



# Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes

### Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadtteil Bad Nenndorf

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

---

---

### **Endgültige Planfassung**

- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 23. September 2020

**- ABSCHRIFT -**

---

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf mit der Urschrift übereinstimmt.

Bad Nenndorf, den 13.10.2020

L.S.

*gez. i.A. Konkart*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor



# Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadtteil Bad Nenndorf

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

mit örtlicher Bauvorschrift

---

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ im Stadtteil Bad Nenndorf, bestehend aus der Übersichtskarte sowie den nachstehenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen, als Satzung sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.09.2020

*gez. Schmidt*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

(Siegel)

*gez. Mattias*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Die Bürgermeisterin

### Textliche Festsetzungen

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 23. September 2020

**- ABSCHRIFT -**

### Bebauungsplanänderung

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zu Ziff. 1 und Ziff. 3 bis 10 des Ursprungsplanes bleiben unberührt von der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

Die textliche Festsetzung zu Ziff. 2 wird beibehalten:

In den Gewerbegebieten sind Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig.

und wie folgt ergänzt:

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauVNO).

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauVNO). Dies gilt nicht für folgende Nutzungsarten: Billard-Cafés, Dart-Center, Escape-Rooms, Paintball- und Lasertaganlagen sowie vergleichbare Einrichtungen, soweit diese eine Grundfläche von je 250 qm nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

## Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

### § 1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf.

### § 2 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Allgemeine Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung sind nicht zulässig.
- (2) Je Baugrundstück sind maximal drei freistehende Werbeanlagen als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Ihre Größe darf in der Summe maximal 15 m<sup>2</sup> betragen. Sie sind nur bis zu einer Breite von 1,5 m und einer Höhe von 5,0 m über Geländeoberfläche zulässig. Fahnen dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 10,0 m aufweisen.
- (3) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- (4) Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben sind nicht zulässig. Namentlich ausgeschlossen werden:
  - Werbeanlagen mit Blendwirkung,
  - blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä. sowie
  - sich bewegende Werbeanlagen.

### § 3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. In den Vorbereichen, d.h. zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im Bebauungsplan festgesetzten straßenseitigen Baugrenze, sind Oberflächenbefestigungen und flächenhafte Oberflächenbedeckungen mit Bruchsteinen, Kies/Splitt, Schotter oder anderen nicht-vegetabilen Materialien nicht zulässig, soweit diese Flächen nicht von Stellplätzen, notwendigen Zufahrten, Terrassen oder anderen zulässigen Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### § 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

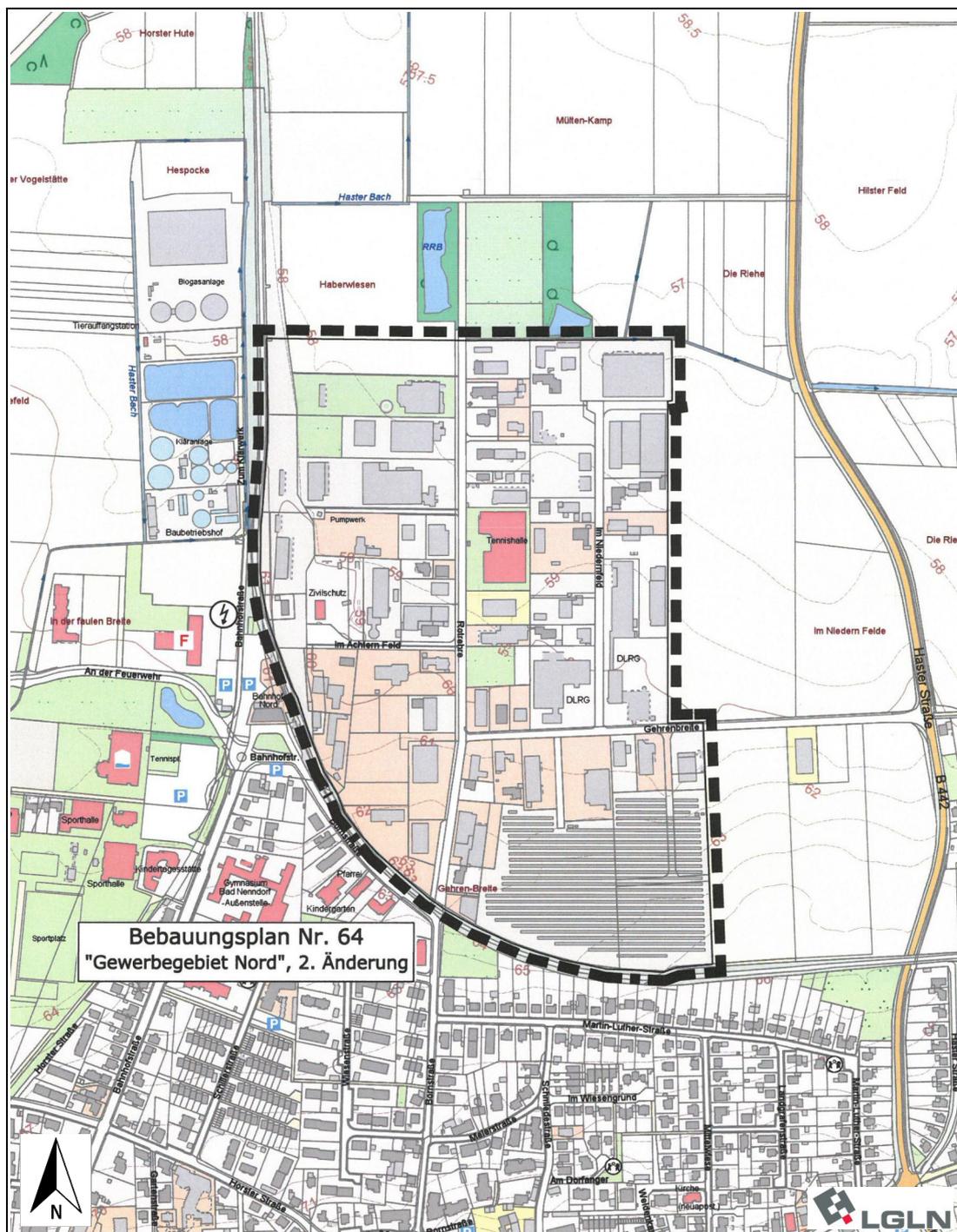
## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf in Kraft.

## **Hinweis**

Für die Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786).

**Übersichtskarte**  
**M 1 : 5.000, verkleinert**



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 © 2019  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Rinteln  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler (ÖbVI), Barsinghausen



# Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadtteil Bad Nenndorf

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

---

### **Begründung**

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 23. September 2020

**- ABSCHRIFT -**

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planverfahren und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>Seite 2</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen und Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Zielsetzung der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>8</b>

Verfahrensvermerke

---

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf:



Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511:52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## 1 Planverfahren und Rechtsgrundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 und erneut am 24.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ im Stadtteil Bad Nenndorf gefasst. Das Planverfahren erfolgt nach Maßgabe der folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom vom 3. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786)

Gegenstand der Planung sind die Änderung bzw. Klarstellung der textlichen Festsetzungen bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet sowie die Aufnahme baugestalterischer Bestimmungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Da im Übrigen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes, hier namentlich zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zu den sonstigen Planinhalten (Erschließung, Naturschutzausgleich etc.), festgehalten wird, sind die Grundzüge der ursprünglichen Planung durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Die Bebauungsplanänderung kann im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden, da auch die sonstigen Voraussetzungen hierfür vorliegen:

- Es wird kein Vorhaben ermöglicht, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden.
- Sogenannte Störfallbetriebe sowie die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG werden nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund kommen die vereinfachten Verfahrensvorschriften gemäß § 13 Abs. 2 zur Anwendung und von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## 2 Rahmenbedingungen und Geltungsbereich

### **Örtliche Ausgangssituation**

Die Stadt Bad Nenndorf liegt im Osten des Landkreises Schaumburg, unmittelbar angrenzend an die Region Hannover. Sie ist über die Autobahn A2 und die Bundesstraße B 65 sehr gut an das Fernstraßennetz sowie durch die S-Bahn an das regionale Schienenverkehrsnetz angebunden. Der Stadtteil Bad Nenndorf, in dem knapp 9.000 Menschen leben, verfügt über ein breites Angebot an privaten und öffentlichen Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie die überregional bedeutsamen Kureinrichtungen des Heilbades. Neben dem historischen Stadtkern mit dem Kurbezirk und gewerblichen Bauflächen im Norden gibt es Wohnsiedlungsgebiete unterschiedlichen Alters südlich und westlich des Zentrums.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 30 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Bad Nenndorf, unmittelbar östlich des Bahnhofs. Es wird begrenzt von der S-Bahntrasse im Westen und Süden. Im Norden und Nordosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich an. Im Osten handelt es sich um bislang weitgehend unbebaute Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 an (siehe unten).

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und weitgehend bebaut. Es sind diverse gewerbliche Nutzung angesiedelt. Neben einigen Nahversorgern gibt es gewerbliche und sportliche Nutzungen, beispielsweise ein Autohaus, ein Hotel mit Tagungszentrum, eine Tennishalle und weitere Betriebe. Auf einigen Grundstücken gibt es neben der gewerblichen Hauptnutzung Wohnhäuser mit sogenannten Betriebsleiterwohnungen.

Der in der Flur 4 der Gemarkung Nenndorf gelegene räumliche Geltungsbereich wird ist in der Übersichtskarte (M 1 : 5.000), die Bestandteil der Bebauungsplanänderung wird, eindeutig dargestellt. Er entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ in seiner Ursprungsfassung (siehe unten).

### **Planungsvorgaben**

Bad Nenndorf ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008) als Mittelzentrum festgelegt. Neben der Darstellung wichtiger Verkehrsstrassen enthält das Programm keine konkrete Vorgaben für das Plangebiet.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg wird auf Beschluss des Landkreistages vom 28.11.2014 neu aufgestellt. Bis zum Abschluss des Aufstellungsverfahrens gilt das RROP in der Fassung von 2003. Darin wird die Kernstadt als Standort mit den Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt. Über die grundzentralen Funktionen hinaus sind hier Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Nenndorf trifft gemäß § 5 Abs. 2 BauGB differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung. Das Plangebiet ist in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes als Gewerbegebiet (GE), die Flächen im östlichen Anschluss sind als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der südliche Teil des Areals liegt in der Schutzzone III b des Heilquellenschutzgebiets Bad Nenndorf (nachrichtliche Übernahme).

Der **Bebauungsplan** Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf, auf den sich die vorliegenden Bebauungsplanänderung bezieht, ist am 21.11.2001 in Kraft getreten. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für Baugebiete sowie für Verkehrs- und Grünflächen. Namentlich werden annähernd vollflächig Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6 bis 0,8, die Geschossflächenzahl GFZ 1,2 bis 1,8. Es werden Baukörper mit zwei bis drei Vollgeschossen zugelassen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan vom 30.11.2010, die sich nur auf eine Teilfläche im Nordosten des Planbereichs und nur auf die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht ist nicht relevant für die in Aussicht genommene Planänderung.

Der Bebauungsplan Nr. 92 „Südlich Gehrenbreite“ (in Kraft getreten am 30.12.2017) setzt für den südlichen Teil der Flächen zwischen dem Planbereich und der Bundesstraße B 442 ein Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl von 0,8 fest. Derzeit wird seine 1. Änderung aufgestellt. Diese berührt die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung nicht.

### 3 Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 wurde durch textliche Festsetzungen neben den allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nur das gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnen Gegenstand des Bebauungsplans. Da jedoch die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 und 3 nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurden, sind diese entgegen den seinerzeit verfolgten Zielen nach aktueller Rechtsprechung ebenfalls zulässig.

Vor dem Hintergrund sich wandelnder gewerblicher Strukturen werden auch in Bad Nenndorf neue Nutzungsanforderungen in Gewerbegebieten gestellt. Namentlich für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64, in dem es noch Leerstandsflächen sowie aktuell auch Nutzungsaufgaben gibt, liegen konkrete Anträge für die Errichtung von Spielhallen/Spielotheken sowie von großräumigen Veranstaltungshallen mit Gastronomie für private Feiern vor.

Die Stadt Bad Nenndorf möchte ein Ausbreiten der o.g. Nutzungen, die bauplanungsrechtlich der Kategorie der 'Vergnügungsstätten' zuzurechnen sind, in dem Gewerbegebiet Nord verhindern. Vielmehr soll die seinerzeit angestrebte Nutzung des Gebietes für gewerbliche Zwecke gestärkt werden, um den kernstadtnahen Standort für örtliche Betriebe zu sichern. Angesichts der Funktion und Bedeutung der Stadt als überregional anerkannter Kurort sollen großflächige und mit negativen Auswirkungen einhergehende Umnutzungen zu den o.g. Zwecken unterbunden werden. Um künftig diesen Entwicklungen im Rahmen einer geordneten Bauleitplanung und Stadtentwicklung entgegenzuwirken, hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf im Dezember 2018 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 gefasst und am 22.05.2019 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich erlassen. Es sollen die Ziele und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans klargestellt und konkretisiert werden. Namentlich sind geeignete textliche Festsetzungen zum Ausschluss der o.g. Nutzungen zu treffen.

Darüber hinaus zeigt die Praxis, dass im Zusammenhang mit den o.g. Nutzungen, aber auch allgemein im innerstädtischen Bereich hohe Werbetürme, sogenannte Pylone, oder großflächige Werbeanlagen (z.B. City Star Boards) errichtet werden sollen. Da diese Anlagen das Ortsbild beeinträchtigen und damit auch außerhalb des Kurbezirks zu städtebaulich unerwünschten Folgewirkungen führen können, soll mit der Änderung des Bebauungsplans auch eine örtliche Bauvorschrift erlassen werden, die Art und Größe von Werbeanlagen in dem Plangebiet reglementiert. Da sonstige Planungsbelange nicht berührt sind und weitere Änderungen des Bebauungsplans nicht angestrebt werden, kann diese Regelung ebenfalls im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgenommen werden.

## 4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

### **Art der baulichen Nutzung**

Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist die Neufassung von Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans. Dabei handelt es sich um die Präzisierung der Zulässigkeit von gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen zu Ziff. 1 und Ziff. 3 bis 10 bleiben ausdrücklich unberührt von der vorliegenden Planänderung. Vor diesem Hintergrund sind die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt (siehe Kapitel 1).

Gemäß Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans sind in den Gewerbegebieten Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für zwei Wohnungen je Betriebsgrundstück zulässig. Diese Festsetzung wird mit Blick auf die bereits zahlreichen sogenannten Betriebsleiterwohnungen im Plangebiet unverändert übernommen. Derartige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter können zugelassen werden, wenn sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Da in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. zum Ausschluss der gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen wurden, war die Stadt Bad Nenndorf bei im Übrigen positiven Festsetzungen des Bebauungsplans davon ausgegangen, dass diese Nutzungen nicht Gegenstand des Plans sind. Nach aktueller Rechtsprechung muss jedoch davon ausgegangen werden, dass die fraglichen Nutzungen, insbesondere auch die diversen Vergnügungsstätten nach alter Planfassung ebenfalls zulässig sind. Aus den in Kapitel 3 erläuterten Gründen werden die Festsetzungen des Bebauungsplans mit der vorliegenden Planänderung klargestellt.

Um den befürchteten negativen Entwicklungen – Verdrängung der gewerblichen Nutzungen, Erhöhung der Verkehrsmengen, Geräuschbelastungen auch während der Nachtzeit, allgemeinen trading-down-Effekten etc. entgegenzuwirken, werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten – generell ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauVNO). Diese Regelung ist dem Umstand geschuldet, dass mit der Umstellung auf die BauNVO 2017 in Gewerbegebieten nun sowohl nicht-kerngebiets-typische als auch kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind. Dabei handelt es sich um Gewerbebetriebe, bei denen die kommerzielle Unterhaltung der Besucher oder Kunden im Vordergrund steht.

Mit dem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten kann insbesondere der Einzug von Veranstaltungshallen und Eventräumen, aber auch von sonstigen störenden Nutzungen wie Nachtbars, Wettbüros, Spielotheken etc. im Planbereich unterbunden werden. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass es sich bei dieser Festsetzung nicht um eine reine Negativplanung handelt, da Vergnügungsstätten in der Stadt Bad Nenndorf an anderer Stelle (weitgehend) uneingeschränkt zulässig sind, z.B. in dem großflächigen Gewerbegebiet an der Anschlussstelle der Autobahn A2.

Während für die Vergnügungsstätten im allgemeinen die o.g. negativen Folgewirkungen erwartet werden, gibt es eine Reihe von Unterarten dieser Betriebe, die als verträglich für die Gebietsentwicklung eingestuft werden. Namentlich sind dies kleinere Einrichtungen, die zum Teil auch im Zusammenhang mit anderen, vornehmlich gastronomischen Nutzungen stehen. Dabei handelt es sich beispielsweise um Billard-Cafés, Dart-Center, Escape-Rooms etc. und um Vergnügungsstätten mit Sportbezug (z.B. Paintball- und Lasertaganlagen etc.) sowie vergleichbare Einrichtungen. Soweit die o.g. Nutzungen nicht als Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe oder Anlagen für sportliche Zwecke genehmigungsfähig sind, sollen sie als nicht störende Vergnügungsstätten (ausnahmsweise) zugelassen werden. Dabei wird unterstellt, dass die hier genannten Nutzungen die o.g. negativen Folgewirkungen nicht oder nur in unerheblichen Umfang nach sich ziehen, wenn sie eine gewisse Größe nicht überschreiten. Deswegen wird als Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Unterarten der Vergnügungsstätten die Grundfläche auf jeweils maximal 250 qm Grundfläche beschränkt, so dass ihre Flächenentwicklung im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans begrenzt ist. Diese Differenzierung erlaubt § 1 Abs. 9 BauNVO, nach dem entsprechende Festsetzungen nur für bestimmte Arten der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen getroffen werden können.

Aufgrund der Änderung bzw. Aufhebung der vormals zulässigen Nutzungen können gemäß § 42 BauGB keine Entschädigungsansprüche von Grundeigentümern geltend gemacht werden, wenn die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren nicht ausgeübt wurde. Soweit derartige Betriebe bereits im Gebiet ansässig sind, genießen diese jedoch den Bestandsschutz.

### **Baugestalterische Vorschriften**

Ergänzend zu den städtebaulichen Regelungen des Ursprungsplans wird eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Diese formuliert im Sinne des Abs. 3 Nr. 2 bzw. 6 NBauO des o.g. Paragraphen besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen und Grundstücksfreiflächen. Mit der vorliegenden Bauvorschrift wird zum einen die zulässige Anzahl, Art und Größe der Werbeanlagen beschränkt, um zu gewährleisten, dass diese das Orts- und Straßenbild im Plangebiet nicht beeinträchtigen.

Dabei wird ausdrücklich berücksichtigt, dass es sich im Planfall um ein innenstadtnahes Areal mit vergleichsweise kleinteiliger Struktur und einer hergebrachten Nutzungsmischung handelt. Insoweit werden die baugestalterischen Vorschriften zu Werbeanlagen ausdrücklich in Anlehnung an die für die benachbarten Gewerbegebiete „Südlich Gehrenbreite“ (Bebauungsplan Nr. 92, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift) und „Nördlich Gehrenbreite“ (Bebauungsplan Nr. 97) formuliert. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Allgemeine Wirtschaftswerbung oder Fremdwerbung sind nicht zulässig.

- Je Baugrundstück sind maximal drei freistehende Werbeanlagen als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zulässig. Ihre Größe darf in der Summe max. 15 m<sup>2</sup> betragen. Sie sind nur bis zu einer Breite von 1,50 m und einer Höhe von 5,0 m über Gelände zulässig. Fahnen dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 10,0 m aufweisen.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Gebäudetraufe und bis zu einer Größe von jeweils max. 10 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen maximal 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.
- Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben sind nicht zulässig. Namentlich ausgeschlossen werden:
  - Werbeanlagen mit Blendwirkung,
  - blinkende Werbeanlagen oder sonstige Lichtreklame mit Laufschrift o.ä. sowie
  - sich bewegende Werbeanlagen.

Mit diesen Bestimmungen werden zum Teil auch die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Bedenken gegen eine zu starke Regulierung der Bauvorschriften berücksichtigt. Allerdings wird aus den o.g. Gründen grundsätzlich an dem Ziel festgehalten, einen Rahmen für die gebietsverträgliche Gestaltung von Werbeanlagen vorzugeben.

Zum anderen wird ausdrücklich die Vorschrift des § 9 Abs. 2 NBauO aufgenommen, nach der generell die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten sind. Zur Wahrung eines angemessenen Erscheinungsbildes in den Straßenräumen, aber auch aus ökologischen Gründen (Minimierung der kleinklimatischen Auswirkungen) wird darüber hinaus festgelegt, dass Oberflächenbefestigungen und flächenhafte Oberflächenbedeckungen mit Bruchsteinen, Kies/Splitt, Schotter oder anderen nicht-vegetabilen Materialien in den Vorbereichen nicht zulässig sind. Dies gilt räumlich für das Areal zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der im Bebauungsplan festgesetzten straßenseitigen Baugrenze sowie inhaltlich für diese Flächen, soweit sie nicht von Stellplätzen, notwendigen Zufahrten, Terrassen oder anderen zulässigen Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die örtliche Bauvorschrift ist wirksam für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 und tritt mit der Bekanntmachung seiner 2. vereinfachten Änderung in Kraft. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich angeführt.

## 5 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Da die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplans ebenso wenig verändert werden wie die weiteren Regelungen zu Erschließung und Bebaubarkeit, Ver- und Entsorgung sowie Naturschutzausgleich, ergeben sich aus der Planung keine nennenswerten Folgewirkungen. Namentlich bleibt die städtebauliche Struktur im Änderungsbereich unberührt. Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die Infrastrukturnachfrage sind nicht zu erwarten. Die Belange des Verkehrs sowie der Ver- und Entsorgung sind nicht berührt. Auch mit Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht zu rechnen.

Ausdrücklich wird auf Anregung des Landkreises Schaumburg darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet ein Altstandort befindet (Eigenverbrauchstankstelle einer Spedition). Neue Erkenntnisse hierzu liegen nicht vor; die aktuelle Bebauungsplanänderung berührt dies nicht.

Der weitgehende Ausschluss von Vergnügungsstätten und der sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet Nord trägt zum Abbau der negativen Begleiterscheinungen, die Betriebe dieser Nutzungsarten regelmäßig hervorrufen, bei. Namentlich werden Verkehrs- und Lärmbelastungen für die Nachbarschaft minimiert und es wird – auch durch die baugestalterischen Vorschriften zur Begrenzung von Anzahl und Größe zulässiger Werbeanlagen sowie für die Freiflächengestaltung – allgemein den trading-down-Effekten entgegengewirkt, so dass der Standort als attraktive Gewerbeadresse in der Nähe zur Innenstadt von Bad Nenndorf erhalten werden kann. Die großflächigen und tendenziell unverträglichen Vergnügungsstätten werden perspektivisch an für sie geeignete Standorte verwiesen, wodurch eine ausgewogene Stadtentwicklung unter einer sinnvollen wie verträglichen Anordnung verschiedener Nutzungen zueinander erreicht wird. Kleinere Vergnügungsstätten mit geringen Auswirkungen können hingegen in die Gebietsentwicklung integriert werden.

## 6 Verfahren und Abwägung

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Wie in Kapitel 1 dargelegt, berührt die Bebauungsplanänderung nicht die Grundzüge der Planung. Sie wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird abgesehen.

Zur **öffentlichen Auslegung** des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme von privater Seite eingegangen. Der darin angeregten Lockerung der baugestalterischen Vorschriften bzgl. der Zulässigkeit von Werbeanlagen und zur Begrenzung von Oberflächenbefestigungen wird zum Teil gefolgt. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgetragen. Die Hinweise des Landkreises Schaumburg zur Berücksichtigung von Altstandorten werden durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt.

Im Rahmen der **erneuten Auslegung** und der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist lediglich eine Stellungnahme vom Landkreis Schaumburg eingegangen, in der weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht wurden.

### **Verfahrensvermerke**

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 und erneut am 24.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ mit örtlicher Bauvorschrift im Stadtteil Bad Nenndorf gefasst.

Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bad Nenndorf vom 18.12.2019 in der Zeit vom 20.01. bis 21.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bad Nenndorf vom 13.05.2020 in der Zeit vom 22.06. bis 10.07.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zusammen mit der geänderten Bebauungsplanänderung öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die Begründung in seiner Sitzung am 23.09.2020 zusammen mit der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.09.2020

L.S.

Stadt Bad Nenndorf

*gez. Schmidt*

.....  
Stadtdirektor

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und die Begründung wurden im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Büro **plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Göttinger Chaussee 166 : 30459 Hannover  
0511 / 524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 24.09.2020

Büro **plan:b**

*gez. Georg Böttner*

.....  
Planverfasser



# Stadt Bad Nenndorf

## Landkreis Schaumburg

## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadtteil Bad Nenndorf

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB  
mit örtlicher Bauvorschrift

---

### Verfahrensvermerke

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 19.12.2018 und erneut am 24.04.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ im Stadtteil Bad Nenndorf gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert wird und dass auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Bad Nenndorf, den 28.09.2020

L.S.

*gez. Schmidt*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

#### **PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Amtliche Karte (AK5), Maßstab: 1:5.000, © 2019

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen  
Katasteramt Rinteln



bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Fiedler (ÖbVI), Barsinghausen

Die amtliche Karte und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind geschützt durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) in der jeweils gültigen Fassung. Die Verwertung für nichtei-gene oder wirtschaftliche Zwecke ist nur mit Erlaubnis des LGLN zulässig.

## PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung  
wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Hannover, den 24.09.2020

**plan:b**

Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511:52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

*gez. Georg Böttner*

.....  
Planverfasser

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 20.01. bis einschließlich 21.02.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 28.09.2020

L.S.

*gez. Schmidt*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

## ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 13.05.2020 dem geänderten Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben vom 22.06 bis einschließlich 10.07.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 28.09.2020

L.S.

*gez. Schmidt*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 23.09.2020 die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.09.2020

L.S.

*gez. Schmidt*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

### **INKRAFTTRETEN**

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung ist damit am 10.10.2020 in Kraft getreten.

Bad Nenndorf, den 12.10.2020

L.S.

*gez. Schmidt*

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor

### **VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs oder Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der Satzung – nicht – geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den .....

L.S.

.....  
Stadt Bad Nenndorf  
Der Stadtdirektor