

STADT HESSISCH OLDENDORF
DER BÜRGERMEISTER



**Satzung
über die Teilaufhebung**

der

**Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern
des Stadtteils Fischbeck**

Datum: 19.01.2021

Verfasser: Dipl.- Ing. Stadtplanerin Martina Kexel

Inhaltsverzeichnis

- 1 Einleitung**
- 2 Geltungsbereich der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck**
 - 2.1 Räumliche Lage
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 3 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben**
 - 3.1 übergeordnete Vorgaben
 - 3.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
 - 3.1.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
 - 3.1.3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz
 - 3.2 lokale Vorgaben**
 - 3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf
 - 3.2.2 Bebauungspläne
 - 3.2.3 § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
 - 3.2.4 Denkmalrecht
 - 3.2.5 Dorferneuerungsplan Fischbeck
- 4 Anlass, Erfordernis und allgemeines Ziel der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck**
 - 4.1 Anlass und Erfordernis der Satzungsauflhebung
 - 4.2 Allgemeines Ziel der Satzungsauflhebung
 - 4.3 Auswirkungen der Teilaufhebung der Satzung
- 5 Verfahrensablauf der Teilaufhebung**
 - 5.1 Art des Verfahrens und Rechtsgrundlage
- 6 Durchführung der Planung**
 - 6.1 Bodenordnung
 - 6.2 Kosten
- 7 Abwägung**
 - 7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 7.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlich Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 - 7.4 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 - 7.5 Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
- 8 Beschluss**
- 9 Hinweis**
- 10 Anlage**

1 Einleitung

Der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf hat im September 1998 die örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck beschlossen.

Zielsetzung der örtlichen Bauvorschrift ist die Sicherung der ortsbildgestaltenden und -prägenden Qualität des dörflichen Erscheinungsbildes sowie der Schutz des historischen Damenstifts vor Auswirkungen gestalterischer Überformung aus dem unmittelbaren Umfeld.

Die örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck wird hiermit teilaufgehoben.

Nach zustimmender Meinungsfindung und Beschlussfassung durch den Ortsrat Fischbeck am 9. September 2018 konnte der Verwaltungsausschuss am 20. September 2018, nach vorheriger Beratung im Planungsausschuss am 19. September, den Beschluss zur Durchführung des Aufhebungsverfahrens fassen.

Nach Abwägung der im Rahmen der Durchführung des Verfahrensschritts gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen von der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Klosterkammer und dem Stift Fischbeck ist mit Beschlussfassung vom 19.03.2020 der Geltungsbereich für die Aufhebung der örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck geändert worden.

Es handelt sich um eine Teilaufhebung.

2 Geltungsbereich der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck umfasst den nördlich des Straßenzugs „Paschenburg/ Sommerweg“ befindlichen historischen Ortskern von Fischbeck.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Lage des Geltungsbereichs der Teilaufhebung umfasst

- die Flurstücke 5/2, 6/5, 9/2, 10/3, 13/3, 14/2, 15/3, 17/12, 17/14, 17/15, 18/12, 19/3, 20/2, 21, 22/1, 23/1, 24/6, 27/6, 28/2, 28/4, 31, 32/2, 32/3, 34/1, 35, 92, 93, 96/1, 96/4, 96/7, 96/10, 96/11, 98/19, 104/1, 105/3, 105/4, sowie teilweise die Flurstücke 4/5, 6/3, 8, 11, 102/7 und 102/8 in der Flur 4, sowie
- die Flurstücke 3/8, 3/9, 10/1, 11/1, 14/5, 17/2, 17/3, 18/7, 19/1, 20, 21/6, 21/7, 23/11, 26/3, 27/5, 27/6, 28/2, 30/1, 31/4, 31/6, 31/8, 31/9, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39/10, 39/11, 39/14, 40/1, 40/2, 40/3, 41/1, 41/2, 42, 43, 45/1, 45/3, 45/4, 45/5, 47/13, 47/23, 49/2, 50, 52/1, 54/4, 54/5, 55/2, 56/4, 56/6, 56/7, 59/2, 59/3, 60/5, 60/8, 63, 64, 65, 66/3, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76/1, 77/1, 78/1, 79/1, 80/1, 81/1, 82/1, 83/1, 84, 85/1, 86/1, 87/1, 88/1, 89/1, 90/1, 91/1, 92, 93, 94, 95, 96, 97/4, 97/5, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 151/5, 151/13, 152/4, 155, 156, 157, 158, 159, 161/1, 162, 163, 164/1, 164/2, 165, 171/6, 178/38, 180/4, 180/10, 182/10, 182/13, 182/17, 182/18, 183/1, 183/2, 186/7, 186/8, 186/9, 188/13, 188/14, 188/16, 188/17, 191, 192/9, 192/20, 193, 194/6, 196/2, 196/8, 196/9, 198/2, 198/4, 201, 212/15, 215/7, sowie teilweise die Flurstücke 1/2, 2/4, 5/13, 5/15, 5/16, 9/2, 12/3, 47/22, 97/3, 105/1, 117, 120/1, 123/1, 127, 148/5, 151/12, 166/2, 166/3, 171/3, 176/8, 180/11, 181, 183/3, 188/18, 189 und 202/2 der Flur 5 und außerdem
- das Flurstück 42/3 und teilweise die Flurstücke 42/2 und 50/1 der Flur 6.

Alle Flurstücke und Flure liegen in der Gemarkung Fischbeck.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung ist aus der als Anlage beigefügten Übersichtskarte (ohne Maßstab) zu ersehen.

3 Rechtliche Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

3.1 übergeordnete Vorgaben

3.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der § 1 BauGB regelt die Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege, erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

3.1.2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

Die NBauO regelt in mehrfacher Hinsicht die Gestaltung von baulichen Anlagen. Als allgemeine Anforderung dürfen gemäß § 3 Abs. 3 NBauO bauliche Anlagen nicht verunstaltend wirken und dürfen auch das Gesamtbild ihrer Umgebung nicht verunstalten.

Weitere allgemeine Anforderungen an Baumaßnahmen und bauliche Anlagen werden in § 10 NBauO getroffen. Hiernach sind bauliche Anlagen in der Form, im Maßstab, im Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, im Werkstoff einschließlich der Art seiner Verarbeitung und in der Farbe so durchzubilden, dass sie weder verunstaltend wirken noch das bestehende oder geplante Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild verunstalten.

Gemäß § 50 Abs. 2 NBauO dürfen Werbeanlagen nicht erheblich belästigen, insbesondere nicht durch ihre Größe, Häufung, Lichtstärke oder Betriebsweise.

Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können Gemeinden gemäß § 84 Abs. 3 NBauO örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes erlassen. Die örtlichen Bauvorschriften werden als

Satzung im übertragenen Wirkungskreis gemäß dem niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) erlassen.

3.1.3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz bedarf es der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wenn ein Kulturdenkmal zerstört, verändert, instand gesetzt oder wiederhergestellt wird, ein Kulturdenkmal oder ein Teil eines Baudenkmals von seinem Standort entfernt oder mit Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen, die Nutzung des Baudenkmals geändert oder in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen, die das Erscheinungsbild des Denkmals beeinflussen, errichtet, geändert oder beseitigt werden sollen.

Ebenso regelt das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz in § 8 Satz 1, dass in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird.

3.2 Lokale Vorgaben

3.2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck wird im Flächennutzungsplan der Stadt Hessisch Oldendorf von 2006 größtenteils als „M-gemischte Baufläche“ und als „W- Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.2.2 Bebauungspläne

In einem untergeordneten Flächenanteil östlich des Stifts gelten die Bebauungspläne Nr. 29 – Teil A (NP- Markt nebst Parkplatz) und Nr. 29- Teil B (Seniorenresidenz und weitere Bauflächen). Nordöstlich liegen teile des Bebauungsplanes Nr. 31 „Erweiterung des Taubblindenwerks- Landhof“ innerhalb des Geltungsbereiches.

3.2.3 § 34 Baugesetzbuch (BauGB)

Im weitaus überwiegenden Flächenanteil der örtlichen Bauvorschrift erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung auf Basis des § 34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (siehe Punkt 3.1.1).

3.2.4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereichs der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck befinden sich einige Denkmäler. Hauptsächlich handelt es sich dabei um Wohngebäude oder um Teile ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen.

Insbesondere im direkten Umfeld zur historischen Damenstift ist eine Häufung erkennbar.

Südlich des Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck schließt sich das Gelände des historischen Damenstifts an. Das gesamte Areal steht unter Denkmalschutz und wird durch die Klosterkammer betreut.

Alle Denkmäler strahlen im Rahmen der denkmalrechtlichen Beurteilung auch auf ihr Umfeld aus (siehe Punkt 3.1.3).

3.2.5 Dorferneuerungsplan Fischbeck

Auf Basis des im Jahr 2009 unter enger Einbindung örtlicher Akteure aus Bürgerschaft und Politik erstellten Dorferneuerungsplanes, konnten im Förderzeitraum bis zum 31.12.2018 Fördermittel für ortsbildunterstützende Baumaßnahmen nach den Vorgaben der Richtlinie

über die Gewährung von Zuwendungen zur integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) beantragt werden.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Ortsteils Fischbeck ist vollständig in den Geltungsbereich des Dorferneuerungsplanes integriert worden. Der Handlungsleitfaden der örtlichen Bauvorschrift ist auch in die Zielsetzung des Dorferneuerungsplanes eingeflossen.

Es wurden 6 öffentliche und 13 private Maßnahmen beantragt und gefördert.

4 Anlass, Erfordernis und allgemeines Ziel der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften für den Ortsteil Fischbeck

4.1 Anlass und Erfordernis der Teilaufhebung

Die örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck erhielt im September 1998 Rechtskraft und definiert Inhalte, die nach heutigem Ermessen für einen allgemeinen Siedlungsrahmen als nicht mehr zeitgemäß erachtet werden können und/oder durch ein Übermaß an gestalterischen Vorgaben geprägt sind. Der Umfang und die Differenziertheit der Festsetzungen sind im Hinblick auf die tatsächliche Vorhabendurchführung nach heutigen Maßstäben schwer umsetzbar und mit den heutigen Anforderungen an Gestaltung und Wohnqualität oftmals nicht in Einklang zu bringen.

Dieser Umstand führt regelmäßig zu Befreiungsanträgen bei Neubauvorhaben und/ oder Instandsetzungsmaßnahmen oder aber auch zu Versagungen von gewünschten und sich optisch durchaus einfügenden Baumaßnahmen.

Der weitaus größte Flächenanteil des Geltungsbereichs liegt nicht im Einwirkungsbereich des Stifts, welches vor Überformung geschützt werden muss. Gleichwohl gelten die gestalterischen Festsetzungen für alle innerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Grundstücke gleichermaßen.

Oftmals sind Vorhaben betroffen, die auf Grund ihrer Entfernung keine negativen oder sonstigen Auswirkungen auf das Stiftsgelände entfalten.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs erfolgte- mit Ausnahme der beiden Bebauungspläne- die Genehmigung von Vorhaben nach planungsrechtlicher Beurteilung auf Basis des § 34 BauGB in Verbindung mit den Vorgaben des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes und der niedersächsischen Bauordnung.

Auf Grund der damit gesetzten engen Beurteilungskriterien kann von einem ausreichend definierten Beurteilungsrahmen für den allgemeinen Ortskern ausgegangen werden.

Gleichwohl kann mit einer Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck- insbesondere im unmittelbaren Umfeld des historischen Damenstifts- über die vorbenannten Rechtsnormen hinaus ein individuellerer Rechtsrahmen geschaffen werden und damit dem Schutz des historischen und baukulturell herausragenden Damenstifts vor baulicher Vielfalt aus dem Umfeld besonders Rechnung getragen werden. Aus diesem Grund wird die Teilaufhebung weiterverfolgt.

Die bestehende Satzung bleibt südlich des Straßenzuges „Paschenburg/ Sommerweg“ von der Aufhebung unberührt.

4.2 Allgemeines Ziel der Teilaufhebung

Die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck erfolgt mit dem Ziel, die Anwendung des nach heutiger Sichtweise als überaus engmaschig gesetzten Festsetzungskatalogs für den allgemeinen Siedlungsbereich der historischen Ortslage beenden zu können.

4.3 Auswirkungen der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck

Mit der Teilaufhebung der Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck eröffnet sich die Möglichkeit einer individualisierten Betrachtung des Einzelfalls, unter Anwendung des Rechtsrahmens nach den Vorgaben des § 34 BauGB und des Denkmalschutzgesetzes, vor dem Hintergrund heutiger Anforderungen an Wohnqualität und Gestaltung.

5 Verfahrensablauf der Teilaufhebung

5.1 Art des Verfahrens und Rechtsgrundlage

Gemäß § 84 Abs. 4 Niedersächsische Bauordnung gelten die Vorschriften über das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend.

Für die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck wird ein Regelverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches durchgeführt. Dies bedeutet, dass neben der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beachten ist.

Da sich als Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Geltungsbereich geändert hat, ist eine erneute Auslegung nach den Vorgaben des § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich geworden.

Die Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck erfolgt auf Basis folgender Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. September 2019 (Nds. GVBl. S. 309),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 § 18 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

6 Durchführung des Verfahrens

6.1 Bodenordnung

Zur Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach BauGB erforderlich.

6.2 Kosten

Mit der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift über den Ortskern des Stadtteils Fischbeck sind keine Kosten verbunden.

7 Abwägung

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Nach frist- und formgerechter Bekanntmachung in der Tagespresse und auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte in der Zeit vom 01.04.2019 bis zum 03.05.2019 einschließlich die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang in den Räumlichkeiten des Rathauses.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Hinweise und Bedenken, weder mündlich noch schriftlich, vorgebracht.

7.2 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Anschreiben vom 27.03.2019 wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und mit der Bitte um Fristwahrung bis zum 03.05.2019 um ihre Stellungnahmen gebeten. In diesem Zeitraum ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme vom Landkreis Hameln- Pyrmont- Untere Denkmalschutzbehörde- sowie ein Hinweis vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie eingegangen.

7.2.1 Denkmalrechtliche Stellungnahme des Landkreises Hameln- Pyrmont, vom 02.05.2019

Die Untere Denkmalschutzbehörde regt an, die Aufhebung der Satzung zu überdenken. Sie sei erst 21 Jahre alt und schütze insbesondere jene Bereiche, die sich nicht in der Nähe eines Denkmals befinden. Mit Hilfe der Satzung wolle die Stadt Hessisch Oldendorf die baugestalterische Qualität des Ortskerns von Fischbeck erhalten und die regionaltypische Bauweise fortentwickeln.

Es könne eine Gestaltungsvielfalt entstehen, die negativen Einfluss auf das Ortsbild habe.

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Die Stadt Hessisch Oldendorf bedankt sich für die Stellungnahme.

Die Stadt Hessisch Oldendorf vertritt die Auffassung, dass die Überprüfung einer Satzung auf Plausibilität und Aktualität nach einer Laufzeit von 21 Jahren durchaus erfolgen kann.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den historischen Ortskern der Ortslage Fischbeck. Das Gelände des historischen Damenstifts ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich der Satzung grenzt nur in einem geringfügigen Maße an das Gelände an.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren nur für einen untergeordneten Bereich Bebauungspläne, nämlich für den Nahversorger, die Seniorenresidenz und die angrenzende Freifläche. Mehr als 80 % des Geltungsbereiches unterliegen den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Darüber hinaus greifen grundsätzlich die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes.

Die Vorgaben des § 34 BauGB hinsichtlich des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Vorgabe, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf, sind umfassend und beziehen sich auf äußere Gestaltung und Nutzung.

Das historische Stift Fischbeck ist durch die hohe Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld darüber hinaus besonders geschützt.

Die Verbindung der planungsrechtlichen und der denkmalschützenden Rechtsnormen schafft nach heutiger Auffassung der Stadt Hessisch Oldendorf einen ausreichenden Rechtsrahmen, um unerwünschte und negative Entwicklungen, die dem Ortsbild und dem historischen Damenstift schaden könnten, zu verhindern.

Über die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck besteht für weite Teile der historischen Ortslage nach heutiger Auffassung ein Festsetzungsübermaß, welches nach aktuellem Beurteilungsmaßstab als nicht mehr gerechtfertigt anzusehen ist.

Als Quintessenz der Auseinandersetzung mit den Inhalten der örtlichen Bauvorschriften aus 1998 und den Erfahrungen in der Anwendung der Satzung einerseits sowie mit den Möglichkeiten der denkmalrechtlich und planungsrechtlich gesetzten Beurteilungskriterien andererseits kommt die Stadt Hessisch Oldendorf zu dem Ergebnis, dass auf die Aufrechterhaltung der örtlichen Bauvorschriften für den Ortsteil Fischbeck verzichtet werden kann.

Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung:

Das Abwägungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

Dem Vorschlag der Unteren Denkmalschutzbehörde wird nicht gefolgt.

7.2.2 Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie vom 29.04.2019

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Fachbereich Bauwirtschaft, nimmt wie folgt Stellung:

Im Untergrund des Planungsgebietes steht nach den uns vorliegenden Unterlagen lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine sowie um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Die Stadt Hessisch Oldendorf bedankt sich für die Stellungnahme.

Die vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vorgebrachte Stellungnahme trifft grundsätzliche Aussagen zur Bodenqualität der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs. Ein direkter Bezug zur Aufhebung der Satzung ist nicht erkennbar.

Der Vollständigkeit halber werden die Inhalte als allgemeiner Hinweis der Begründung zur Aufhebung beigefügt.

Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung:

Die Stellungnahme findet als Hinweis Eingang in die Begründung zur Teilaufhebung der Satzung.

7.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach frist- und formgerechter Bekanntmachung in der Tagespresse und auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte in der Zeit vom 25.11.2019 bis zum 30.12.2019 einschließlich die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB durch Aushang in den Räumlichkeiten des Rathauses. Von der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen, Hinweise und Bedenken, weder mündlich noch schriftlich, vorgebracht.

7.4 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Anschreiben vom 18.11.2019 wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angeschrieben und mit der Bitte um Fristwahrung bis zum 30.12.2019 um ihre Stellungnahmen gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

7.4.1 Denkmalrechtliche Stellungnahme des Landkreises Hameln- Pyrmont, Schreiben vom 25.11.2019:

Die Untere Denkmalschutzbehörde erachtet die Aufhebung der Satzung in Gänze als bedenklich.

Sie sei erst 21 Jahre alt und schütze insbesondere jene Bereiche, die sich nicht in der Nähe eines Denkmals befinden. Mit Hilfe der Satzung wolle die Stadt Hessisch Oldendorf die baugestalterische Qualität des Ortskerns von Fischbeck erhalten und die regionaltypische Bauweise fortentwickeln.

Es könne eine Gestaltungsvielfalt entstehen, die negativen Einfluss auf das Ortsbild habe. Der Bereich um das Stiftsgelände sollte weiterhin Satzungsbereich bleiben.

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Die Stadt Hessisch Oldendorf bedankt sich für die Stellungnahme.

Die Stadt Hessisch Oldendorf vertritt die Auffassung, dass die Überprüfung einer Satzung auf Plausibilität und Aktualität nach einer Laufzeit von 21 Jahren durchaus erfolgen kann.

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den historischen Ortskern der Ortslage Fischbeck. Das Gelände des historischen Damenstifts ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches. Der Geltungsbereich der Satzung grenzt nur in einem geringfügigen Maße an das Gelände an.

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren nur für einen untergeordneten Bereich Bebauungspläne, nämlich für den Nahversorger, die Seniorenresidenz und die angrenzende Freifläche. Mehr als 80 % des Geltungsbereiches unterliegen den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Darüber hinaus greifen grundsätzlich die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes.

Die Vorgaben des § 34 BauGB hinsichtlich des sich Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung sowie die Vorgabe, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden darf, sind umfassend und beziehen sich auf äußere Gestaltung und Nutzung.

Das historische Stift Fischbeck ist durch die hohe Denkmaldichte im unmittelbaren Umfeld darüber hinaus besonders geschützt.

Die Verbindung der planungsrechtlichen und der denkmalschützenden Rechtsnormen schafft nach heutiger Auffassung der Stadt Hessisch Oldendorf einen ausreichenden Rechtsrahmen, um unerwünschte und negative Entwicklungen, die dem Ortsbild schaden könnten, zu verhindern.

Gleichwohl kann mit einer Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck insbesondere im unmittelbaren Umfeld des historischen Damenstifts über die vorbenannten Rechtsnormen hinaus ein individuellerer Rechtsrahmen geschaffen werden und damit dem Schutz des historischen und baukulturell herausragenden Damenstifts vor baulicher Vielfalt aus dem Umfeld besonders Rechnung getragen werden.

Dem Vorschlag, den Satzungsbereich so zu verändern, dass der Bereich um das Stiftsgelände weiterhin innerhalb der Gestaltungssatzung verbleibt, kann gefolgt werden.

Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung:

Die Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck für den Anteil des Geltungsbereiches, der die nördlich des Straßenzuges „Paschenburg/Sommerweg“ liegenden Siedlungsbereiche betrifft, wird weiterverfolgt.

7.4.2 Stellungnahme des Stifts Fischbeck, Schreiben vom 26.11.2019:

Aus Sicht des Stifts bilden die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift eine Sicherung der gestaltprägenden Qualität des dörflichen Erscheinungsbildes einerseits sowie der Schutz des historischen Damenstifts vor Auswirkungen gestalterischer Überformung aus dem unmittelbaren Umfeld andererseits. Aus diesem Grund sei die Rücknahme der örtlichen Bauvorschriften in Gänze nachteilig. Der Rechtsrahmen aus der Verbindung von Bauordnungsrecht, dem § 34 BauGB und dem Denkmalschutzgesetz reiche nicht aus, um Strahlkraft auf das nachbarliche Umfeld zu entfalten und das historische Stift vor Überformung aus dem Umfeld zu schützen.

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Die Stadt Hessisch Oldendorf dankt dem Stift Fischbeck für die eingebrachte Stellungnahme. Die Verbindung der planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und der denkmalschützenden Rechtsnormen schafft nach heutiger Auffassung der Stadt Hessisch Oldendorf einen ausreichenden Rechtsrahmen, um unerwünschte und negative Entwicklungen, die dem allgemeinen Ortsbild schaden könnten, zu verhindern.

Gleichwohl kann mit einer Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck insbesondere im unmittelbaren Umfeld des historischen Damenstifts über die vorbenannten Rechtsnormen hinaus ein individuellerer Rechtsrahmen geschaffen werden und damit dem Schutz des historischen und baukulturell herausragenden Damenstifts vor baulicher Vielfalt aus dem Umfeld besonders Rechnung getragen werden.

Die vollständige Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck wird nicht weiterverfolgt.

Der künftige Satzungsbereich wird so angepasst, dass der Bereich um das Stiftsgelände weiterhin innerhalb der Gestaltungssatzung verbleibt.

Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung:

Die Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck für den Anteil des Geltungsbereiches, der die nördlich des Straßenzuges „Paschenburg/Sommerweg“ liegenden Siedlungsbereiche betrifft, wird weiterverfolgt.

7.4.3 Stellungnahme der Klosterkammer Hannover vom 25.11.2019

Die Klosterkammer Hannover, Bauabteilung, vertritt das Stift Fischbeck im Rahmen von Amtshilfe in baulichen, denkmalrechtlichen und restauratorischen Angelegenheiten.

Aus Sicht der Klosterkammer ist es sinnvoll auch weiterhin, insbesondere im direkten nachbarschaftlichen Bereich zum Stiftsgelände, die in der gegenständlichen Satzung niedergelegten Grundsätze beizubehalten.

Es wird gebeten, das Rücknahmeverfahren nicht umzusetzen.

Abwägung und Abwägungsergebnis:

Die Stadt erkennt die Rolle und Funktion der Klosterkammer in Hinblick auf Belange, die das Stift Fischbeck betreffen, an und bedankt sich für die Stellungnahme.

Aus Sicht der Stadt Hessisch Oldendorf schafft die Verbindung der planungsrechtlichen, bauordnungsrechtlichen und der denkmalschützenden Rechtsnormen einen ausreichenden Rechtsrahmen, um unerwünschte und negative Entwicklungen, die dem allgemeinen Ortsbild schaden könnten, zu verhindern.

Gleichwohl kann mit einer Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck insbesondere im unmittelbaren Umfeld des historischen Damenstifts über die vorbenannten Rechtsnormen hinaus ein individuellerer Rechtsrahmen geschaffen werden und damit dem Schutz des historischen und baukulturell herausragenden Damenstifts vor baulicher Vielfalt aus dem Umfeld besonders Rechnung getragen werden.

Die vollständige Aufhebung der örtlichen Bauvorschriften für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck wird nicht weiterverfolgt.

Der künftige Satzungsbereich wird so angepasst, dass der Bereich um das Stiftsgelände weiterhin innerhalb der Gestaltungssatzung verbleibt.

Abwägungsvorschlag zur Beschlussfassung:

Die Teilaufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck für den Anteil des Geltungsbereiches, der die nördlich des Straßenzuges „Paschenburg/ Sommerweg“ liegenden Siedlungsbereiche betrifft, wird weiterverfolgt.

7.5 Erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach frist- und formgerechter Bekanntmachung in der Tagespresse und auf der Homepage der Stadt Hessisch Oldendorf erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis zum 04.12.2020 einschließlich die Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durch Aushang in den Räumlichkeiten des Rathauses.

In dieser Zeit wurden keine Anregungen, Hinweise und Bedenken, weder mündlich noch schriftlich, von der Öffentlichkeit oder den betroffenen Behörden oder Trägern sonstiger Belange vorgebracht.

8 Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Hessisch Oldendorf in seiner Sitzung vom 25.03.2021 als Begründung der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschriften für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck beschlossen.

Hessisch Oldendorf, den 21.04.2021

Gez. Krüger
Der Bürgermeister

9 Hinweis: Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30831 Hannover



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Stadt Hessisch Oldendorf
AG Räumliche Planung
Marktplatz 13
31840 Hessisch Oldendorf

Bearbeitet von Sonja Möhring

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 26 02/4/ÖBV - 27.03.2019

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)
L 3.3-L68508-03-2019-0008-
Möh/Loe

Durchwahl (0511) 643-3660 Hannover, 29.04.2019

E-Mail: poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Satzung über die Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen lösliche Sulfatgesteine aus dem Mittleren Keuper in einer Tiefe, in der lokal Verkarstungserscheinungen auftreten können (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten und im Planungsbereich sowie im Umkreis bis 3 km Entfernung nicht bekannt. Da es nach unserem Kenntnisstand im Gebiet keine Hinweise auf Subrosion gibt, wird die Planungsfläche formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -). Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet kann - sofern sich auch bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden.

Im Untergrund des Planungsgebietes steht nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lokal setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um wasserempfindlichen Ton und Tongesteine sowie um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit (marine, brackische und fluviatile Sedimente).

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

GEOZENTRUM HANNOVER
Dienstgebäude
Alfred-Benz-Haus
Stilleweg 2
30655 Hannover

Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Haltestelle
Pappelwiese, Richtung Schierholz-
straße

Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Telefon
(0511) 643 - 0
Telefax
(0511) 643 - 2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nord/LB (BLZ 250 500 00) Konto 106 022 395
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29467
USt. - ID - Nummer: DE 811289789

10 Anlage: Geltungsbereich der Teilaufhebung der örtlichen Bauvorschrift für den Ortskern des Stadtteils Fischbeck, ohne Maßstab

