25.04.2025

Begründung zum einfachen Bebauungsplan Nr. 0-94 „Försterberg" mit integrierter Erhaltungssatzung und örtlichen Bauvorschriften

Inhaltsverzeichnis

TEIL 1: GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE 3

1. PLANUNGSANLASS: AUSGANGSLAGE UND PROBLEMSTELLUNG 3

1.1. AUSGANGSLAGE 3

1.2. PROBLEMSTELLUNG 5

2. PLANUNGSZIELE UND -MITTEL 6

2.1. PLANUNGSZIELE 6

2.1.1. Ziel 1): Erhalt des Försterhauses (Immenser Straße 3) in seiner bestehenden architektonischen Form (Fassadenmaterialien und –gestaltung, Dachgestaltung, Lage und Höhen) 7

2.1.2. Ziel 2): Erhalt des die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes hinsichtlich städtebaulicher Dominanz des Försterhauses, der Wirkung in den Straßenraum hinein und der Freiraumgestaltung einschließlich der Einfriedungen 8

2.1.3. Ziel 3): Erhalt der Sichtbarkeit aus weiter Entfernung vom Kleinen Brückendamm aus 10

2.2. PLANUNGSMITTEL 11

3. GRUNDLAGEN UND GELTUNGSBEREICH DER PLANUNG 12

3.1. RECHTSGRUNDLAGEN 12

3.2. WEITERE GRUNDLAGEN 12

3.3. GELTUNGSBEREICH 13

4. ERLÄUTERUNG UND BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTLEGUNGEN 14

4.1. VORBEMERKUNG: REGELUNGSZIELE, REGELUNGSTIEFE UND GELTUNGSBEREICH 14

4.2. A. ERHALTUNGSSATZUNG 15

4.3. B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 16

4.3.1. Dachgestaltung 16

4.3.2. Einfriedungen 16

4.3.3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen 17

4.3.4. Abweichungen 17

4.4. C. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 18

4.4.1. Maß der baulichen Nutzung 18

4.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche 18

4.4.3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind 19

4.4.4. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern 19

4.4.5. Ausnahmen 19

4.5. FAZIT DER FESTLEGUNGEN, VORSCHRIFTEN UND FESTSETZUNGEN 19

TEIL 2: BETEILIGUNGSVERFAHREN 20

5. VERFAHREN 20

5.1. ALLGEMEINES 20

5.2. VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET / ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG 21

5.3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN 21

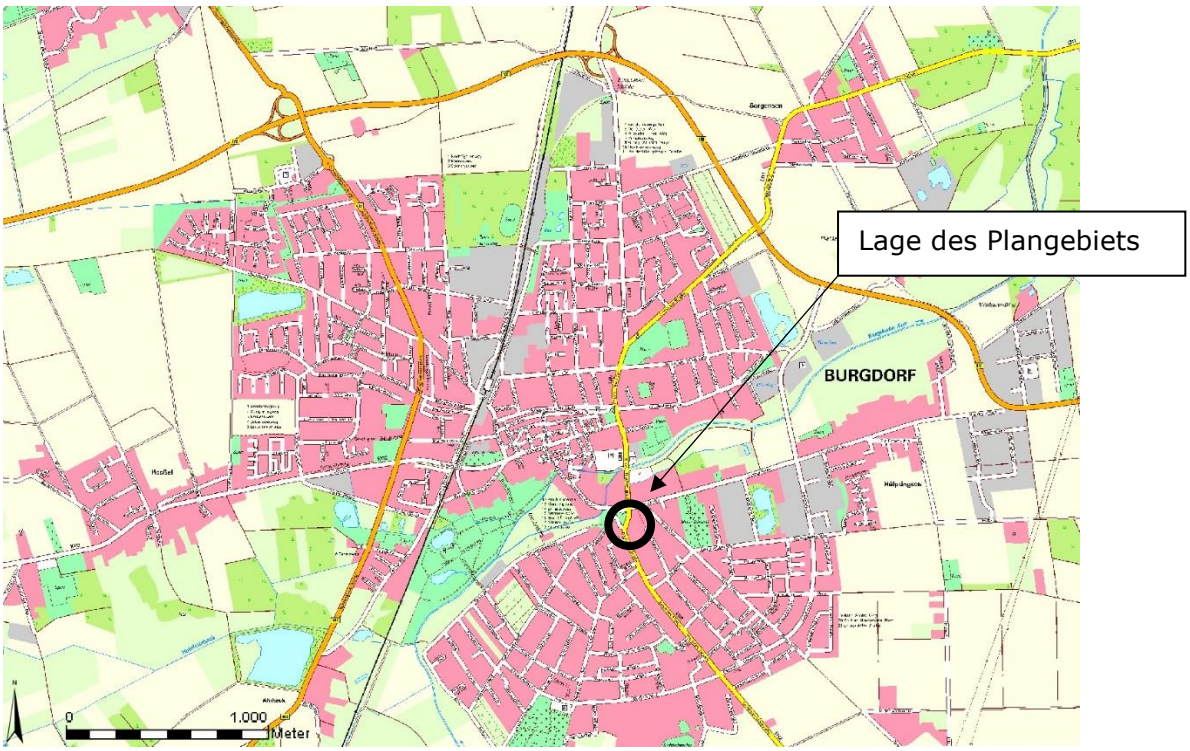
TEIL 3: AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG DER BELANGE 22

6. AUSWIRKUNG DER PLANUNG UND ABWÄGUNG DER BELANGE 22

7. VERFAHRENSVERMERKE 23

ANLAGEN 24

Übersicht Kernstadt Burgdorf



Teil 1: Grundlagen, Ziele und Inhalte

1. Planungsanlass: Ausgangslage und Problemstellung

1.1. Ausgangslage

(Was ist der Gegenstand der Planung?)

Das alte Försterhaus von Burgdorf wurde um 1680 südöstlich der historischen Ortslage Burgdorfs als Fachwerkhaus errichtet und gehörte zu den ältesten Gebäuden in der Stadt Burgdorf. Es wurde auf einer kleinen Anhöhe, dem Försterberg (frühere Bezeichnung: Wasselberg), gebaut und ist von baugeschichtlicher Bedeutung. Folgerichtig stand es unter Denkmalschutz (*siehe unten*).

Der Standort des Försterhauses befand sich früher außerhalb der historischen Ortslage. Im Laufe der Zeit hat sich die Stadt ausgedehnt, so dass das Gebäude jetzt den südlichen Rand des Burgdorfer Zentrums markiert. Es markiert gleichzeitig den nördlichen Beginn der weitläufigen Burgdorfer Südstadt.

Das Gebäude prägt die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung. Dies liegt einerseits an der baulichen Gestaltung des Gebäudes selbst. Weiterhin trägt die topografische Situation (Standort des Gebäudes auf der Kuppe der Anhöhe „Försterberg“) dazu bei, dass die Bebauung auch aus größerer Entfernung gut sichtbar ist (z.B. entlang der Straße Kleiner Brückendamm) und prägend wirkt. Diese Sichtbarkeit wird auch dadurch hervorgerufen, dass rund um das Gebäude trotz angrenzender verdichteter Nachbarbebauung größere Freibereiche verblieben sind und infolgedessen einen Blick auf das Gebäude ermöglichen.

In der Nacht zum 14.06.2018 ist das alte Försterhaus größtenteils abgebrannt.

Dies löste (auch) in der Burgdorfer Bevölkerung große Betroffenheit aus.

Denn das oben beschriebene Zusammenspiel aus baulicher Gestaltung des Gebäudes, der topografischen Situation und den größeren Freibereichen um das Gebäude herum sorgte dafür, dass dieses einzelne Gebäude auf seinem Einzelgrundstück die gesamte städtebauliche Gestalt der Umgebung prägte und identitätsstiftend wirkte.

Dies wurde auch in der Bevölkerung so wahrgenommen (vgl. die Presseberichterstattung im Anzeiger von Burgdorf und Uetze vom 15.06.2018, 24.08.2018, 30.08.2018 und 20.09.2019, siehe Anlage 1).

Zur großen Erleichterung nicht zuletzt auch der Bevölkerung hat der Eigentümer des Gebäudes das alte Försterhaus originalgetreu und unter Verwendung noch erhaltener Bauteile wieder aufgebaut.

Dieses Gebäude und die resultierende städtebauliche Gestalt sollen erhalten bleiben und langfristig gesichert werden.

Försterhaus: Blick aus der Nähe

Försterhaus: Blick von Weitem

Das alte Försterhaus
… unmittelbar nach dem Brand

(Foto: Joachim Dege; aus HAZ, 24.08.2018)

… nach dem Wiederaufbau

2010: Zu sehen ist das alte Försterhaus vor dem Brand, große unbebaute Bereiche und die alte Gärtnerei.

1.2. Problemstellung

(Welche Risiken bestehen in diesem Zusammenhang aktuell?)

Bis zum Brand am 14.06.2018 stand das alte Försterhaus unter Denkmalschutz. Dies ermöglichte der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Burgdorf, etwaige städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Bereich zu unterbinden (so z.B. bei Vorhaben der Nachverdichtung, indem auf eine angemessene Freistellung des Gebäudes hingewirkt wurde, oder allgemein bei Bauabsichten aller Art in räumlicher Nähe zu dem Baudenkmal, die die Gestalt des Baudenkmals beeinträchtigt hätten).

Das wiederaufgebaute Gebäude steht allerdings nicht mehr unter Denkmalschutz.

Auch existiert kein Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung, wodurch das durch den Wiederaufbau des Gebäudes wieder erreichte Erscheinungsbild langfristig gesichert würde.

Es besteht daher die Gefahr, dass z.B. weitere Nachverdichtungen in einer Weise erfolgen, dass die Sicht auf das Gebäude behindert würde. Oder dass bauliche Anlagen anderer Art (z.B. Werbetafeln) die städtebauliche Wirkung dieses identitätsstiftenden Bauobjekts beeinträchtigen.

2025: Das Försterhaus ist wieder errichtet, und es erfolgten umfangreiche Nachverdichtungen / Ersatzbauten.

2. Planungsziele und -mittel

2.1. Planungsziele

(Was ist der Stadt(-gesellschaft) in diesem Zusammenhang wichtig?)

Will man eine solche mögliche Fehlentwicklung verhindern, stellt sich zunächst die Frage nach dem Zweck, also den konkreten Zielen, die mittels planerischer Absicherung erreicht werden sollen.

Diese sind:

1) Erhalt des Försterhauses (Immenser Straße 3) in seiner bestehenden architektonischen Form (Fassadenmaterialien und –gestaltung, Dachgestaltung, Lage und Höhen),
2) Erhalt des die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes hinsichtlich städtebaulicher Dominanz des Försterhauses, der Wirkung in den Straßenraum hinein und der Freiraumgestaltung einschließlich der Einfriedungen sowie
3) Erhalt der Sichtbarkeit aus weiter Entfernung vom Kleinen Brückendamm aus.

Festzuhalten ist dabei, dass diese Ziele eine breiten Konsens innerhalb der Stadt erfahren haben. Dies schließt neben den politischen Gremien und der Stadtverwaltung auch die Stadtgesellschaft ein (vgl. oben genannte Presseartikel, die die Ansichten auch in der Bevölkerung wiederspiegeln).

Die Ziele werden nachfolgend näher erläutert und *(zunächst bildlich)* begründet.

Das rekonstruierte Försterhaus, vom nördlichen Gehweg des Kreisverkehrs „Scharzer Herzog“ aus gesehen.

2.1.1. Ziel 1): Erhalt des Försterhauses (Immenser Straße 3) in seiner bestehenden architektonischen Form (Fassadenmaterialien und –gestaltung, Dachgestaltung, Lage und Höhen)

Blick von Nordwesten

(Die Bilder sprechen im Grunde genommen für sich; ggf. erfolgen zum Satzungsbeschluss hin ausführlichere Texte zu den architektonischen Besonderheiten)

Blick von Südwesten

2.1.2. Ziel 2): Erhalt des die nähere Umgebung prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes hinsichtlich städtebaulicher Dominanz des Försterhauses, der Wirkung in den Straßenraum hinein und der Freiraumgestaltung einschließlich der Einfriedungen

(Auch diese Bilder sprechen im Grunde genommen für sich, auch in Verbindung mit den Bildern zuvor:

Klar wird, dass

- *es für die städtebauliche Dominanz des Gebäudes wichtig ist, dass die Nachbarbebauung in ihrer Höhe in etwa auf das derzeitige Maß beschränkt bleibt,*

- *der Erhalt bzw. mittlerweile die Wiederherstellung der historischen Hecke einschließlich eines niedrigen Staketenzauns von großer Bedeutung ist und dass*

- *das Gebäude freigestellt bleiben sollte, also auf den Gartenflächen keine Nebengebäude errichtet und Bepflanzungen in ihrer Höhe möglichst beschränkt werden sollen.)*

Anblick aus der Einmündung Dammgartenstraße heraus:
Das Försterhaus dominiert die benachbarte Bebauung.

Blick von der südlichen Kreisverkehrszufahrt „Schwarzer Herzog":
Auch hier wird die städtebauliche Dominanz des Försterhauses sichtbar.

Detailansicht:
Im Vordergrund die (bis vor Kurzem) noch teilweise erhaltene historische Hecke; rechts im Hintergrund das Reihenendhaus Immenser Straße 3E, das sich in der Höhe deutlich unterordnet.

2.1.3. Ziel 3): Erhalt der Sichtbarkeit aus weiter Entfernung vom Kleinen Brückendamm aus

Blick vom Kleinen Brückendamm auf Höhe der Ausfahrt Schützenplatz

(Auch hier zeigen die beiden Bilder im Grunde genommen alles: Das alte Försterhaus ist weithin aus der (östlichen) Innenstadt sichtbar. Diese Sichtbarkeit soll erhalten bleiben.)

Blick vom Kleinen Brückendamm etwas weiter südlich

2.2. Planungsmittel

(Wie sollen diese Ziele erreicht werden?)

Diese Ziele können und sollen mithilfe dreier „Planungswerkzeuge" erreicht werden:

Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- um bauliche und sonstige Maßnahmen im festgelegten Erhaltungsgebiet unter einen Genehmigungsvorbehalt durch die Baugenehmigungsbehörden stellen; hierdurch soll das (wiedererrichtete) Försterhaus selbst (Planungsziel 1), aber auch seine städtebauliche Wirkung langfristig erhalten werden (Planungsziele 2 und 3). In gewisser Weise wird so ein (nach dem Brand entfallener) denkmalrechtlicher Status „simuliert".

Erlass örtlicher Bauvorschriften bzw. einer Gestaltungssatzung:

- um bestehende Gestaltungsmerkmale insbesondere auch der unmittelbaren Umgebung (Wirkung der umgebenden Dachlandschaft) festzuschreiben bzw. mittlerweile leider beseitigte prägende Freiraumstrukturen (Heckenpflanzungen) wieder zu errichten (Planungsziel 2).

Aufstellung eines Bebauungsplans mit flankierenden textlichen Festsetzungen

- um flankierend zur Erhaltungssatzung und den örtlichen Bauvorschriften z.B. die Höhe der umgebenden Bebauung mittels Höhenfestsetzung, die wieder zu errichtenden Einfriedungen entlang der Immenser Straße mittels Pflanzgebot oder die Freistellung des Försterhauses mittels Festsetzung der überbaubaren Flächen und einer von Bebauung freizuhaltender Fläche abzusichern (Planungsziele 2 und 3).

Diese drei Planungsmittel werden kombiniert.

Es resultiert ein (einfacher) Bebauungsplan (s.u.) mit örtlichen Bauvorschriften und integrierter Erhaltungssatzung.

Zwar garantieren nicht alle Festlegungen eine schnelle Wiederherstellung z.B. der ursprünglichen Heckenstruktur (Bestandsschutz der nun errichteten unangemessenen Einfriedungen), aber im Falle erneuter Änderungen bei den Einfriedungen führen die Festsetzungen zur Wiederherstellung des gewünschten Ursprungszustands.

3. Grundlagen und Geltungsbereich der Planung

3.1. Rechtsgrundlagen

(wird zum Satzungsbeschluss aktualisiert)

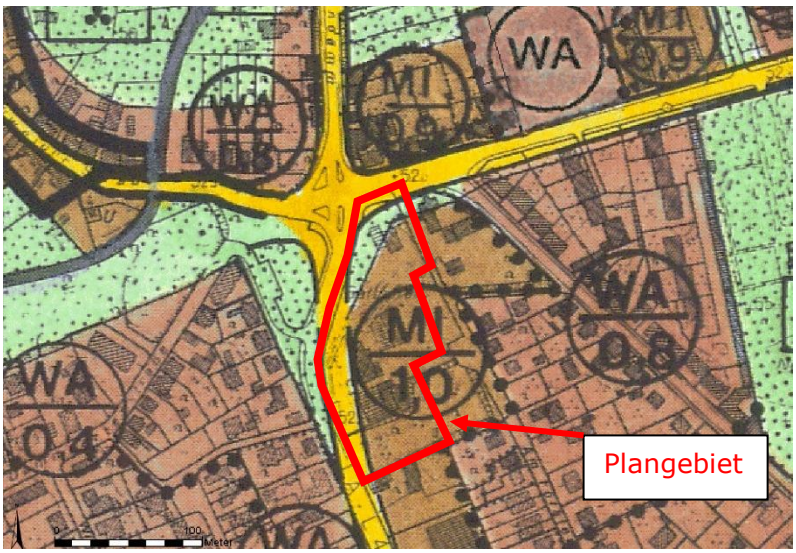
- Baugesetzbuch (BauGB) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).*
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).*
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).*
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.2012 (Nds. GVBl. I S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).*
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) *in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.12.2010 (Nds. GVBl. I S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244).*

3.2. Weitere Grundlagen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf stellt für das Plangebiet ein Mischgebiet MI dar. Für einen kleinen Bereich im Nordwesten ist öffentliche Grünfläche dargestellt.

Dies ist für den vorliegenden Bebauungsplan allerdings unerheblich, da dieser keine Aussagen zur Art der baulichen Nutzung trifft (einfacher Bebauungsplan).

Zudem stellt der FNP eine Geschossflächenzahl in Höhe von 1,0 dar. Auch dies ist für den vorliegenden Bebauungsplan unerheblich, da dieser keine Aussagen zur Geschossflächenzahl trifft.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Burgdorf

3.3. Geltungsbereich

Örtliche Bauvorschriften / Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften und des Bebauungsplans Nr. 0-94 „Försterberg“ hat eine Größe von 0,8867 ha und umfasst die Grundstücke

Uetzer Straße 95,

Immenser Straße 1, 1A bis 1C, 3 sowie 3A bis 3K,

Am Försterberg 44, 46, 48, 50 und 52.

Konkret umfasst er in der Gemarkung Burgdorf, Flur 11 an der Immenser Straße bzw. der Straße Am Försterberg die Flurstücke mit den Flurstücksnummern

47/21, 49/18, 49/19, 49/20, 49/21, 49/25, 49/26, 49/27, 49/28, 49/39, 49/55, 49/57, 49/58, 49/67, 49/68, 49/72, 49/77, 49/83, 49/84, 49/85, 49/88, 49/89, 49/90, 49/91, 49/92, 49/94, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98, 49/99, 49/100, 49/101, 49/102, 49/103, 49/104, 49/105, 49/106, 49/107, 49/108, 49/109, 49/110, 49/111, 49/112, 49/113, 49/114, 49/115, 49/116, 49/117, 49/118, 49/119, 49/120, 49/121, 49/122, 49/123, 49/124, 49/125, 49/126, 49/127, 49/128, 49/129, 49/131, 49/132, 49/133, 49/134, 49/135, 49/136, 49/137, 49/138, 49/139, 49/140, 49/142, 49/143, 49/144

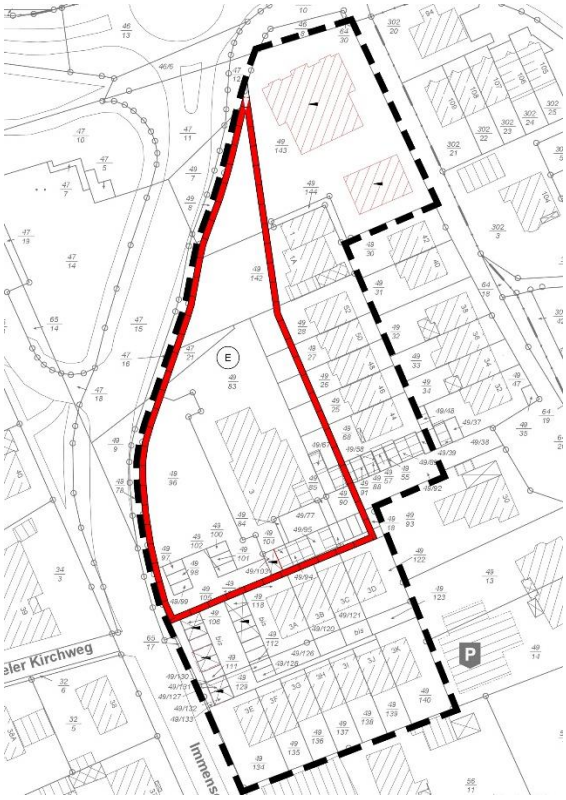
Der genaue Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Erhaltungssatzung:

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung hat eine Größe von 0,3526 ha und umfasst die im Bebauungsplan Nr. 0-94 „Försterberg“ als „Erhaltungsbereich“ umgrenzten Flächen in der Gemarkung Burgdorf, Flur 11 an der Immenser Straße bzw. der Straße Am Försterberg mit den Flurstücksnummern

47/21, 49/19, 49/20, 49/21, 49/25 (teilweise), 49/26 (teilweise), 49/27 (teilweise), 49/28 (teilweise), 49/67, 49/68 (teilweise), 49/72, 49/77, 49/83, 49/84, 49/85, 49/90 (teilweise), 49/92 (teilweise), 49/94, 49/95, 49/96, 49/97, 49/98, 49/99, 49/100, 49/101, 49/102, 49/103, 49/104, 49/105, 49/142 (teilweise), 49/143 (teilweise).

Veranschaulichung:
Überlagerung Geltungsbereiche Bebauungsplan und Erhaltungssatzung



4. Erläuterung und Begründung der einzelnen Festlegungen

4.1. Vorbemerkung: Regelungsziele, Regelungstiefe und Geltungsbereich

Die einzelnen getroffenen Festsetzungen sind allein durch die drei in Kapitel 2.1 benannten Ziele bedingt:

- Die Erhaltung des Försterhauses in seiner bestehenden architektonischen Form (Ziel 1) wird über die Erhaltungssatzung sichergestellt.

- Zum Erhalt des prägenden städtebaulichen Erscheinungsbildes (Ziel 2) ist es einerseits wichtig, die Höhen der umgebenden Bebauung auf in etwa das derzeitige Maß zu begrenzen. Dies erfolgt mittels Festsetzung der bestehenden Firsthöhen über Normalnull bzw. es wird (außer bei erst kürzlich errichteten Gebäuden, deren realisierte Höhe bereits das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit der Stadt ist) zwecks einer möglicherweise später gewünschten besseren Ausnutzung der Dachgeschosse eine etwas höhere Firsthöhe festgesetzt, als derzeit realisiert.

  Um die das Försterhaus umgebende bestehende Dachlandschaft in ihrem bisherigen Erscheinungsbild annähernd zu erhalten, wird die Dachneigung im Rahmen des Bestands festgeschrieben. Die Traufhöhe wird nicht festgesetzt, da sie sich in etwa durch die Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung ergibt, und weil Unsicherheiten im Falle einer Realisierung von z.B. Zwerchhäusern im Hinblick die zulässige (Trauf-)Höhe vermieden werden sollen.

  Zum Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbilds (Freistellung des Försterhauses) folgen weitere Regelungen hinsichtlich der Festlegung von Baugrenzen für Hauptanlagen, der Definition einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche sowie – vermittelnd zwischen diesen beiden Festsetzungen - der Definition eines Bereichs von in ihrer Höhe beschränkten Nebenanlagen (alles planungsrechtliche Festsetzungen). Zudem werden Regelungen zur Freiflächengestaltung des von Bebauung freizuhaltenden Bereichs getroffen (örtliche Bauvorschrift).

  Zur Wiederherstellung der historischen Einfriedung entlang der Immenser Straße erfolgt ein Pflanzgebot und zusätzlich eine entsprechende örtliche Bauvorschrift.

- Zum Erhalt der Sichtbarkeit aus weiter Entfernung (Ziel 3) wurde die relevante Sichtachse festgestellt. Die bereits zu Ziel 2 gewählten Planungsinstrumente in Bezug auf die Freistellung des Försterhauses greifen hier ebenfalls (Baugrenzen für Hauptanlagen, der Definition einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche sowie – vermittelnd zwischen diesen beiden Festsetzungen - der Definition eines Bereichs von in ihrer Höhe beschränkten Nebenanlagen sowie Regelungen zur Freiflächengestaltung innerhalb der Sichtachse)

Der Geltungsbereich der ÖBV und des B-Plans umfasst dabei den Bereich, der früher denkmalrechtlich beeinflusst war. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist dagegen etwas enger gefasst: Nur das Försterhaus und seine unmittelbare Umgebung sowie die Sichtachsen liegen im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung. Denn der durch die Erhaltungssatzung weitergehende Eingriff in die Gestaltungsfreiheit soll möglichst eng bemessen sein (Genehmigungsvorbehalt); für die den Planungszielen entsprechende Sicherung der weiteren früher denkmalrechtlich beeinflussten Bereiche reichen die ÖBV und die Festsetzungen.

Im Einzelnen erfolgen folgende Festsetzungen:

4.2. A. Erhaltungssatzung

Begründung des Planungsmittels:

Nicht zuletzt aufgrund der besonderen Bedeutung des Försterhauses und seiner städtebaulichen Wirkung in der Wahrnehmung der Burgdorfer Bevölkerung (siehe auch anliegende Pressartikel) ist es geboten, sowohl das wiederrichtete Försterhaus als auch sein unmittelbares städtebauliches Umfeld für die Zukunft zu sichern und zu schützen. In der Vergangenheit (bis zum Brand im Jahr 2018) erfolgte dies beides durch den (jetzt verlorenen) denkmalrechtlichen Status des Gebäudes (siehe Kapitel 1.2). Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung kann dieser Status zumindest „simuliert" werden (vgl. Kap. 2.2).

Begründung und Erläuterung der Inhalte bzw. Beschreibung der Auswirkungen:

Die Ziele der Erhaltungsatzung wurden bereits in Kap. 2.1 beschrieben. Darüber hinaus besteht der Inhalt der Erhaltungssatzung darin, zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt Veränderungen an baulichen Anlagen (einschließlich Nutzungsänderungen), den Neubau, aber auch den Rückbau unter einen besonderen Genehmigungsvorbehalt zu stellen.

Dies bezieht sich ausdrücklich (auch) auf Vorhaben, die (ansonsten) keiner Genehmigung bedürfen (so genannte genehmigungsfreie Vorhaben nach NBauO).

(Nur) denjenigen Vorhaben, die den Zielen der Erhaltungssatzung widersprechen, darf eine solche satzungsgemäße Genehmigung versagt werden.

Jeweils im Einzelfall wird es durch die Erhaltungssatzung also möglich, Bauvorhaben nach den vom BauGB vorgegebenen Kriterien danach zu beurteilen, ob sie Bedeutung für das zu erhaltende Gebiet haben oder ob sie zu Beeinträchtigungen des schützenswerten Gebietes führen können. Veränderungen können dadurch im Einzelfall gesteuert, aber auch verhindert werden. Entscheidungen sind mit den Beteiligten zu erörtern.

Härtefallregelung:

Als Härteregelung sieht das BauGB auch einen besonderen Übernahmeanspruch von Grundstücken als Entschädigungsregelung vor - dann nämlich, wenn dem Grundstückseigentümer / der Grundstückseigentümerin durch die Erhaltungssatzung Mehrkosten für die Erhaltung und Sanierung des Gebäudes oder seiner Bauteile entstehen und zusätzlich der Eigentümer / die Eigentümerin geltend machen, dass ihm unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Insofern ist bei der Handhabung des Genehmigungsvorbehaltes darauf zu achten, dass die zusätzlich erforderlichen Aufwendungen in einem angemessenen Verhältnis zum Schutzziel der Satzung stehen.

Macht der Eigentümer / die Eigentümerin geltend, dass ihm unter Berücksichtigung der Ziele der Erhaltungssatzung wirtschaftlich nicht zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen, ist in diesem Fall nach § 40 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 173 Abs. 2 BauGB zu prüfen, ob ein Anspruch auf Übernahme des Grundstücks durch die Stadt besteht.

Die Erhaltung einer baulichen Anlage ist aber nur dann unzumutbar, wenn die Kosten ihrer Bewirtschaftung nicht durch ihre Erträge oder den Nutzungswert aufgewogen werden können. Die persönlichen Verhältnisse des Eigentümers bleiben bei der Beurteilung außer Betracht.

Die Zumutbarkeit bezieht sich dabei nicht auf eine betriebswirtschaftliche Optimierung des Objekts, sondern auf eine normale Bewirtschaftung. Den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit der Erhaltungsforderungen der Stadt muss der Eigentümer / die Eigentümerin führen. Ein Übernahmeanspruch besteht, wenn trotz nachgewiesener wirtschaftlicher Unzumutbarkeit eine Genehmigung versagt wird.

Unabhängig davon geltenden die nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.3. B. Örtliche Bauvorschriften

4.3.1. Dachgestaltung

Die Vorschriften zur Dachgestaltung dienen einerseits dem Erhalt der bestehenden Dachgestaltung des Försterhauses und andererseits dem Erhalt der umgebenden Dachlandschaft (Ziele 1 und 2). Sie sind so getroffen, dass sie dem realisierten Bestand entsprechen.

4.3.2. Einfriedungen

Die Vorschriften zu Einfriedungen beziehen sich hauptsächlich auf die Einfriedungen entlang der Immenser Straße. Hier ist es zur Ablesbarkeit des ursprünglichen vorhandenen Denkmals das Ziel, das ursprüngliche und historische Erscheinungsbild einer annähernd menschhohen grünen Hecke mit hölzernem Heckenfuß in Form eines naturbelassenen Staketenzauns wiederherzustellen (Ziel 2).

Historisches Erscheinungsbild der Hecke entlang der Immenser Straße: Es handelt sich hierbei um eine authentische und angemessene Umfriedung im Hinblick auf die historische Funktion des Försterhauses.

Aktuelles Erscheinungsbild nach Beseitigung der historischen Hecke durch einzelne Eigentümer:

Weder die hohen Stabmattenzäune noch die Plastikverblendungen entsprechen den gestalterischen Anforderungen entlang der Immenser Straße.

Zusätzlich beziehen sich die Vorschriften zu Einfriedungen auf seitlich hierzu gelegene Einfriedungen (einschließlich Tore), da auch diese teilweise Einfluss auf das städtebauliche Gesamterscheinungsbild haben – wenn auch nicht im selben Maß wie die Hecke unmittelbar an der Immenser Straße. Daher sind die Festlegungen hier weniger restriktiv.

Zwar garantieren die Vorschriften keine schnelle Wiederherstellung der ursprünglichen Heckenstruktur (Bestandsschutz der nun errichteten unangemessenen Einfriedungen), aber im Falle erneuter Änderungen bei den Einfriedungen führen die Festsetzungen zur Wiederherstellung des gewünschten Ursprungszustands.

Die Festsetzung der jeweils zulässigen Höhen bezieht sich auf das bestehende Höhenniveau des östlichen (an das Plangebiet angrenzenden) Gehwegs der Immenser Straße,

weil dieses Höhenniveau relevant ist für die städtebauliche Wirkung der Hecke (Ziel 2, aber auch Ziel 3). Dieses Höhenniveau ist aus diesem Grund auch das Bezugsmaß für die Höhenbemessung der seitlichen Einfriedungen im Bereich der engeren Blickachse vom Kleinen Brückendamm aus gesehen, weil höhere seitliche Einfriedungen ab einem bestimmten Maß die Blickbeziehung behindern könnten.

Die festgelegte Bezugshöhe führt dazu, dass aufgrund des zum Försterhaus hin ansteigendem Geländes die zulässige Einfriedungshöhe im Hinblick auf das jeweils vorhandene Geländeniveau auf den Grundstücken immer weiter abnimmt. Hier können / müssen dann individuelle Lösungen im Rahmen einer Abweichung (siehe Kapitel 4.3.4) gefunden werden, die einerseits dem Bedürfnis eines betroffenen Grundstückseigentümers nach Abschirmung und andererseits dem Ziel des Freihaltens der Blickachse entsprechen.

In Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt zur Immenser Straße müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtbeziehungen zur Straße berücksichtigt werden (Sichtdreiecke). Die hier ebenfalls vorgeschriebenen Einfriedungen müssen daher in ihrer Höhe ggf. angepasst werden. Allerdings darf von der vorgeschriebenen Art der Einfriedung (Hecke mit Staketenzaun) nicht abgewichen werden, was dazu führt, dass Einfriedungen in der aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlichen Länge ggf. ganz entfallen müssen. Die derzeit im Bestand realisierte Einfriedung (Stabmattenzäune) ist künftig unzulässig.

4.3.3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die Vorschriften zu den nicht überbauten Flächen geben im Prinzip die ohnehin in der NBauO getroffenen Vorgaben wieder. Sie haben insofern klarstellenden Charakter.

Zusätzlich erfolgen – den Erhaltungszielen der Erhaltungssatzung entsprechend – Festlegungen für die Freiflächen innerhalb der Sichtachse vom Kleinen Brückendamm (Erhaltungsziel 3), die das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ab einer bestimmten Wuchshöhe ausschließen.

Hier gilt – wie bei den Einfriedungen – die Höhe der Immenser Straße als Bezugsmaß, was – wie schon dort beschrieben – dazu führt, dass die zulässige Wuchshöhe zum Försterhaus hin stetig abnimmt. Auch hier können / müssen dann individuelle Lösungen im Rahmen einer Abweichung (siehe Kapitel 4.3.4) gefunden werden, die einerseits dem Bedürfnis eines betroffenen Grundstückseigentümers nach individueller Freiflächengestaltung und andererseits dem Ziel des Freihaltens der Blickachse entsprechen.

4.3.4. Abweichungen

Die vorstehend begründeten örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, die Ziele der Erhaltungssatzung flankierend zu unterstützen. Dabei kann im Einzelfall nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass ein Abweichen von den Vorschriften mit den Zielen der Erhaltungssatzung dennoch vereinbar ist.

Aus diesem Grund soll der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit eröffnet werden, dass in gut begründeten Ausnahmefällen von den örtlichen Bauvorschriften abgewichen werden kann.

4.4. C. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Die zulässige Art der baulichen Nutzung richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden (und nur eingeschränkt zum Maß der baulichen Nutzung), handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen so genannten einfachen Bebauungsplan (und keinen qualifizierten).

4.4.1. Maß der baulichen Nutzung

sowie

4.4.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Um dem Planungsziel 2 zu entsprechen, werden die Firsthöhen des das Försterhaus umgebenden Bestands in ihrer Höhe in etwa auf das derzeitige Maß beschränkt.

Bei der Festsetzung der Höhen wurde aber berücksichtigt, dass eine nachträgliche (verbesserte) Dämmung des Daches, ggf. in Verbindung mit Dachausbaumaßnahmen (z.B. geringe Anhebung der Dachneigung und / oder Bau eines Kniestocks / Drempels) eine größere zulässige Höhe erfordern, als derzeit realisiert. Gegenüber der derzeitigen Höhe ergeben sich Zuschläge zwischen 1,0 und 1,3 Metern.

Bei erst in jüngster Vergangenheit realisierten Gebäuden sind diese Zuschläge geringer, weil deren realisierte Höhe bereits das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses mit der Stadt war (Uetzer Straße 95 und Immenser Straße 1B und 1C).

Eine Traufhöhe wird nicht festgesetzt, da sie sich in etwa durch die Firsthöhe in Verbindung mit der Dachneigung ergibt, und weil Unsicherheiten im Falle einer Realisierung von z.B. Zwerchhäusern im Hinblick die zulässige (Trauf-)Höhe vermieden werden sollen.

Um dem Planungsziel 3 zu entsprechen, wurde zunächst eine engere (= direkte) und eine weitere (= randwärtige) Sichtachse ermittelt:

- Die engere Sichtachse wird als „Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist", festgesetzt (siehe unten).
- Die weitere Sichtachse wird als „Fläche für Nebenanlagen und Garagen" festgesetzt, in der die Höhe baulicher Anlagen auf 3 Meter (über dem jeweiligen Geländeniveau) begrenzt ist. Hierdurch wird berücksichtigt, dass Hochbauten im Randbereich der Sichtachse weniger schädlich sind, als in der direkten Sichtachse. Die festgesetzte Höhe ermöglicht einerseits, dass auch innerhalb der (randwärtigen) Sichtachse (niedrige) Gebäude errichtet werden können und so private Bauvorstellungen durch die freizuhaltende Sichtachse nicht über Gebühr beschränkt werden, und gleichzeitig dennoch die Sichtbarkeit des Försterhauses nicht zu sehr eingeschränkt wird.
- Alle Flächen außerhalb dieser Sichtachse werden als überbaubare Fläche festgesetzt – mit Ausnahme eines angemessenen Freihaltebereichs rund um das Försterhaus („Freistellen", Planungsziel 2)
- Das Försterhaus selbst wird eng von Baulinien umschlossen. Weitere bauliche Erweiterungen, aber auch Rücksprünge sind damit ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen dienen also auch dem Ziel 2, da sie dafür sorgen, dass das Försterhaus freigestellt und seine städtebauliche Dominanz erhalten bleibt.

4.4.3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Hierbei handelt es sich ausschließlich um die Flächen, deren Freihaltung zum Erhalt der engeren (direkten) Sichtachse erforderlich sind (Ziel 3). (Hoch-)bauliche Anlagen sind hier untersagt, weil sie den Blick auf das Försterhaus direkt verstellen könnten.

Ausgenommen sind Anlagen bis zu einer Höhe von 50 cm (z.B. Terrassen, Spielgeräte und dergleichen) sowie (selbstverständlich) Einfriedungen in ihrer festgesetzten Form (siehe Kapitel 4.3.2). In diesem Zusammenhang sei an dieser Stelle auch auf Kapitel 4.4.5 (Ausnahmen) verwiesen.

Die Festsetzung dient gleichzeitig auch Ziel 2 (städtebauliche Dominanz, aber auch Freiraumgestaltung, weil diese Festsetzung eben dafür sorgt, dass ein Freiraum um das Försterhaus herum verbleibt).

4.4.4. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

Diese Festsetzung steht im engen Zusammenhang mit der örtlichen Bauvorschrift 3 (Einfriedungen, Kapitel 4.3.2): Die örtliche Bauvorschrift beschreibt die Art und Höhe der Einfriedung entlang der Immenser Straße, und das Pflanzgebot präzisiert die Lage und das Verpflichtung zur lückenlosen Anpflanzung.

Die Festsetzung dient der Verwirklichung von Ziel 2 (Erhalt bzw. mittlerweile die Wiederherstellung der historischen Hecke einschließlich eines niedrigen Staketenzauns).

4.4.5. Ausnahmen

Die vorstehend begründeten textlichen Festsetzungen und die zeichnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Ziele der Erhaltungssatzung flankierend zu unterstützen. Dabei kann im Einzelfall nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass ein Abweichen von den Festsetzungen mit den Zielen der Erhaltungssatzung dennoch vereinbar ist.

Aus diesem Grund soll der Baugenehmigungsbehörde die Möglichkeit eröffnet werden, in gut begründeten Fällen eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den getroffenen Festsetzungen zu erteilen.

4.5. Fazit der Festlegungen, Vorschriften und Festsetzungen

Die Festsetzungen bedeuten keine Schlechterstellung Privater gegenüber der Situation, als das Försterhaus noch Denkmal war.

Sondern sie dienen dem Erhalt des Status quo bzw. Wiederherstellung des Status quo ante.

Dies ist deswegen gerechtfertigt, da – wie eingangs beschrieben – die den Festlegungen, Vorschriften und Festsetzungen zugrundeliegenden Planungsziele einen breiten Rückhalt in der Stadt(gesellschaft) erfahren haben.

.

Teil 2: Beteiligungsverfahren

5. Verfahren

5.1. Allgemeines

Das Verfahren wurde ursprünglich begonnen, als im Norden des Plangebiets noch ein kleineres Wohn- und Geschäftsgebäude (Gärtnerei, Blumen und Gartenbedarf) bestand, das aber abgängig war. Der in Aufstellung befindliche B-Plan sollte hier – neben und unter Beachtung der Verwirklichung der eingangs formulierten Ziele in Bezug auf das Försterhaus (z.B. Freihalten der Sichtachse zum Försterhaus) – zusätzlich Regelungen für eine Neubebauung und eine weitere Verdichtung treffen.

Konkret sollte der Bebauungsplan zusätzliche Bebauung so „sortieren", dass z.B. die Sichtachse zum Försterhaus freigehalten wird.

Mittlerweile ist die verdichtete Neubebauung – in enger Abstimmung mit der Stadt - erfolgt, so dass der B-Plan jetzt nicht mehr die Funktion hat, die damals geplante Bebauung in ihrem erheblich verdichteten Ausmaß (unter Beachtung der formulierten Ziele in Bezug auf das Försterhaus) zu ermöglichen.

Sondern der Bebauungsplan hat jetzt die Funktion, dieses Abstimmungsergebnis zwischen den Bauherren und der Stadt zu fixieren.

Sämtliche ursprünglich bestandenen Nachverdichtungspotentiale (siehe auch Anlage 2) wurden somit ausgeschöpft.

Es ist der langen Verfahrensdauer geschuldet, dass die Nachverdichtungen bereits erfolgt sind. Sie sind aber im Zusammenhang mit dem seinerzeit bereits in Aufstellung befindlichen B-Plan abgestimmt und umgesetzt worden.

Daher konkretisiert der B-Plan nach wie vor den Zulässigkeitsmaßstab nach § 34 BauGB bzw. verändert ihn nicht wesentlich.

Zudem

- wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet,
- bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) sowie
- bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind („Seveso II –Richtlinie").

Insofern wird das Verfahren nach § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren") betrieben.

Infolgedessen wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3(1) und 4(1) BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten weiterhin die Bestimmungen des § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB (keine Umweltprüfung, kein Umweltbericht, keine Angabe zu vorliegenden umweltbezogenen Informationen).

5.2. Veröffentlichung im Internet / öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 27.11.2023 bis 03.01.2024 fand die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt Burgdorf sowie die öffentliche Auslegung in der Fassung des Entwurfs vom 17.10.2023 statt.

(wird im Verlauf des Verfahrens weiter ausgeführt)

5.3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.11.2023 und der Bitte um Stellungnahme bis 03.01.2024.

Es wurden insgesamt 24 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

(wird im Verlauf des Verfahrens weiter ausgeführt)

Teil 3: Auswirkungen und Abwägung der Belange

6. Auswirkung der Planung und Abwägung der Belange

Öffentliche Belange:

Wesentlicher Belang ist die Verwirklichung der drei eingangs in Kapitel 2.1 beschriebenen Planungsziele, die allesamt auf die Sicherung des Ortsbildes abzielen.

Mittels der getroffenen Festlegungen (Erhaltungssatzung), Vorschriften (örtliche Bauvorschriften nach NBauO) und Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB) gelingt eine „Simulation" der denkmalrechtlichen Gegebenheiten vor dem Brand und somit die Wiederherstellung des Status quo ante.

In der Einführung in Kapitel 1.2 wurde bereits auf die enorme Bedeutung verwiesen, die das Försterhaus und seine Umgebung auch im Bewusstsein der Burgdorfer Bevölkerung hat. Insofern handelt es sich bei dem Wunsch nach dem Erhalt des Ortsbildes nicht um einen abstrakten Belang, sondern dieser Belang genießt breiten Rückhalt in der Stadt.

Die einzige denkbare negative Auswirkung mag sich aus einem möglichen Übernahmeanspruch privater Grundstücke aufgrund der Festlegungen der Erhaltungssatzung ergeben (siehe Kapitel 4.2), wodurch finanzielle Risiken für die Stadt entstünden. Dieses Risiko ist aber gering und lässt sich durch eine ausgewogene Handhabung des Genehmigungsvorbehalts (angemessenes Verhältnis zwischen Zielen der Satzung und den Aufwendungen für die Eigentümer) weiter minimieren bis ausschließen.

Private Belange:

Zwar bedeuten die getroffenen Festlegungen, Vorschriften und Festsetzungen für die im Plangebiet ansässigen Eigentümer stärkere Restriktionen, als wenn bei Vorhaben eine Beurteilung allein nach § 34 BauGB erfolgte.

Gegenüber der Situation vor dem Brand (= denkmalrechtliche Einschränkungen auf dem Grundstück des Försterhauses selbst, aber auch der durch das Denkmal geprägten Umgebung) ergeben sich aber keine Verschlechterungen.

Überdies versuchen die getroffenen Festsetzungen mögliche negative Auswirkungen / Einschränkungen für Private minimieren bzw. es wurden nur solche Festsetzungen getroffen, die unbedingt für das Erreichen der Planungsziele erforderlich sind. Ausdruck hierfür ist auch, dass in den örtlichen Bauvorschriften und den planungsrechtlichen Festsetzungen mögliche Abweichungen und Ausnahmen enthalten sind.

Zudem schützt der bereits oben genannte Übernahmeanspruch vor unzumutbaren wirtschaftlichen Belastungen.

Einzelne Privateigentümer mögen in der festgesetzten Wiederherstellung der historischen Hecke eine Einschränkung ihrer Interessen sehen. Allerdings ist sämtlichen betroffenen Eigentümern seitens der Stadt seit sechs Jahren kommuniziert worden, dass der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan eine Einfriedung entlang der Immenser Straße in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild vorschreiben werde – und zwar jeweils bevor die einzelnen Eigentümer die historische Hecke (bzw. ihre jetzt zerstörten Überreste, siehe Bilder in Kap. 2.1.2 und 4.3.2) endgültig beseitigt haben.

Fazit:

Vor dem Hintergrund der Planungsziele ergibt sich aus Sicht der Stadt eine differenzierte Planung mit einer ausgewogenen Beachtung aller Belange.

7. Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des § 10 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Nr. 31/2010 S. 576) zuletzt geändert am 11.09.2019 (Nds. GVBl. S. 258) hat der Rat der Stadt Burgdorf den Bebauungsplan Nr. 0-3/8 „Fünfviertelfeld" bestehend aus der Planzeichnung als Satzung beschlossen.
Dem Bebauungsplan wurde die vorstehende Begründung beigefügt.

Burgdorf, 00.00.2022

gez. Pollehn (LS)

(Bürgermeister)

Der Entwurf der Begründung wurde in der Fassung vom 00.00.2022 von der Abteilung Stadtplanung der Stadt Burgdorf ausgearbeitet.

Burgdorf, 00.00.2022

Fachbereich Stadtentwicklung und Hochbau	Abteilung Stadtplanung
gez. Fischer	gez. Borchers
(Baudirektor)	(Abteilungsleiterin)

Der Entwurf der Begründung in der Fassung vom 00.00.2022 lag zusammen mit dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-03 „Fünfviertelfeld" in der Zeit vom 00.00.2022 bis zum 00.00.2022 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus.

Burgdorf, 00.00.2022

gez. Pollehn

(Bürgermeister)

Anlagen

Anlage 1:

Presseberichterstattung im Anzeiger von Burgdorf und Uetze vom 15.06.2018, 24.08.2018, 30.08.2018 und 20.09.2019

Anlage 2: *(fehlt noch; das Luftbild 2025 soll noch abgewartet werden)*

Luftbilder 2010 bis 2025