



SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bückeburg

Stadt Bückeburg
Der Bürgermeister
Marktplatz 2-4
31675 Bückeburg

SPD Bückeburg
Fraktionsvorsitzende
Sandra Schauer-Bolte
Windmühlenstr. 23
31675 Bückeburg
mail@sandra-schauer.de
0176.40090620

Datum: 18.09.2025

Betreff:
Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 97 „Sanierungsgebiet Windmühlenstraße“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Wohlgemuth,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliche Bewertung

Wir begrüßen ausdrücklich, dass das Plangebiet als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgelegt wird. Diese Gebietskategorie trägt den heutigen Anforderungen an eine gemischte, lebendige Stadtentwicklung Rechnung und ermöglicht eine flexible Durchmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, sozialen Einrichtungen und Freizeit. Gerade in innerstädtischen Lagen ist dies ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Zudem begrüßen wir, dass nicht nur die vorhandenen Gewerbebetriebe bestehen bleiben und in ihrer Entwicklung gefördert werden, sondern auch neue räumliche Möglichkeiten für Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen, Handel, freie Berufe und soziale Angebote geschaffen werden.

2. Anregungen

Die in der Planzeichnung Vorentwurf B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 gilt laut § 17 BauNVO für besondere Wohngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete. Hier muss die für Urbane Gebiete geltende GRZ von 0,8 angenommen werden. Des Weiteren wird eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt laut § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete und muss daher auf die GFZ-Vorgabe von 3,0 für Urbane Gebiete angepasst werden. Dies führt, aus unserer Sicht, zu einer deutlichen Diskrepanz zwischen der formalen Gebietsausweisung (Urbanes Gebiet) und der tatsächlichen planerischen Umsetzung (Wohngebiet). Damit wird das planerische Ziel einer gemischten Nutzung, das für urbane Gebiete gesetzlich vorgesehen und städtebaulich erwünscht ist, nicht erreicht. Zudem schränken diese Festsetzungen die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe auf der Nordseite ein und wir merken an, dass die GRZ von 0,6 auf diesen Grundstücken schon überschritten ist. Zwar gilt der Bestandsschutz für die Gebäude, doch eine GRZ von 0,6 würde die Betriebe bei der Notwendigkeit der Erweiterung einschränken.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte MU-Gebiet mit II angegeben, mit Ausnahme von MU-1, hier liegt die Anzahl der Vollgeschosse bei III-IV. Stadtplanerisch ist diese Unterscheidung in den Geschosshöhen in den einzelnen MU's nicht zu begründen. Vielmehr sollte mit Blick auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für niedrige bis mittlere Einkommensgruppen, im Sinne der Nachverdichtung im Stadtbereich und aus städteplanerischer Sicht hier einheitlich die Gebäudehöhen der



SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bückeburg

Datum: 18.09.2025

Mehrfamilienhäuser von der Petzer Straße und der Gutenberg Straße übernommen werden und statt 4 unterschiedlicher MU's einheitliche Vorgaben für das gesamte MU gelten.

Auch bei der Gestaltung der Dächer sollte die Schaffung von Wohnraum im Vordergrund stehen und andere Dachformen als ausschließlich das klassische Satteldach erlauben. Gerade das genannte „Gründach“ ist ein wichtiger Punkt wenn es um die Aufnahme von Regenwasser und anderen Dachformen sind wesentlich geeigneter für die Montage von PV-Anlagen.

Die Bauweisen wird auf der Nordseite mit a festgelegt und auf der Südseite mit 0, das entspricht einer offene Bauweise, die Gebäude mit einer Länge über 50 m nicht zulässt. Die Angabe 0 schränkt die Bauweise in dem Gebiet ein. Daher ist auch diese Festsetzung einheitlich auf a zu ändern.

Diese Festsetzungen würden auch dem Neubau eines Feuerwehrhauses in der Windmühlenstraße im Wege stehen.

Ziel eines Urbanen Gebietes ist die Nutzungsdurchmischung. Die hier eben genannten unterschiedlichen Festsetzungen sowie der Hinweis, dass gewerblich genutzte Flächen und Wohnbebauung durch Begrünung optisch zu trennen sind widerspricht dem Kerngedanken eines Urbanen Gebietes des Miteinanders von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen.

Die Anwohner der Windmühlenstraße 7 parken aktuell an der Straße. Um hier eine Entlastung des Straßenraums zu erreichen wäre es sinnvoll den Parkplatz mit dem Calisthenics-Park zu tauschen. So kann dieser Parkraum effektiv mit genutzt werden. Mit Blick auf die Struktur des Quartieres sehen wir auf dem Eckgrundstück der Südseite zur Wilhelm-Raabe-Straße eine gute Möglichkeit diese Fläche für einen sogenannten „Dritten Ort“ vorzuhalten, einen Ort für Begegnung.

Das Bundesbauministerium regt an, auf Supermärkten Wohnungen zu schaffen. Lidl und Aldi haben ihre ersten Märkte mit Wohnungen in den Obergeschossen fertig gestellt. Die Verbindung von Supermarkt und Wohngebäude hat zu gleich den Vorteil einer effektiveren Flächennutzung. Das sollte auch in der Windmühlenstraße berücksichtigt werden, wenn der Penny seinen Standort verlagert.

3. Fragen

Die Schallemissionen sollen ausschließlich durch eine Begrünung des Straßenraums auf der Nordseite kompensiert werden. Allerdings kann nur eine dichte, mehrschichtige Bepflanzung, idealerweise eine Kombination aus hohen Bäumen und niedrigen Sträuchern, Schallwellen reduzieren. Wäre die Vorgabe eines passiven Schallschutzes durch bauliche Maßnahmen nicht effektiver?

Der Umzug des Umzugsunternehmens in das Gebäude Windmühlenstraße 23 wurde bei der Schalltechnischen Untersuchung nicht berücksichtigt. Hat das Auswirkungen?

Entspricht die Gebäudehöhe in den MU's der Traufhöhe?

In vorherigen Plänen war immer eine Fläche für eine Kita oder andere städtische Einrichtung ausgewiesen. Warum wird diese Fläche nicht mehr für ein kommunales Gebäude berücksichtigt?

Mit welchen Investoren wurde bisher gesprochen und welche Konzepte haben sie vorgelegt?

4. Schlussbemerkung

Wir regen also an, die Vorgaben so anzupassen, dass die Nutzungsmöglichkeiten eines Urbanen Gebiets auch tatsächlich ausgeschöpft werden. Nur so kann die gewünschte Mischung von Wohnen, Arbeiten und sozialen bzw. kulturellen Funktionen entstehen. Wir bitten daher, unsere Anregung bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß

Sandra Schauer
SPD Fraktionsvorsitzende

Dr. Jens Bartling
stelv. SPD Fraktionsvorsitzender