

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“

Ausfertigung/Abschrift



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/5.000

Kartengrundlage: © GLL, LGN 2010

Bearbeitung:

• **plan Hc** •

Büro für Stadtplanung

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/ Bahnhofstraße“ umfasst das Flurstück 13/19, Flur 20, Gemarkung Bad Nenndorf.

2. Erweiterung / Zusammenlegung von überbaubaren Grundstücksbereichen (Baufenstern)

Die überbaubaren Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung werden durch Baugrenzen miteinander verbunden. Der ergänzte überbaubare Grundstücksbereich hält zu den nächsten Flurstücksgrenzen im Norden und Süden einen Mindestabstand von 3 m ein.

3. Übernahme von Rechtsvorschriften aus dem Ursprungsbebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung gelten die übrigen Festsetzungen des WA-2 Gebietes und die Örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplans Bebauungsplan Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“ weiter.

HINWEIS

1. Übernahme von nachrichtlichen Angaben und Hinweisen

Auf die nachrichtlichen Angaben und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans zu den Themen

- Altlasten,
- Denkmalschutz,
- Bodenfunden und
- Heilquellenschutzgebiet

wird hingewiesen. Sie sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/ Bahnhofstraße“, bestehend aus den vorstehenden Festsetzungen und der Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, **23.11.2010**

(gez. Olk)

Bürgermeisterin

(L.S.)

(gez. Reese)

Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **19.05.2010** die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **05.06.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, **23.11.2010**

(L.S.)

(gez. Reese)

Stadtdirektor

Beschleunigtes Verfahren

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.

Bad Nenndorf, **23.11.2010**

(L.S.)

(gez. Reese)

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am **19.05.2010** dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **05.06.2010** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **14.06.2010** bis einschließlich **14.07.2010** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Beteiligten im Sinne § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom **03.06.2010** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **07.07.2010** gegeben.

Bad Nenndorf, **23.11.2010**

(L.S.)

(gez. Reese)
Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **27.10.2010** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, **23.11.2010**

(L.S.)

(gez. Reese)
Stadtdirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **30.11.10 im Amtsblatt Nr. 11/2010** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am **30.11.2010** rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, **01.12.2010**

(L.S.)

(gez. Reese)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und
Mängel der Abwägung**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, **25.08.2022**

(L.S.)

gez. **M. Schmidt**
Stadtdirektor

Planverfasser

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt • Schmiedeweg • 31542 Bad Nenndorf

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, **18.11.2010**

(S.)

(gez. **I. Henckel**)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	7
2. Rechtliche Situation	7
3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung.....	7
4. Verfahren und rechtliche Einordnung als vereinfachte Änderung.....	8
5. Übergeordnete Planungsebenen	8
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	9
6.1. Rechtsgrundlagen	9
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	9
7. Abwägungsrelevante Belange.....	9
7.1. Umwelt- und Naturschutzes.....	9
7.2. Sonstige Infrastruktur und Niederschlagswasser.....	12
7.3. Flächenbilanz	12
8. Hinweise	13
8.1. Bodenordnung, Durchführung und Kosten	13
8.2. Übernahme der Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan.....	13
8.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
8.4. Allgemeine Hinweise	13
8.5. Bearbeitung des Verfahrens.....	14
8.6. Verfahrensvermerk.....	14

Anlage 1 Ursprungsbebauungsplan und Darstellung der Planänderung (nachrichtlich)

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“ umfasst das Flurstück 13/19, Flur 20, Gemarkung Bad Nenndorf. Der Planbereich wird im Süden und Westen durch die umliegenden Flurstücke der anschließenden Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzt der Marienweg und im Osten grenzt die Bahnhofstraße an den Planbereich. Öffentliche Flächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2250 qm, entspr. ca. 0,22 ha.

An der Bahnhofstraße befindet sich eine zweigeschossige Wohnbebauung, die sich entlang des Marienwegs mit einem eingeschossigen Nebengebäude fortsetzt. Westlich davon befinden sich die Gartenflächen, die ca. 2/3 der Grundstücksfläche ausmachen. Der Geltungsbereich fällt von der Bahnhofstraße in westlicher Richtung geringfügig ab.

2. Rechtliche Situation

Das gesamte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“, der mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Schaumburg Nr.6/2007 am 29.06.2007 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen somit Baurechte nach § 30 BauGB.

Zudem besteht im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans eine Örtliche Bauvorschrift mit bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 56 NBauO.

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Im Ursprungsbebauungsplan wurde im Bereich des Flurstücks 13/19 ein durch Baugrenzen abgegrenzter überbaubarer Grundstücksbereich (nachfolgend Baufenster genannt) entlang der Bahnhofstraße und ein zweites Baufenster entlang des Marienwegs festgesetzt. Das Baugrundstück weist im Bereich des Nebengebäudes am Marienweg eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Breite von 6 m auf. Die ursprüngliche Annahme, dass dieses Nebengebäude zu Gunsten einer Neubebauung weichen würde, hat sich nicht bestätigt. Die Lücke zwischen den Baufenstern entspricht nicht dem aktuellen Planungsziel.

Im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit vorhandener Bausubstanz wird nunmehr das Ziel verfolgt, das Gebäude im Bestand zu sichern und durch einen Nutzungsänderungsantrag der Hauptnutzung „Wohnen“ zuzuordnen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Änderung des

Begründung

Bebauungsplans hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksbereiche erforderlich. Konkret bedeutet dies, dass mit der Planung angestrebt wird, die Lücke im Baufenster zu schließen, damit sich das besagte Nebengebäude zukünftig vollständig innerhalb eines Baufensters befindet.

4. Verfahren und rechtliche Einordnung als vereinfachte Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da bezüglich der Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen keine Änderungen erfolgen und mit der Planänderung lediglich das Ziel verfolgt wird, innerhalb des Gebäudebestandes eine Nutzungsänderung durchzuführen, die der umgebenden Nutzungen entspricht.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Im vorliegenden Fall sind – wie dargelegt – weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind (wie unter Pkt. 7.1 beschrieben) Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erkennbar. Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) weist der Stadt Bad Nenndorf die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Begründung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RRÖP), das im Januar 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999. Dieser stellt die Flächen als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die 1. vereinfachte Änderung ist ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

6.1. Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. IS. 2585).

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift bestehen. Einzig die Fläche der überbaubaren Grundstücksbereiche (Baufenster) wird neu geordnet und damit geringfügig (um ca. 106 qm) erweitert.

7. Abwägungsrelevante Belange

7.1. Umwelt- und Naturschutz

Für den Bereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die

Begründung

Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich kurz abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)	Der Gebäudebestand und die bereits bestehenden Bau-rechte bleiben unverändert. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar.
Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die Erweiterung des Baufensters nicht betroffen. Gegenüber dem Bestand ergeben sich aufgrund der Planänderung keine Änderungen bzw. Auswirkungen.
Boden und Landschaft	Die Erweiterung des Baufensters um circa 106 qm be-trifft vorwiegend bereits bebaute Grundstücksbereiche und intensiv genutzte Freiflächen- bzw. Terrassenberei-che. Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Be-stand findet damit nicht statt. Auswirkungen sind somit nicht erkennbar.
Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)	Aufgrund des gleich bleibenden Versiegelungsgrades wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser nicht erhö-hen. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar.
Luft und Klima	Hier sind keine Auswirkungen erkennbar.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Ein bereits bestehendes Gebäude wird im Bestand gesi-chert. Hier sind keine negativen Auswirkungen erkenn-bar.
Wechselwirkungen zwischen den ge-nannten Schutzgütern	Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die beacht-lich sind.

Begründung

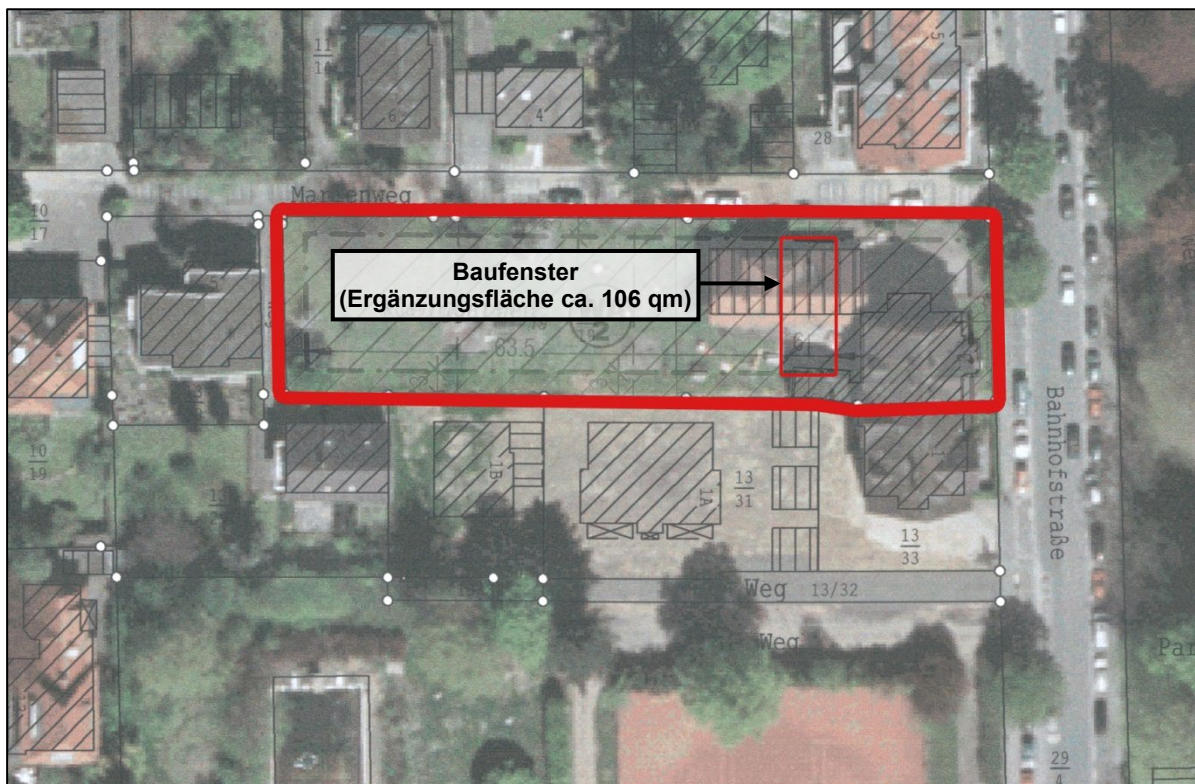
Eingriff in Natur und Landschaft – Zusammenfassung

In der Summe der Auswirkungen sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter erkennbar.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte, die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter. Es wird daher explizit darauf hingewiesen, dass von einer weitergehenden Umweltprüfung abgesehen wird.

Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind, aufgrund der Tatsache, dass keine Auswirkungen bei der Änderung des Bebauungsplanes erkennbar sind oder durch diese Planung vorbereitet werden, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt.

Graphische Darstellung des Eingriffsbereiches



Luftbild und Plandarstellung: Maßstab 1/1000, genordet

Begründung

7.2. Sonstige Infrastruktur und Niederschlagswasser

Die Auswirkungen auf die Infrastruktur wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hinreichend berücksichtigt. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Bestand.

Die sonstige örtliche Infrastruktur ist nicht betroffen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, wie bisher, vor Ort zur Versickerung zu bringen oder der Kanalisation zuzuführen. Hier ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen.

7.3. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan (alt) mit den Flächen nach der 1. vereinfachten Änderung (neu) verglichen.

	(alt)	in %	(neu)	in %	diff.
Geltungsbereich	2250 qm	100,0 %	2250 qm	100,0 %	0 qm
überbaubarer Grundstücksbereich	1524 qm	67,7 %	1630 qm	72,4 %	106 qm

Flächenangaben (eigene Ermittlung)

Begründung

8. Hinweise

8.1. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Der Antrag zur Nutzungsänderung erfolgt, sobald hierzu eine Rechtsgrundlage gegeben ist. Die Kosten der Planung gehen zu Lasten der privaten Eigentümer.

8.2. Übernahme der Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan

Auf die nachrichtlichen Angaben und Hinweise des Ursprungsbebauungsplans zu den Themen

- Altlasten,
- Denkmalschutz,
- Bodenfunden und
- Heilquellenschutzgebiet

wird hingewiesen. Sie sind damit Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung und zu beachten.

8.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Landkreis Schaumburg weist in seiner Stellungnahme vom 06.07.2010 auf folgendes hin:

„Außerhalb des Änderungsbereiches aber innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes befindet sich der Altlastenstandort Nummer 257.006.6.901.0009 Tankstelle/Kfz Werkstatt. Ein Auszug aus dem Altlastenkataster ist nachrichtlich beigelegt.“

Auf die Lage der weiteren Zone des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf wird hingewiesen.“

Der benannte Auszug aus dem Altlastenkataster kann bei der Stadt Bad Nenndorf eingesehen werden.

8.4. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Textlichen Festsetzungen.

Begründung

8.5. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, **18.11.2010**

(gez. I. Henckel)

8.6. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **27.10.2010** gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

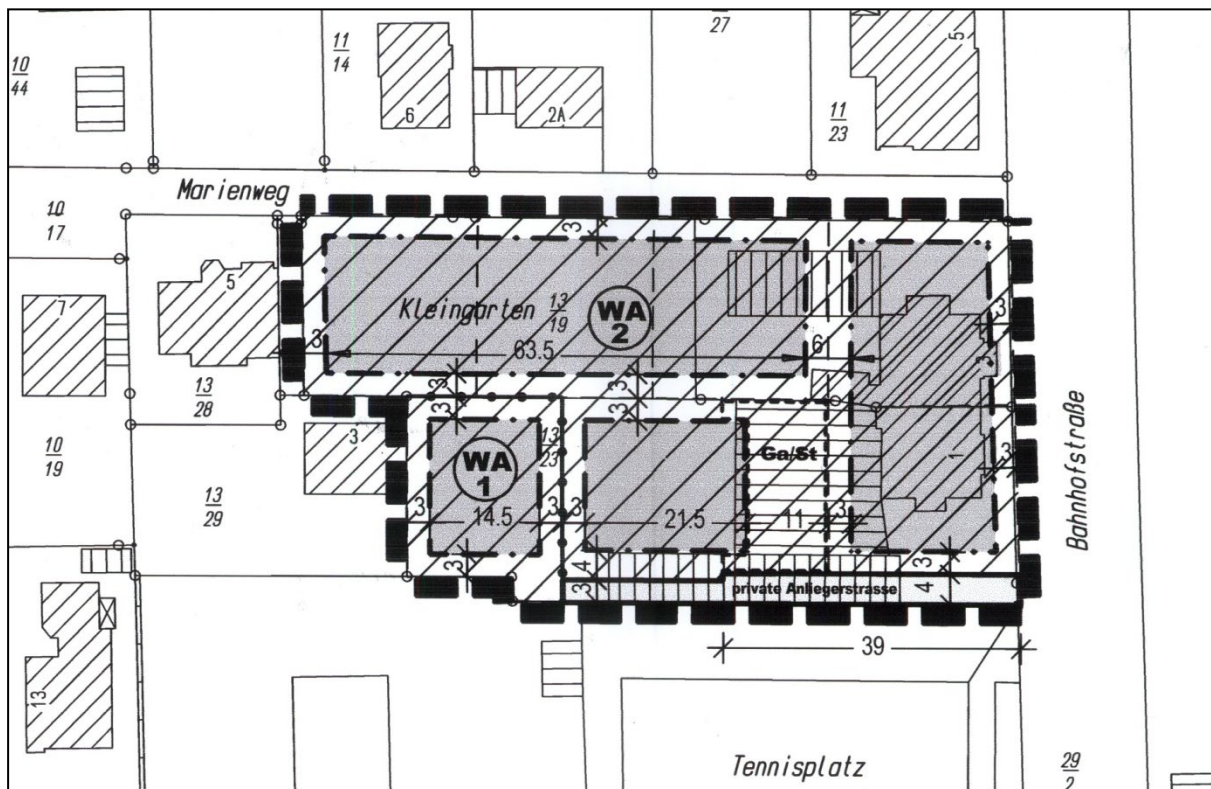
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 „Marienweg/Bahnhofstraße“ vom 14.06.2010 bis einschließlich 14.07.2010 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, **23.11.2010**

(gez. Reese)

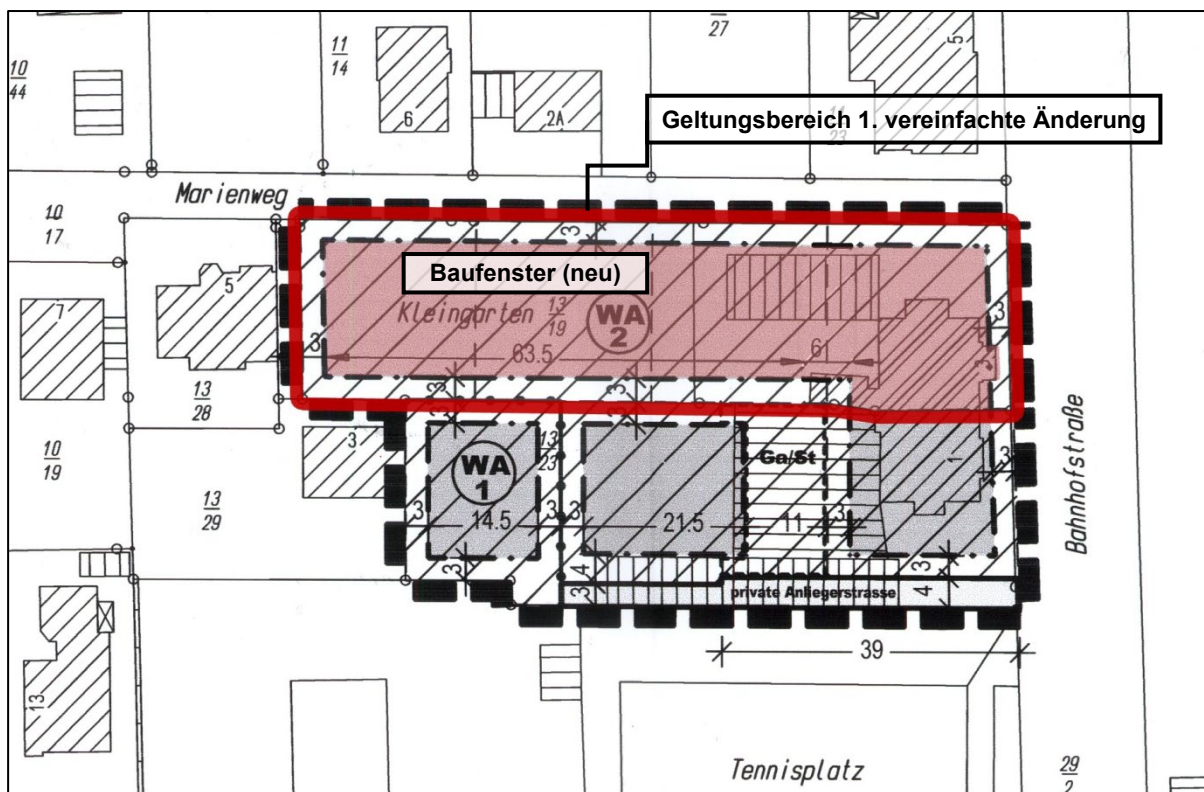
Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan



Plan: Maßstab 1/1000, genordet

Darstellung der Planänderung (nachrichtlich)



Plan: Maßstab 1/1000, genordet