damit weitestgehend sich selbst überlassen und dem Verfall ausgesetzt.

Mit der Übernahme des ehemaligen Lagerhauses in städtisches Eigentum und dem Umbau des Bestandsgebäudes zum „StadtHaus HO“ konnte in 2019 der erste

Baustein zur Wieder-In-Wert-Setzung der Gesamtimmobilie erfolgreich abgeschlossen werden.

Für die verbleibende Restfläche ist zwischenzeitlich ein zukunftsweisendes Revitalisierungskonzept erarbeitet worden. Ziel ist die zeitnahe Errichtung altersgerechter Wohnungen und die Inbetriebnahme einer Tagespflegeeinrichtung, um aktuelle Versorgungsengpässe aufzufangen und entstandenen Nachfragedruck zu erfüllen.

### **3. Aufgabe des Bebauungsplanes**

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgen kann.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

### **4. Planungsziel**

Mit der Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Gebäuden und Nebenanlagen zur Unterbringung der Wohnform „Betreutes Wohnen“ und für den Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung sowie für das bereits in Betrieb genommene „StadtHaus HO“, einem Begegnungszentrum für die Bürger der Stadt, geschaffen werden. Darüber hinaus soll sich das noch zu realisierende Vorhaben im Hinblick auf die Gestaltung in das historisch gewachsene, mittelalterlich geprägte Stadtbild harmonisch einfügen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Grundlagen für die städtebauliche Ordnung und für weitere, zum Vollzug möglicher erforderlicher Maßnahmen geschaffen.

### **5. Verbindliche Festsetzungen**

Die verbindlichen Festsetzungen bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und gestalterischen Vorgaben zur Umsetzung des zuvor beschriebenen Planungsziels. Nachfolgend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes *kursiv* geschrieben und anschließend begründet.

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung und Nutzungseinschränkungen**

##### *1. MI- Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO*

*Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan das MI-Mischgebiet fest.*

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bereits im Bebauungsplan Nr. 59- Teil B war als Art der baulichen Nutzung das Mischgebiet festgesetzt worden. Mit dieser Festsetzung war aus der historischen Entwicklung heraus auch der Zielsetzung für künftige Nutzungsstrukturen Rechnung getragen worden.

Die für die 3. Änderung des Bebauungsplanes anlassgebende Nachnutzung entspricht vollumfänglich dem Nutzungsspektrum eines Mischgebietes und fügt sich harmonisch in den Nutzungskanon der historischen Altstadt ein.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Nutzungskonflikte werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

Innerhalb des Mischgebietes MI-1, MI-2 und MI-3 sind unzulässig

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ebenfalls gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Auch von ihnen werden unerwünschte negative Auswirkungen auf die Umgebung im Hinblick auf Nutzungszeiten und dem durch die Nutzung ausgelösten An- und Abfahrtsverkehr erwartet.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht erforderlich. An dieser Stelle wird auf die Regelungen des § 13 BauNVO verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die innerhalb des Baugebiets selbst bzw. auch in dessen Umgebung unzumutbar sind.

## *2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO*

Im vorliegenden Fall wird innerhalb des Mischgebiets eine Gliederung vorgenommen, drei Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzung: MI-1, MI-2 und MI-3.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und durch die Festlegung von Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhe, bestimmt.

Für das Mischgebiet MI-1:

- 1. Innerhalb des MI-1 gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO gibt an, wieviel Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Die GRZ für Mischgebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,6.

In der Regel ist eine GRZ in Höhe von 0,6 inklusive der möglichen 50-prozentigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend, um mischgebietstypische Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Der Bereich des MI-1 umfasst den ursprünglichen Freibereich der ehemaligen „Pörtner- Immobilie“ und wird weitestgehend erstmalig bebaut. Parallel zur Schulstraße entsteht ein Wohngebäude und ein als Gartenanlage gestalteter Innenhofbereich, der für die Gesamtanlage „Betreutes Wohnen“ und Tagespflege als gestaltete Freifläche zur Verfügung stehen wird. Teile davon werden auch als Stellplatzfläche gebraucht.

Im vorliegenden Fall wird es sich nicht vermeiden lassen, das Höchstmaß einer 80-prozentigen Versiegelung zu überschreiten. Daher sei an dieser Stelle auf den § 17 Abs. 2 BauNVO verwiesen- die Überschreitung der Obergrenze aus besonderen städtebaulichen Gründen. Besondere städtebauliche Gründe liegen hier deshalb vor, weil durch die Revitalisierung der langjährig brachgefallenen ehemaligen Gewerbefläche an zentraler Lage sich nunmehr eine zukunftsweisende und sich in das historische Stadtbild harmonisch einfügende Nachnutzung in Form einer Wohnanlage einschließlich der Nebenanlagen zur Unterbringung der Wohnform „Betreutes Wohnen“ und für den Betrieb einer Tagespflegeeinrichtung gefunden hat. Mit der Realisierung wird der historische Stadtgrundriss wiederhergestellt.

#### *2. Innerhalb des MI-1 gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2.*

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für ein Mischgebiet sieht der § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2 als Höchstmaß vor.

Dieses Maß wird im vorliegenden Fall als ausreichend erachtet.

#### *3. Innerhalb des MI-1 sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.*

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird Bezug genommen auf die Umgebungsbebauung im historischen Stadtkern, die sich durch eine Zweigeschossigkeit auszeichnet.

#### *4. Innerhalb des MI -1 ist die maximale Traufhöhe von 7,50 Meter und die die maximale Firsthöhe von 13,00 Meter einzuhalten.*

Mit der zwingenden, verbindlichen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird ein wichtiger Maßstab für die harmonische Einfügung eines Neubaus in eine historisch gewachsenen Stadtstruktur gelegt. Die Traufhöhe von maximal 7,50 Meter und die Firsthöhe von maximal 13,00 Meter innerhalb des MI-1 korrespondiert mit den Höhen der Umgebungsbebauung.

Von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen sind Gauben und Zwerchhäuser.  
Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Für das Mischgebiet MI-2:

*1. Innerhalb des MI-2 gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO gibt an, wieviel Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Die GRZ für Mischgebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,6.

In der Regel ist eine GRZ in Höhe von 0,6 inklusive der möglichen 50-prozentigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend, um mischgebietstypische Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Im vorliegenden Fall wird auf den § 17 Abs. 2 BauNVO verwiesen- die Überschreitung der Obergrenze aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Der Bereich des MI-2 wird vollständig ausfüllt durch das ehemalige Wohn- und Geschäftshaus. Dieses Gebäude wird vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die Realisierung des hier entstehenden Gebäudeteils der Gesamtanlage ist von besonderer städtebaulicher Relevanz, weil es sich um eine historische Raumkante im Einmündungsbereich zweier Straßenzüge handelt.

Der Neubau ersetzt den ursprünglich vorhandenen baulichen Zustand auf dem Grundstücksanteil.

*2. Innerhalb des MI- 2 gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0.*

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für ein Mischgebiet sieht der § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2 als Höchstmaß vor.

Im vorliegenden Fall wird auf den § 17 Abs. 2 BauNVO verwiesen- die Überschreitung der Obergrenze aus besonderen städtebaulichen Gründen, wie zuvor bereits beschrieben.

Die Grundfläche wird vollständig mit einem dreigeschossigen Gebäude bebaut. Daraus ergibt sich eine GFZ in Höhe von 3,0.

*3. Innerhalb des MI-2 sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen zulässig.*

Abweichend von den Festsetzungen zur Geschossigkeit im MI-1 und MI-3 kann im Bereich von MI-2 ein dreigeschossiges Gebäude entstehen.

Es handelt sich um eine exponierte Ecksituation. Diese Lagen wurden stadtbaugeschichtlich baulich oftmals hervorgehoben.

Eine rechnerisch vorliegende Dreigeschossigkeit kann nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass von der öffentlichen Verkehrsfläche aus betrachtet, keine optische Bedrängung entsteht. Die Schaffung von hochwertigem Wohnraum im Dachraum erfolgt in der Regel durch nicht unerhebliche Dachaufbauten. Diese sollten zur

Vermeidung einer bedrängenden Wirkung auf den zur Hofseite hin gelegenen Dachflächen erfolgen.

Dachaufbauten und sonstige aus der Fassade hervorspringende Gebäudeteile an den zur Straßenseite hin liegenden Fassaden müssen sich optisch unterordnen.

*4. Innerhalb des MI -2 ist die maximale Traufhöhe von 7,50 Meter und die die maximale Firsthöhe von 13,00 Meter einzuhalten.*

Mit der zwingenden, verbindlichen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird ein wichtiger Maßstab für die harmonische Einfügung eines Neubaus in eine historisch gewachsen Stadtstruktur gelegt. Die Traufhöhe von maximal 7,50 Meter und die Firsthöhe von maximal 13,00 Meter innerhalb des MI-2 korrespondiert mit den Höhen der Umgebungsbebauung.

Von dieser Höhenfestsetzung ausgenommen sind Gauben und Zwerchhäuser.

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.

Für das Mischgebiet MI-3:

*1. Innerhalb des MI-3 gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 1,0.*

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO gibt an, wieviel Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden darf. Die GRZ für Mischgebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei 0,6.

In der Regel ist eine GRZ in Höhe von 0,6 inklusive der möglichen 50-prozentigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausreichend, um mischgebietstypische Nutzungen planungsrechtlich abzusichern.

Im vorliegenden Fall wird auf den § 17 Abs. 2 BauNVO verwiesen- die Überschreitung der Obergrenze aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Der Bereich des MI-3 wird vollständig ausgefüllt durch das ehemalige Lagerhaus der Firma Pörtner, dem jetzigen „StadtHaus HO“, einem Begegnungszentrum für die Bürger der Stadt. Bereits das Lagerhaus hat den Bereich des MI-3 vollständig mit einem zweigeschossigen Lagerhaus ausgefüllt und damit eine GRZ von 1,0 verursacht. Aus stadthistorischen, städtebaulichen Gründen war der vollständige Lückenschluss mit einem Bauvolumen wie bisher zwingend angezeigt.

*2. Innerhalb des MI- 3 gilt die Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0.*

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für ein Mischgebiet sieht der § 17 Abs. 1 BauNVO 1,2 als Höchstmaß vor.

Im vorliegenden Fall wird auf den § 17 Abs. 2 BauNVO verwiesen- die Überschreitung der Obergrenze aus besonderen städtebaulichen Gründen, wie zuvor bereits beschrieben.

Die Grundfläche wird vollständig mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut. Daraus ergibt sich eine GFZ in Höhe von 2,0.

3. *Innerhalb des MI-3 sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.*  
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.  
Mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen wird Bezug genommen auf die Umgebungsbebauung im historischen Stadtkern, die sich durch eine Zweigeschossigkeit auszeichnet.

4. *Innerhalb des MI -3 ist die maximale Traufhöhe von 10,50 Meter und die die maximale Firsthöhe von 14,00 Meter einzuhalten.*

Mit der zwingenden, verbindlichen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird ein wichtiger Maßstab für die harmonische Einfügung eines Neubaus in eine historisch gewachsen Stadtstruktur gelegt. Die Traufhöhe von maximal 7,50 Meter und die Firsthöhe von maximal 13,00 Meter innerhalb des MI-1 korrespondiert mit den Höhen der Umgebungsbebauung und sichert im vorliegenden Fall der Bestand.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Innerhalb eines Bebauungsplanes kann die Bauweise als offene oder geschlossenen oder als abweichende Bauweise festgesetzt werden.

1. *Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 BauNVO.*

Im vorliegenden Fall ist die abweichende Bauweise festgesetzt worden, um sowohl grenzständige Haupt- und Nebengebäude sowie jene mit seitlichem Grenzabstand zu ermöglichen.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinie, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden.

2. *Entlang der Weserstraße und entlang der Schulstraße bis zur westlichen Gebäudekante des ehemaligen Gebäudes Weserstraße 4 wird das Baufeld durch die Baulinie gemäß § 23 BauNVO begrenzt.*

Die Baulinie ist zwingend einzuhalten. Sie wird für die vorliegende stadträumliche Situation entlang der Weserstraße und für den Eckbereich Weserstraße/ Schulstraße festgesetzt, damit sichergestellt werden kann, dass der historische Stadtgrundriss erhalten bleibt.

Die Über- und Unterschreitung der Baulinie im MI-2 und MI-3 und die Über- und Unterschreitung im MI-1 umfasst einzelne, gestalterische Gebäudevor- und Rücksprünge oder Dachüberstände mit einer Tiefe von bis zu ca. 30 cm.

3. *Das Baufeld wird in allen anderen Fällen innerhalb der 3. Änderung durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO begrenzt.*

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten, wohl aber dahinter zurück liegen. Für den Innenhofbereich eröffnen sich mit der Festsetzung einer Baugrenze Entwicklungsvarianten, die ausdrücklich erwünscht sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

## **5.5 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Nach § 84 Abs. 3 NBauO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Gemeinden, um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, durch örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden stellen. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Hessisch Oldendorf im vorliegenden Fall Gebrauch. Mit Hilfe der örtlichen Bauvorschriften soll gewährleistet werden, dass sich das noch zu realisierende Vorhaben in die historisch gewachsene Stadtstruktur einfügt.

Die örtlichen Bauvorschriften sind nachfolgend *kursiv* geschrieben aufgeführt und begründet.

### **5.5.1 Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift**

*Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B-*

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der 3. Änderung. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen des Bebauungsplanes. Mit der Rechtskraft der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B-einschließlich örtlicher Bauvorschriften, wird innerhalb des Geltungsbereiches die „Gestaltungssatzung Altstadt“ vollständig ersetzt.

Die Regelungen der Werbeanlagensatzung behalten ihre Gültigkeit.

### **5.5.2 Dächer und Dachgauben**

*a) Zur Eindeckung geneigter Dächer sind nur nichtglasierte Ziegel oder Betondachsteine der Farblinien rot und grau zulässig. Es gelten die Farbtöne (einschließlich der Zwischentöne) des Farbreregisters RAL 840 HR wie folgt:*

*Farblinie rot: RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013 und 3016*

*Farblinie grau: RAL 7015, 7016, 7021, 7022, 7024 und 7026*

Die Fernwirkung von Siedlungsbereichen wird durch die Dachfarben bestimmt. Ein harmonisches Siedlungsbild wird in der Regel durch seine Dachlandschaft geprägt. Regionaltypisch ist das rote bis rotbraune Ziegeldach. Im Altstadtbereich sind die Dächer auch mit schwarzen und dunkelgrauen Dachsteinen an zu treffen. Diese Farbpalette macht inzwischen das Bild der gewachsenen Dachlandschaft aus.

Auf Grund der Nähe zu den historisch bedeutsamen Gebäuden wie zum Beispiel dem Rathaus und dem benachbarten StadtHaus HO wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung die Bandbreite der möglichen Dacheindeckungsfarben auf die Farblinien Rot und Grau begrenzt.

Andersfarbige und auch glänzende Dächer würden sich aus der gegebenen Dachlandschaft unangemessen hervorheben und den Gesamteindruck beeinträchtigen. Auch glänzende Ziegel werden daher ausgeschlossen.

*b) Für Vordächer und Dachgauben sind außerdem die Materialien Glas, nicht glänzende Metalle und Holz zulässig*

Die Wirkung von Vordächern und Dachgauben, soweit es sich nicht um Werbeanlagen handelt, ist auf das Stadtbild in der Altstadt von Hessisch Oldendorf von untergeordneter Bedeutung. Metall allerdings ist im Altstadtbereich als Fremdkörper einzustufen, wenn es glänzend und somit stark reflektierend ist. Vordächer und Dachgauben aus Metall sind daher nur in nicht glänzender Ausführung zulässig.

*c) Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind Glasdächer zulässig.*

In der Regel werden Wintergärten und Terrassenüberdachungen als Glasdächer ausgeführt. Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind überwiegend als untergeordnete Gebäudeteile einzustufen. Die Wirkung dieser Bauteile auf das Stadtbild ist von untergeordneter Bedeutung. Es besteht somit kein Anlass Glasdächer auszuschließen.

*d) Allgemein sind Solarelemente zulässig, auch als Dacheindeckung.*

Solarelemente sind ein lokaler Beitrag zum Klimaschutz. Die Anlagen entfalten zwar gestalterische Beeinträchtigungen sind jedoch beim Bau energiesparender bzw. energieautonomer Gebäude unabdingbar. Insofern überwiegen in der Gesamtschau die positiven Effekte.

*e) Die Gesamtlänge für Dachgauben und Aufbauten (auch Zwerchhäuser) auf Dachflächen, die den öffentlichen Flächen traufständig zugewandt sind, darf maximal die Hälfte der Dachseitenlänge betragen. Bezugspunkt für die Breite der Gauben ist der Fußpunkt, die maßgebliche Dachseitenlänge ist das Maß zwischen den Ortgängen.*

Überdimensionale Dachgauben und Dachaufbauten beeinträchtigen die Gebäudeproportionen und damit die städtebauliche Wirkung. Sie werde daher innerhalb des Geltungsbereichs auf die Hälfte der Trauflänge begrenzt.

*f) Auf Hauptdächern sind nur symmetrisch geneigte Satteldächer mit Neigungen von 30 bis 50 Grad zulässig.*

*Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Dachterrasse dienen.*

Grundsatz der Gestaltungsvorschriften ist es, durch Regelungen zur Form und zur Maßstäblichkeit der Gebäude eine harmonische städtebauliche Grundstruktur zu erwirken. Die Dachform ist in diesem Zusammenhang ein bestimmendes Element der Gebäudeform. Im Umfeld und auch innerhalb des hier in Rede stehenden

Geltungsbereichs liegen prägende Einzelgebäude bzw. Gebäudegruppen, mit regional typischen, symmetrisch geneigten Ziegeldächern von 30 bis 50 Grad. Um das harmonische Gesamtbild zu erhalten, werden nur Dachformen mit regionaltypischer Prägung für Hauptdächer zugelassen. Ausnahmen bilden Flachdächer, die als Dachterrassen dienen.

*g) Für Dächer auf Gauben oder Zwerchhäusern sind abweichende Dachneigungen und Flachdächer zulässig.*

Die Wirkung dieser Bauteile auf das Stadtbild ist auf Grund der Längenbeschränkung von untergeordneter Bedeutung. Insofern kann von weiteren Regelungen abgesehen werden.

*h) Nur bei Neuerrichtung sind für Garagen und Nebenanlagen Flachdächer zulässig.*

Abriss und Neubau von Garagen und Nebenanlagen sind nicht zu vermeiden. Wenngleich auch von diesen Gebäuden, wenn sie unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen, eine nicht unerhebliche Wirkung in den öffentlichen Raum ausstrahlt, spielen bauordnungsrechtliche Vorgaben insbesondere bei Grenzbebauungen oftmals eine große Rolle. Die baulastfreie Grenzbebauung mit Nebenanlagen von weniger als 3 Metern Höhe soll ermöglicht werden.

Diese Vorgabe betrifft nur den Fall der Ersterrichtung, nicht den Sanierungsfall oder Ersatzbau eines Nebengebäudes mit Satteldach.

Nebenanlagen und Garagen mit Satteldach auch weiterhin ein Satteldach.

### **5.5.3 Fassaden**

*i) 1) Die zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Wandbauteile sind zulässig als Ziegelfassade und/ oder Putzfassade sowie konstruktives Holzfachwerk.*

*2) Das Ziegelmauerwerk ist zulässig in der Farblinie Rot (siehe Punkt 5.5.2) einschließlich der Zwischentöne*

*3) Putzfassaden sind zulässig in hellen Farben und Abtönungen, die den folgenden Farbtönen (einschließl. der Zwischentöne), des Farbbregisters RAL 840 HR entsprechen:*

*Farblinie*

*Beige/ Gelb/ Weiß: RAL 1000 bis 1015, 1017, 9001,9002,9010, 9018*

*Farblinie Rot: RAL 2001, 2002, 300ß, 3002, 3003, 3013 bis 3016*

*Farblinie Blau: RAL 5012, 5014, 5018, 5024*

*Farblinie Grün: RAL 6000, 6011,6013, 6019, 6021*

*Farblinie Grau: RAL 7000 bis 7006*

*Farblinie Braun: RAL 8000 bis 8008, 8012, 8015, 8023 und 8024.*

*Putzfassaden müssen eine matte, nicht glänzende Oberfläche aufweisen.*

Die Qualität des Erscheinungsbildes soll durch den Einsatz regionaltypischer und historisch begründeter Materialien unterstrichen werden.

Die zulässigen Farben für das Ziegelmauerwerk basieren auf den Kriterien der regionaltypischen Bauweise. Es handelt sich um das Farbspektrum der Rot bis Rotbrauntöne der Tonziegel, die im Weserraum seit Jahrhunderten gebrannt und eingesetzt wurden. Andersfarbige Ziegel würden das historische Gesamtbild überformen.

Der Ersatz von Gebäuden durch Neubau ist selbstverständlich möglich. Beim Neubau muss keine Ziegelfassade zum Einsatz kommen. Hier kann auch eine Putzfassade gewählt werden.

Ursprünglich wurden Putzfassaden in gebrochenen Weiß- und Beigetönen ausgeführt. Farbige Putzfassaden können das Stadtbild beleben und sind deshalb innerhalb des definierten Farbspektrums zulässig. Wichtig ist, dass matte Putzfassaden im Einsatz kommen, da glänzende Ausführungen optisch aufdringlich erscheinen würden. Sie wären historisch nicht begründet und damit untypisch.

Oberstes Ziel ist die Gewährleistung einer gestalterischen Harmonie.

*4) Fassadenverkleidungen sind im Bereich des Giebeldreiecks zulässig, und zwar als Holzverkleidung, Ziegelbehang (Dachziegel, Biberschwanz) oder kleinformatische Faserzementplatten in den Farblinien der Dacheindeckung und Sandstein*

Die Fassaden sollen in einer regionaltypischen Ausprägung als Ziegel-, Putz- oder Fachwerkbau in Erscheinung treten. Fassadenverkleidungen sollen deshalb nur in zurückhaltender Form in Erscheinung treten. Historisch begründet ist die Verkleidung des Giebeldreiecks mit Holz, Dach- oder Biberschwanzziegeln. Diese Bereiche dürfen auch künftig Fassadenverkleidungen aus regionaltypischen Materialen aufweisen. Kleinformatische Faserzementplatten in den Farblinien der Dacheindeckung entsprechen in ihrer Wirkung dem Dach- oder Biberschwanzziegel und sind damit ebenfalls zulässig. Fassadenbehänge aus Naturstein, regionaltypisch der Sollingsandstein, ist ebenfalls zulässig. Andere Materialien, wie zum Beispiel Blech oder schwarze Schieferplatten, sind regional untypisch und daher unzulässig.

*5) Für Sockelbereiche ist auch Naturstein zulässig, wenn er dem heimischen Sandstein farblich entspricht.*

Sandsteinsockel sind regionaltypisch und vielfach anzutreffen. Alternativ zum regionaltypischen Sollingsandstein können im Sockelbereich auch Natur- und Kunststeine zum Einsatz kommen, die der Sandsteinoptik entsprechen.

*6) Für die Wandbauteile, die zur öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, sind unzulässig:*

*a. Imitationen naturbelassener oder gebrannter Baustoffe (z. B. Kunststoffverkleidungen in Ziegel- oder Holzoptik)*

*b. durchsichtige und undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche, mit Ausnahme von Solaranlagen*

Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist die Sicherstellung, dass sich noch zu realisierende Vorhaben harmonisch in die historisch gewachsene Stadtstruktur einfügen. Eine Bandbreite von Materialien und Ausführungen von Fassaden soll wenig wie möglich eingeschränkt werden, um auch eine individuelle Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen. Beeinträchtigt wird diese Harmonie durch Kunststoffverkleidungen, geprägte Teerpappen und andere Materialien, die naturbelassene oder gebrannte Baustoffe nur imitieren, sowie durch aufdringlich hervorhebende, durchsichtige und undurchsichtige Baustoffe mit glänzender, glasierter oder spiegelnder Oberfläche.

Eine Ausnahme gilt aus Gründen des Umweltschutzes für Solaranlagen auch an der Fassade. Solarelemente sind ein lokaler Beitrag zum Klimaschutz

#### **5.5.4 Fenster und Schaufenster**

*j) Die den öffentlichen Flächen zugewandten Fensteröffnungen sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufzuteilen.*

Fenster sind das „Gesicht“ eines Gebäudes. Prägend im Stadtbild sind noch vielfach die ursprünglich aufrechten Fensterformate. Im Bereich der straßenseitigen Fassaden soll diese maßgebliche Gestaltungselement erhalten bleiben und auch bei Neubauten grundsätzlich in Erscheinung treten. Es ist nicht erforderlich, dass aufrechte Formate durch gemauerte Pfeiler voneinander getrennt werden müssen. Es ist ausreichend, dass eine Fensteröffnung durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende Proportionen aufgeteilt werden.

*k) Schaufenster sind nur im Erdgeschoss zulässig. Die den öffentlichen Flächen zugewandten Schaufenster sind durch konstruktive Fensterrahmen in rechteckig stehende oder quadratische Proportionen aufzuteilen.*

„Aufgerissene“ Erdgeschosszonen als modische Erscheinungen der Sechziger- und Siebzigerjahre wirken sich störend auf das Erscheinungsbild der historischen Altstadt aus. Gestalterisch angemessen sind rechteckig stehende und quadratische Formate, idealerweise im Einklang mit den Fensterachsen der darüber liegenden Geschosse.

#### **5.5.5 Antennen und Parabolantennen**

*l) Antennen und Parabolantennen sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeteilen nicht zulässig.*

Antennen und Parabolantennen, die an den Außenwänden angebracht werden, beeinträchtigen das Gesamtbild. Diese Wirkung ist besonders negativ zu beurteilen, wenn es sich um straßenseitige Gebäudeseiten handelt. Deshalb sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeseiten Antennen und Parabolantennen unzulässig. An den übrigen Fassaden und auf dem Dach sind sie zulässig. Zur Sicherstellung, dass Parabolantennen sich in ihrer Wirkung unterordnen, sind sie farblich der Fassade anzupassen.

### **5.5.6 Jalousien und Rollläden**

- m) *Von außen sichtbare Kästen von Jalousien und Rollläden sind an den von öffentlichen Verkehrsflächen direkt einsehbaren Gebäudeteilen nur zulässig, wenn die Kästen nicht über die Fassadenebenen vorstehen.*

Zum Schutz der Privatsphäre sind Jalousien und Rollläden in vielen Fällen unabdingbar. Aus Gründen des Wärmeschutzes ist es sinnvoll, diese Bauteile an der Gebäudefassade anzubringen und nicht als innen liegenden Rollläden zu auszuführen. Die Hersteller von Jalousien und Rollläden haben in den letzten Jahren gestalterisch ansprechende Produkte entwickelt. Diese stellen keine gestalterische Beeinträchtigung mehr dar.

Aus diesem Grund werden Jalousien und Rollläden zugelassen, wenn die Kästen nicht über die Fassade vorstehen.

### **5.5.7 Abweichungen**

Abweichungen von den zwingenden Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften regeln sich nach dem § 66 NBauO i. V. m. § 84 NBauO. Abweichungen sind insbesondere möglich, wenn:

- a) Die Anforderung an den Denkmalschutz eine Abweichung erfordern,
- b) Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Abweichung erfordern,
- c) Die Anwendung der Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde,
- d) Durch die Abweichung der Neubau eines reinen Wohnhauses mit mindestens 2 Wohnungen ermöglicht werden kann.

Die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung von Gebäuden, Straßen und Plätzen dürfen jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Abweichungen dürfen nur im Einvernehmen der Stadt Hessisch Oldendorf zugelassen werden.

### **5.5.8 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

### **5.5.9 Hinweis zum Denkmalschutz**

Neben den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften unterliegen Baudenkmale erhöhten Anforderungen, die aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSG) resultieren. Dies gilt mitunter auch für die in der Umgebung vorhandenen Anlagen. In diesen Fällen sind die Festsetzungen nicht anzuwenden.

## **6. Städtebauliche Werte**

Größe des räumlichen Geltungsbereiches: 1.418 m<sup>2</sup>

MI-1:	868 m <sup>2</sup>
MI-2:	258 m <sup>2</sup>
MI-3:	292 m <sup>2</sup>

## 7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen „Weserstraße“ und „Schulstraße“.

Das Plangebiet ist an- und eingebunden das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Haltestellen befinden sich direkt gegenüber am Rathaus und vor dem Gebäude der Sparkasse auf dem Marktplatz.

Die Strom- und Gasversorgung wird durch hiesige Anbieter sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Eigenbetriebe der Stadt Hessisch Oldendorf. Das Plangebiet ist an die bestehenden Leitungen angeschlossen.

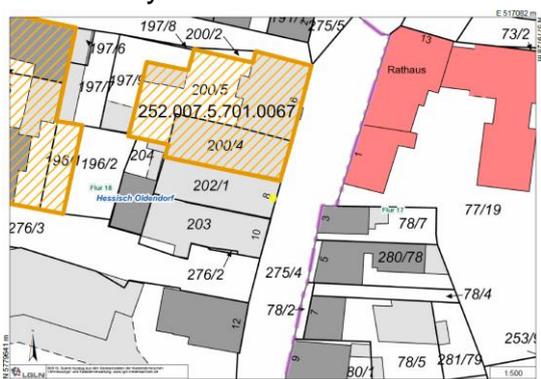
Träger der Löschwasserversorgung ist die Stadt Hessisch Oldendorf. Die Grundversorgung kann als sichergestellt angenommen werden.

Träger der Abwasserversorgung (Schmutzwasser und Regenwasser) ist der Abwasserbetrieb der Stadt Hessisch Oldendorf. Der Geltungsbereich ist über das vorhandene Kanalnetz an die Kläranlage in Hessisch Oldendorf angeschlossen.

Das Plangebiet ist an das zentrale Kommunikationsnetz der Telecom angeschlossen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Kreisabfallwirtschaft des Landkreises Hameln-Pyrmont.

## 8. Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte und Kampfmittel

Teile des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ sind seit 2015 im Altlastenkataster des Landkreises Hameln- Pyrmont erfasst.



Quelle: Landkreis Hameln- Pyrmont

Es handelt sich um den Standort einer ehemaligen Metallgroßhandlung, die im Jahr 2006 ihren Betrieb eingestellt hat.

Im Falle von Bodeneingriffen ist mit dem Antreffen belasteter Materialien zu rechnen, die entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften deklariert und einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden müssen. Es wird

daher empfohlen, die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde bei der Planung des konkreten Vorhabens frühzeitig einzubinden.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- B „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ wurden keine Luftbildauswertungen, keine Sondierung oder Räumung durchgeführt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel, so dass vom Kampfmittelräumdienst eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

## **9. Hinweise zum Bodenschutz und zum Baugrund**

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN- Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

## **10. Archäologische Hinweise**

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlesammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde für Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **11. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne einer Grundstücksneuordnung (Umlegungsverfahren) sind nicht erforderlich.

Die Stadt Hessisch Oldendorf wird die beiden Flurstücke 197/8 und 200/2, gelegen im Straßenraum der Schulstraße, an den künftigen Eigentümer der Flurstücke 200/5, 197/9 und 197/7 veräußern.

Die beiden Flurstücke werden planungsrechtlich als überbaubare Fläche festgesetzt.

## **12. Ersetzung anderer Bebauungspläne und Satzungen**

Mit erlangter Rechtskraft ersetzt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- innerhalb ihres Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 59- Teil B- sowie die Gestaltungssatzung Altstadt.

Die Werbeanlagensatzung Altstadt behält ihre Gültigkeit.

### **13. Entwidmungsverfahren**

Die beiden Flurstücke 197/8 und 200/2 sind als Straßenverkehrsfläche gewidmet und befinden sich im Eigentum der Stadt Hessisch Oldendorf.

Wie zuvor beschrieben sollen diese beiden Flurstücke künftig bebaut werden können.

Auf Grund der geringfügigen Größe der beiden Flurstücke kann auf ein Entwidmungsverfahren verzichtet werden.

### **14. Kosten**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59- Teil B- „Innenstadt Hessisch Oldendorf“ sind keine Kosten für die Flächeneigentümer verbunden.

### **15. Abwägung**

Der Punkt 15.- Abwägung ist der Begründung als Anlage beigefügt und wird Bestandteil der Begründung.

### **16. Satzungsbeschluss**

In der Sitzung des Rates der Stadt Hessisch Oldendorf vom 22.09.2022 erfolgte die Beschlussfassung als Satzung.

Hessisch Oldendorf, den

Oenelcin  
Bürgermeister (LS)

### **Anlage:**

- Abwägung