

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

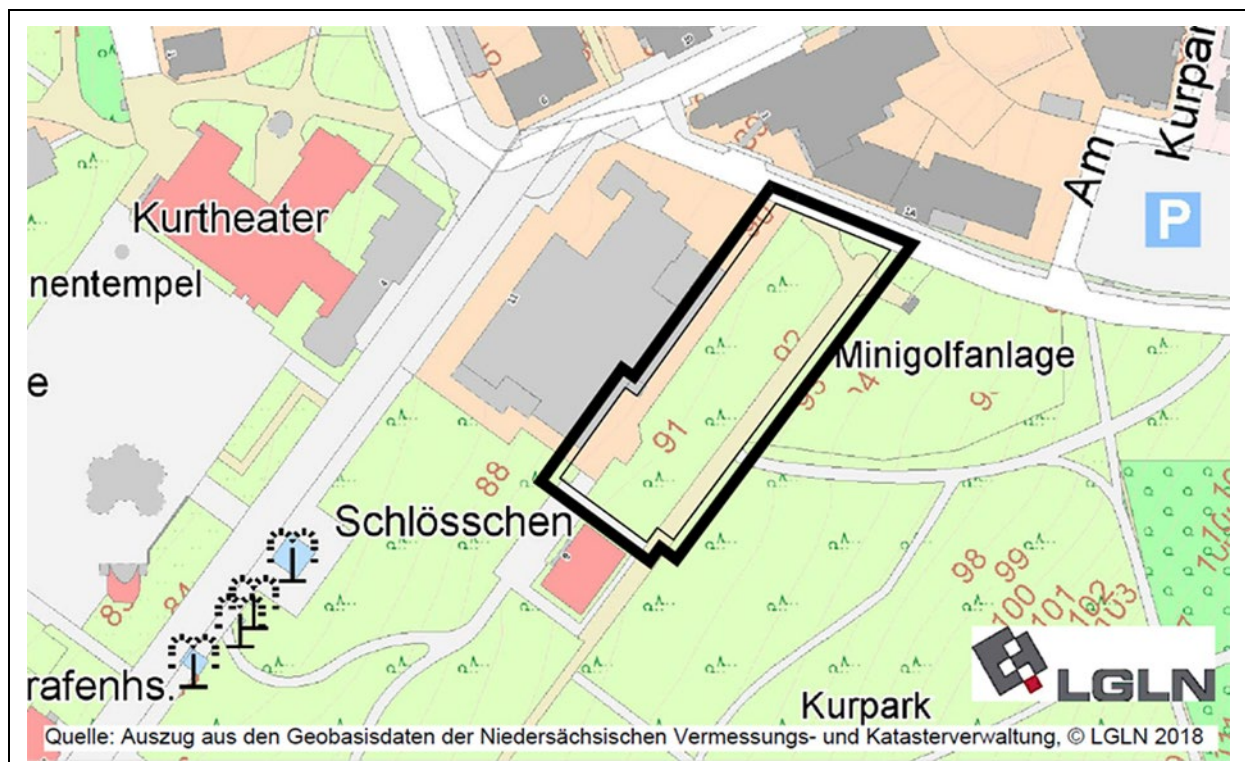


Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Frühzeitige Beteiligung

vom 13. Mai 2019 bis einschl. 14. Juni 2019

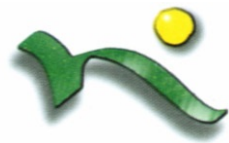


Übersichtsplan/Lageplan

Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung

- Begründung mit Anlagen – 13 Seiten
- Planzeichnung mit Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (in Ausschnitten) – 4 Seiten

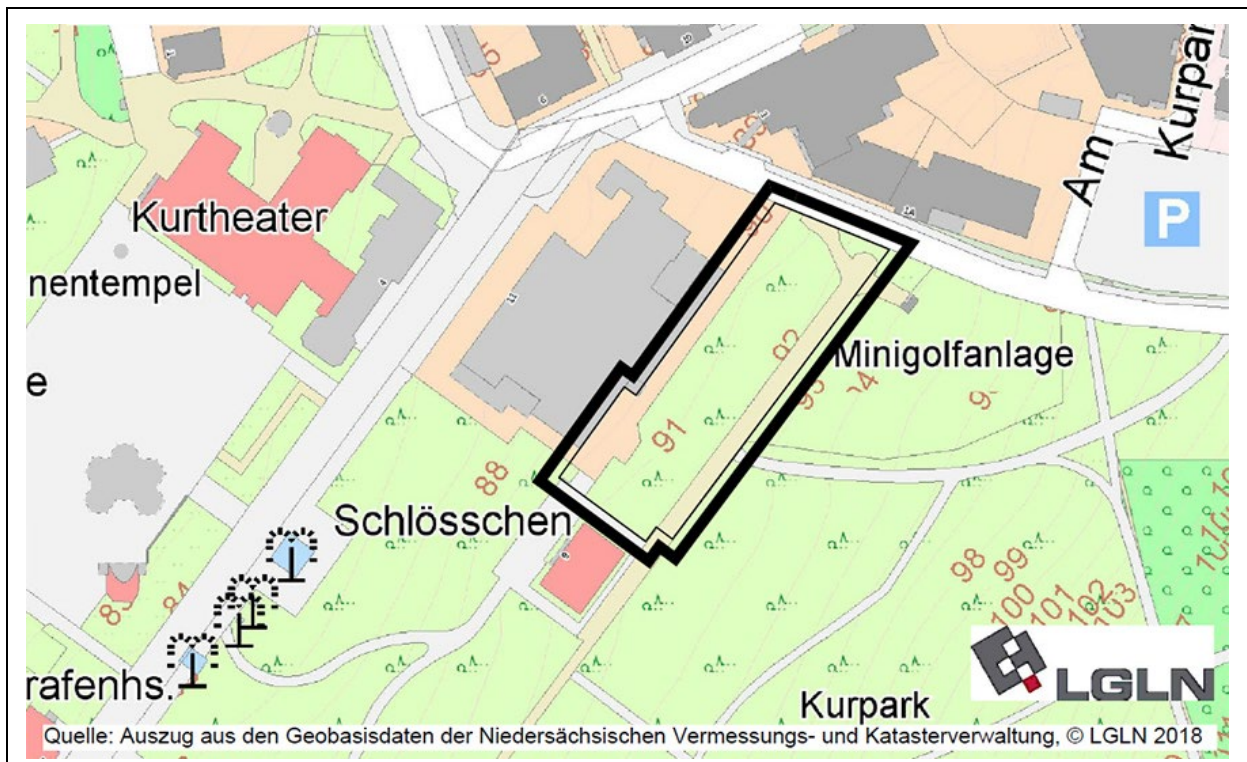
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stand: Vorentwurf, März 2019



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/1.250

Bearbeitung:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren.....	3
1.1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Planungsebenen	4
4.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	5
4.1.	Rechtsgrundlagen	5
4.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2.2.	Festsetzungen der Grünordnung	5
4.3.	Hinweise	6
4.3.1.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	6
4.3.2.	Heilquellenschutz	6
5.	Abwägungsrelevante Belange.....	6
5.1.1.	Erschließung und Stellplätze	6
5.1.2.	Zivil- und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung.....	7
5.1.3.	Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung.....	7
5.1.4.	Nachbarschutz, Immissionsschutz und Altlasten.....	7
5.2.	Belange der Grünordnung, des Artenschutzes und der Gartendenkmalpflege.....	7
6.	Planungshinweise.....	10
6.1.	Flächenbilanz	10
6.2.	Bearbeitung des Verfahrens.....	10
6.3.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	10
Anlage 1	Zeichnerische Darstellung, Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss	
Anlage 2	Darstellung der Ursprungsbebauungspläne	
Anlage 3	Kartenausschnitt Denkmaldatenbank ADABweb	
Anlage 4	Entwurfsplanung der Stellplätze	

1. Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren

Die Stadt Bad Nenndorf betreibt die Sanierung des Alten Kurhauses. In diesem Zusammenhang müssen auch die rechtlichen Anforderungen der Stellplätze für die künftigen Nutzungen im Kurhaus abgesichert werden. Gleichzeitig sollen zusätzlich öffentliche Stellplätze angeboten werden. Für diese Maßnahme bietet sich die Grünfläche oberhalb (südöstlich) vom Kurhaus an, da die überwiegende Anzahl der Bäume im Jahr 2017 altersbedingt gefällt werden mussten. Eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 74 wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung der Stellplätze herangezogen. Damit umfasst der Geltungsbereich nahezu die vollständige Grünfläche zwischen dem Gebäude des Alten Kurhauses und der südöstlich angrenzenden Minigolfanlage, einschließlich der Liesallee, die als Fußweg eine Haupteinschließung für den Kurpark und das Schlösschen darstellt.

Der Erhalt und die Umnutzung des Alten Kurhauses ist Bestandteil der Innenstadt-sanierung der Stadt Bad Nenndorf und wird durch Fördermittel des Landes Niedersachsen und des Bundes unterstützt.

Das aktuelle Planungskonzept für die Stellplatzanlage weist für die Nutzungen im ehemaligen Kurhaus 19 Stellplätze nebst Behindertenstellplatz aus. Als öffentliche Stellplätze stehen weitere 42 Stellplätze zur Verfügung, sodass eine Gesamtzahl von 61 Pkw-Einstellplätzen, davon fünf behindertengerecht, im Geltungsbereich der Planänderung erreicht werden. Außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung sind zwölf weitere Einstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Buchenallee. Sämtliche Standardeinstellplätze weisen eine Komfortbreite von 2,70 m auf.

Die Herstellung der geplanten Stellplatzanlage ist auf der Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Situation nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“ in einer 2. Änderung angepasst werden. Hierzu ist es erforderlich eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 73 A „Kurpark Bad Nenndorf“ in den Geltungsbereich der Planänderung einzubeziehen. Für diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A erfolgt eine Teilaufhebung.

1.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Alle Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Teilflächen aus einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine beschleunigte Durchführung des Planverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird verzichtet.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist gesetzlich nicht erforderlich, soll aber dennoch durchgeführt werden, um den Verlust der ehemaligen Grünstrukturen im Geltungsbereich gestalterisch zu kompensieren, um den gartendenkmalrechtlichen Belangen nachzukommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 43/5 (Kurhaus) und 43/8 (Kurpark), der Flur 23 der Stadt Bad Nenndorf und geht exakt aus der zeichnerischen Darstellung zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) hervor.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3679 m², entsprechend 0,37 ha.

3. 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.

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe, einen Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht. Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

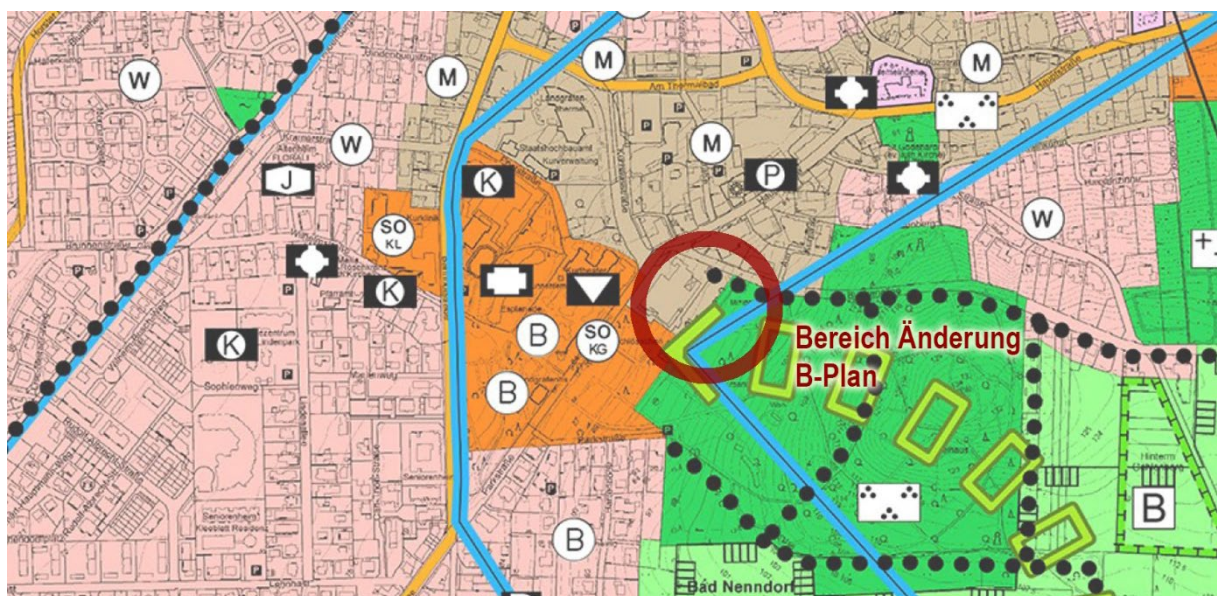


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (unmaßstäblich, genordet, grafisch hervorgehoben der Standort des Kurhauses)

Die Hauptfestsetzung der verbindlichen Bauleitplanung als „Kerngebiet“ (MK) wird somit aus der Darstellung des FNP abgeleitet. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind Darstellungen vorhanden, die die Schutz- und Denkmalwürdigkeit des Kurparks darstellen. Die Planung der Stellplatzanlagen umfasst den Übergangsbereich zwischen der wirtschaftlichen Nutzung im Alten Kurhaus und den denkmalwürdigen Grünanlagen im Kurpark. Die Bauleitplanung berührt somit die denkmalrechtlichen Belange und ist daher mit der Denkmalbehörde im Vorfeld abgestimmt.

4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

4.1. Rechtsgrundlagen

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

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel der zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, das geplante Vorhaben zur Errichtung der Stellplatzanlage und seiner Erschließung planungsrechtlich abzusichern. Für diesen Nutzungszweck wird die Festsetzung als „Kerngebiet“ (MK) erweitert. Im erweiterten Kerngebiet, hierbei handelt es sich um eine Fläche von 1445 qm, wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt, um der maximalen Ausnutzung durch die Stellplätze gerecht zu werden. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze der zulässigen Versiegelung in einem „Kerngebiet“ (MK) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für die maßgeblichen Einstellplätze wird im Bebauungsplan die Signatur für Stellplatzanlagen (ST) festgesetzt, innerhalb derer die Stellplätze anzuordnen sind. Die Erschließung der Stellplätze, einschließlich aller Verkehrsanlagen sind nur innerhalb des festgesetzten Kerngebietes zulässig. Gleichzeitig wird für die Teilflächen, die nicht als Stellplatzanlage oder zur Erschließung dienen, die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gewählt.

4.2.2. Festsetzungen der Grünordnung

Um den Anteil der versiegelten Fläche im Geltungsbereich zu definieren, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Versiegelung, die der Verkehrserschließung des Kurhauses oder der Anordnung von Stellplätzen dient, unzulässig. Die bestehende Wegeinfrastruktur des

Kurparkes, nebst der erforderlichen Anpassung aufgrund der zuletzt abgestimmten Grundlage für den Ausbau der Stellplatzanlage (vgl. Anlage 4), ist hiervon ausgenommen.

Vor dem Schlösschen stehen zwei Säulen-Stiel-Eichen (*Quercus robur* f. *fastigiata*), die erhalten werden sollen. Hierfür erfolgt die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung und eine ergänzende textliche Festsetzung zum Erhalt der Bäume.

Gemäß der Ausbauplanung ist vorgesehen, Innerhalb des Geltungsbereiches 17 Einzelbäume im Bereich der Stellplatzanlage bzw. entlang der Liesallee zu pflanzen. Dies erfolgt über eine textliche Festsetzung. Die abschließende Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege.

Hinweis: Drei weitere Einzelbäume werden im Bereich der Buchenallee gepflanzt. Die Standorte liegen knapp außerhalb des Geltungsbereiches und werden daher nicht durch die textliche Festsetzung erfasst.

4.3. Hinweise

4.3.1. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Durch die Erdarbeiten im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen ist es erforderlich, auf die mögliche Betroffenheit der Archäologie und Bodendenkmalpflege hinzuweisen.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3.2. Heilquellenschutz

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird der Hinweis zum Heilquellenschutz übernommen: Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone II(B) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig.

5. Abwägungsrelevante Belange

5.1.1. Erschließung und Stellplätze

Bei dem ehemaligen Kurhaus handelt es sich um eine Bestandsimmobilie innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, für die ergänzende Infrastruktur der Erschließung und der Stellplätze die planungsrechtliche Absicherung herzustellen. Die Haupteerschließung der Stellplatzanlage erfolgt über die Buchenallee, die ausreichend dimensioniert ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die übrige Erschließung des Alten Kurhauses ist durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

5.1.2. Zivil- und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung

Die Belange des Zivil und Katastrophenschutzes, einschließlich der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Bauantragstellung für die Hochbaumaßnahmen abschließend geklärt.

5.1.3. Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die Belange der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung ist durch die Änderung der Bauleitplanung nicht betroffen. Für die Hochbaumaßnahme werden die Belange im Rahmen der Bauantragstellung abschließend geklärt.

5.1.4. Nachbarschutz, Immissionsschutz und Altlasten

Ein Teil der Stellplatzanlagen im Bereich der Buchenallee war bereits im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Die Stellplatzanlage wird durch die vorliegende Bauleitplanung vergrößert, sodass auch mit einem erhöhten Aufkommen von Pkw-Verkehr auf der Buchenallee zu rechnen ist.

Im Hinblick auf die Festsetzung als Kerngebiet wird der zusätzliche Verkehr und die daraus resultierenden Immissionen nur unwesentlich höher eingeschätzt, als dies ohne die planungsrechtliche Absicherung der erweiterten Stellplatzanlage der Fall gewesen wäre. Insofern werden in diesem Sinne auch die nachbarschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt.

Altlasten sind auf der geplanten Fläche der Stellplatzanlage nicht bekannt.

5.2. Belange der Grünordnung, des Artenschutzes und der Gartendenkmalpflege

Bestand und Bewertung

Auf der nördlich angrenzenden Fläche des Kurhauses Bad Nenndorf ist ein öffentlicher Parkplatz mit 61 Stellplätzen geplant. Bei der Bestandsfläche handelt es sich um eine artenarme Rasenfläche mit intensiver Nutzung (Mahdfläche), bereichsweise mit lockerem Gehölzbestand (Zierkirschen).

Im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Gartendenkmalpflege und Vertretern der Stadt Bad Nenndorf, sowie dem planenden Landschaftsarchitekten im Januar 2018 wurde der Erhalt von 2 Säuleneichen, die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, und die Rodung des Gehölzbestandes in Form von alten, teils abgängigen Zierkirschen festgelegt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der Bestand als nicht erhaltenswert (Stammschäden, Gummi- fluss) eingestuft worden. Im Frühjahr 2018 haben die Rodungen der Zierkirschen bereits stattgefunden.

Aus städtebaulicher-gestalterischer Sicht sollen die Baumrodungen im Verhältnis 1:1 durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Die Qualität soll 4 x verschult, Stammumfang 18-20 cm Stammumfang, nicht unterschreiten.

Zum Ausgleich der Rodungen werden im Parkplatzbereich, sowie dem Umfeld des Kurhauses insgesamt 20 Hochstämme (davon 17 innerhalb des Geltungsbereiches) neu gepflanzt.

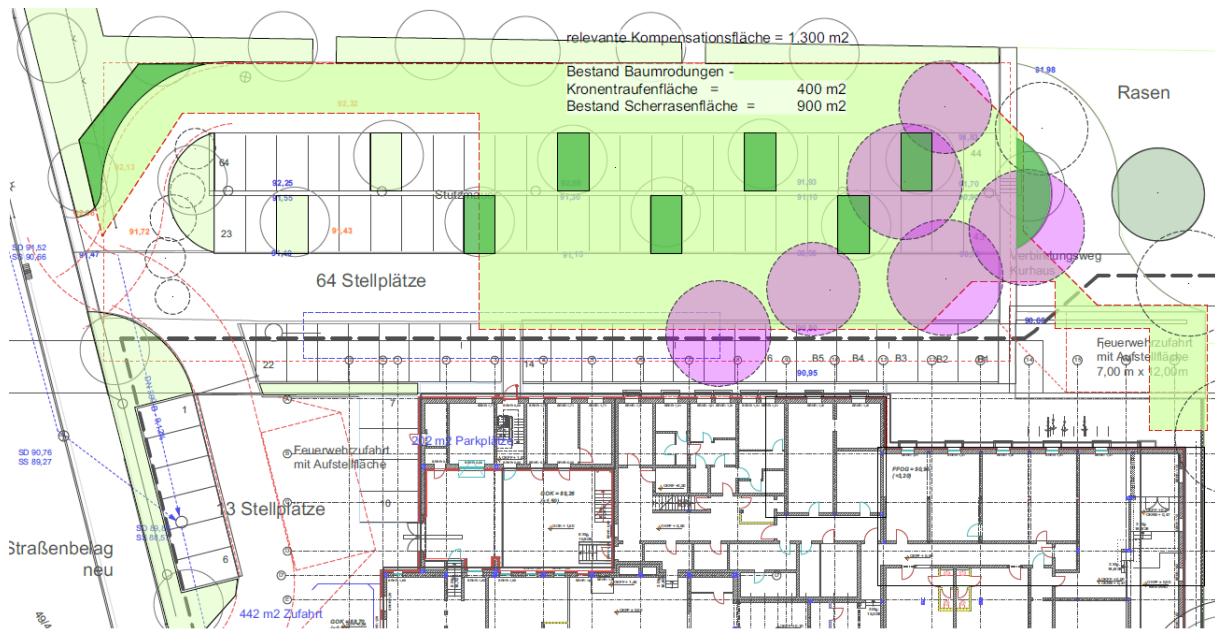


Abb. 1 Darstellung des Eingriffs (Bestand und Planung, Baumfällungen lila) Landschaftsarchitekt Alt-vater, Februar 2019

Bilanzierung

Für die Einschätzung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist aus Sicht der Grünordnung die zusätzliche Versiegelung der Stellplatzflächen maßgeblich. Hierbei wird auf die Fläche abgestellt, die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt war und mit der Änderung zukünftig dem Kerngebiet zugeordnet wird. Diese Flächengröße beträgt 1445 qm und würde bei einer vollständigen Versiegelung, aufgrund des Wertverlustes, Kompensationspflicht werden.

Mit dem Rechenmodell für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages¹ lassen sich die entsprechenden Kompensationsflächenwerte bestimmen.

BESTAND - IST ZUSTAND				PLANUNG			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist Zustand der Biotoptypen	Biotoptypgröße	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Größe Ausgleichsfläche	Wertfaktor	Ausgleichsflächenwert
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)		Kürzel + Bezeichnung + Nr.	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)	
2.13 Einzelbaum (HB) Abwertung durch Schädigungen (Gummifluss, Stammschäden)	400	2	800	12.4.1 Einzelbaum (HEB - 20 St Neupflanzung a 10m2)	200	2	400
12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	1045	1	1045				
13.4 Versiegelte Fläche	0	0	0	12.2.1 Ziergebüsch aus einheimischen Gehölzen	108	2	216
			0	13.4 Versiegelte Fläche	1137	0	0
	1445		1845		1445		616
Flächenwert Planung/ Ausgleich	616			abzüglich Flächenwert Bestand - Ist Zustand		-1845	-1229

¹ die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (1996), letzte Überarbeitung 2013

In der Gesamtbilanz ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes in der Größenordnung von 1.229 Punkten, das maßgeblich aus der Vergrößerung der versiegelbaren Grundstücksflächen im neuen Kerngebiet (MK) resultiert.

Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist in der Regel anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen, als eine Entwicklung im Außenbereich. Da die Schaffung von Parkraum für das Alte Kurhaus sachlich zwingend und räumlich nicht zu ändern ist, bestehen auch keine alternativen Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung der Fläche.

Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs wurde in Abwägung zwischen der zweckentsprechenden Nutzung als Stellplatzanlage und dem Erhalt der Grünanlagen im Vorfeld der Planung abgestimmt. Die geplanten Pflanzmaßnahmen dienen daher maßgeblich zur Durchgrünung des Stadtraumes im Übergang zu den denkmalrechtlich-schützenswerten Kurparkanlagen.

- Hinweis auf Fledermausgutachten, Büro Ilex

Für die Sanierung des Kurhauses besteht eine Vorabprüfung zum Fledermaus-Artenschutz vom Büro Ilex, Bückeberg, Herrn Thomas Zerner, vom Dezember 2017. Die Prüfung ergibt zahlreiche Fledermausquartiere im zu sanierenden Gebäudebestand, für die im Zuge der Sanierung eine artenschutzrechtlich verträgliche Lösung gefunden werden muss. Zum Erhalt oder einer erneuten Integration von Fledermausquartieren soll ein besonderer Wert auf die Fassade gelegt werden, die dem Jagdquartier in Richtung der Minigolfanlage zugeordnet sind.

Hinsichtlich der geplanten Stellplatzanlagen enthält die Vorprüfung vom Dezember 2017 keine konkretisierenden Aussagen. Daher werden die Auswirkungen der geplanten Stellplatzanlage auf das Fledermausvorkommen durch eine ergänzende artenschutzrechtliche Beurteilung vom Büro Ilex im Rahmen einer projektbezogenen Stellungnahme erneut geprüft. Die abschließenden Ergebnisse der Beurteilung und mögliche Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse finden nach Abschluss der Prüfung (spätestens zur Öffentlichen Auslegung) Eingang in die Bauleitplanung, um die Belange zum Artenschutz bestmöglich zu berücksichtigen.

6. Planungshinweise

6.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	3679 qm	100,0 %
Kerngebiet (MK)	2826 qm	76,8 %
Öffentliche Grünfläche	853 qm	23,2 %

überlagernde Festsetzungen / Teilflächen

Stellplatzfläche (Festsetzung mit Signatur = ST)	1855 qm
Teilfläche, von ehem. Grünfläche zu Kerngebiet (MK)	1445 qm

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

6.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von



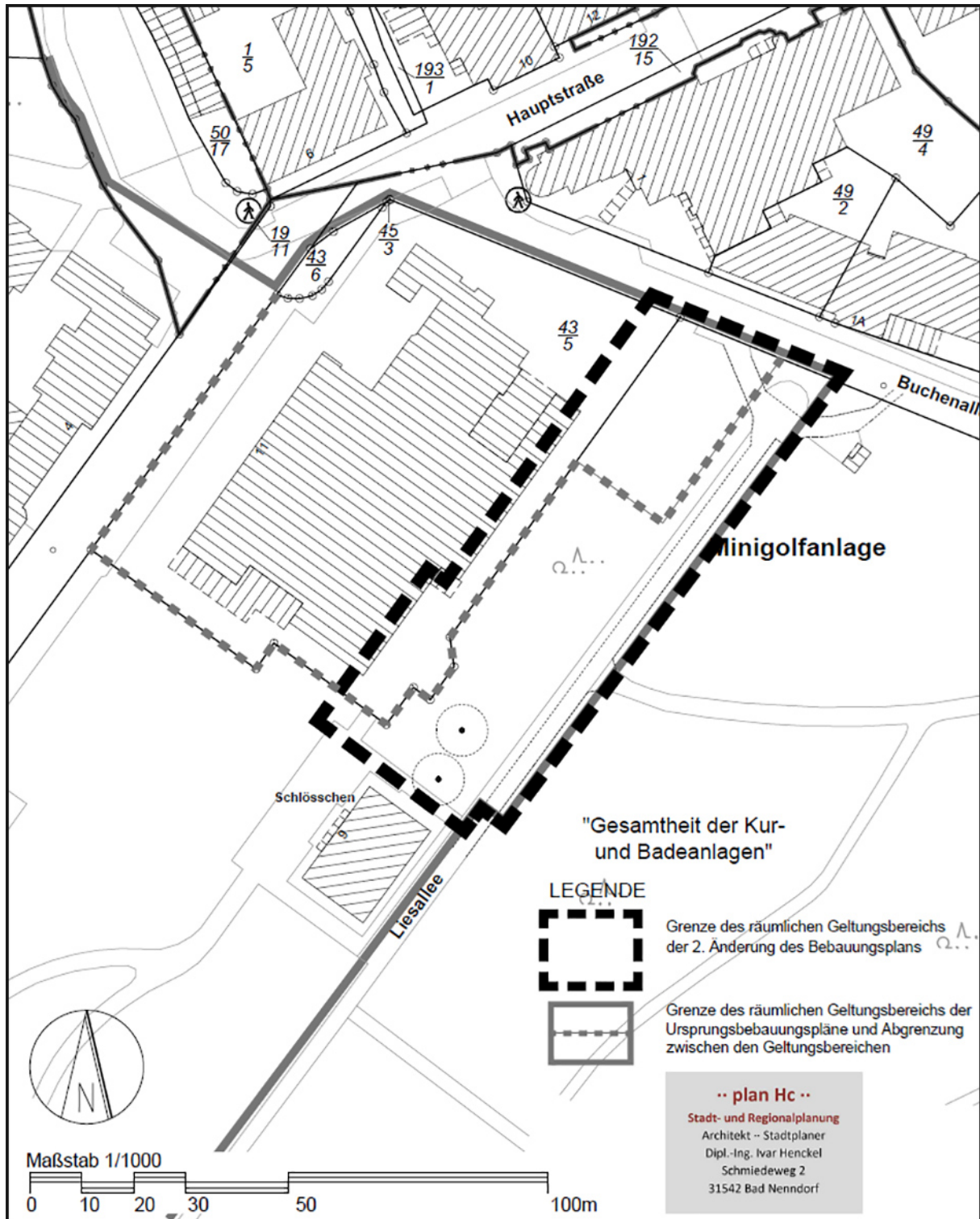
Bad Nenndorf,

6.3. Verfahrensvermerk zur Begründung

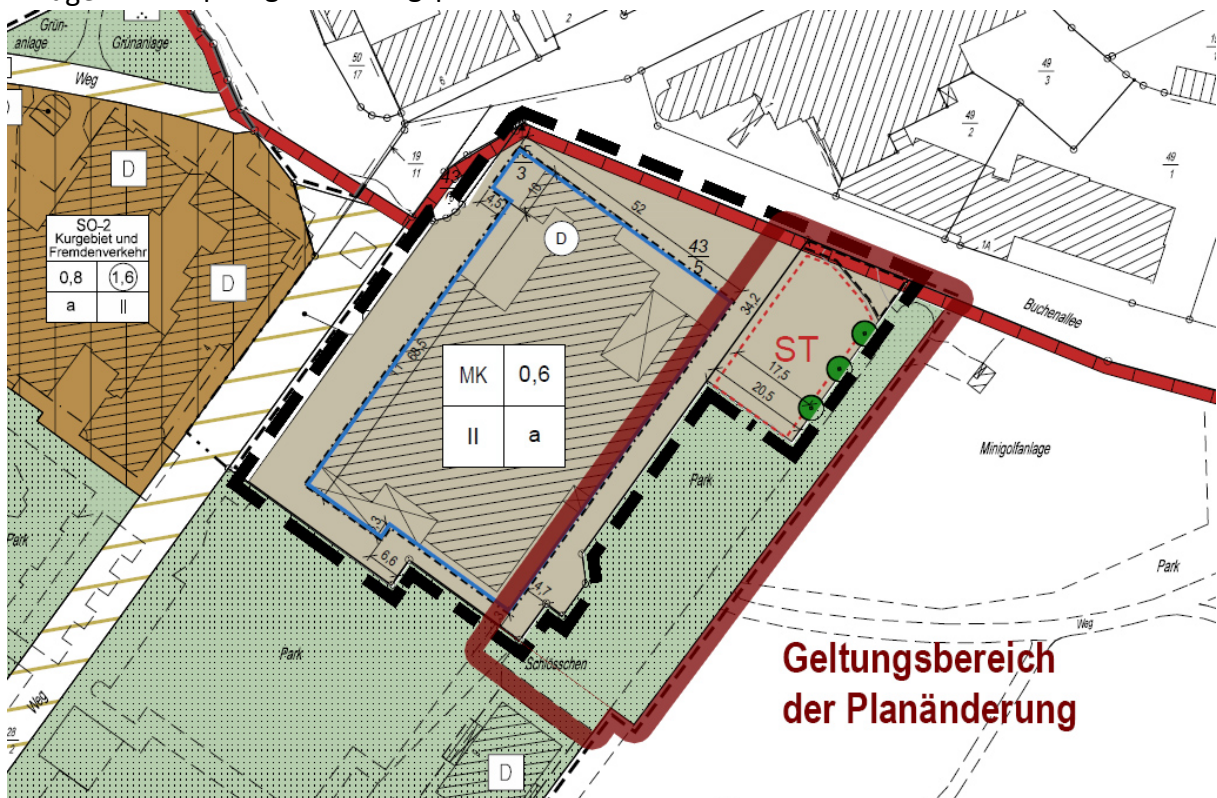
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am _____ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf,

Anlage 1 -Zeichnerische Darstellung Geltungsbereich



Anlage 2 - Ursprungsbebauungspläne



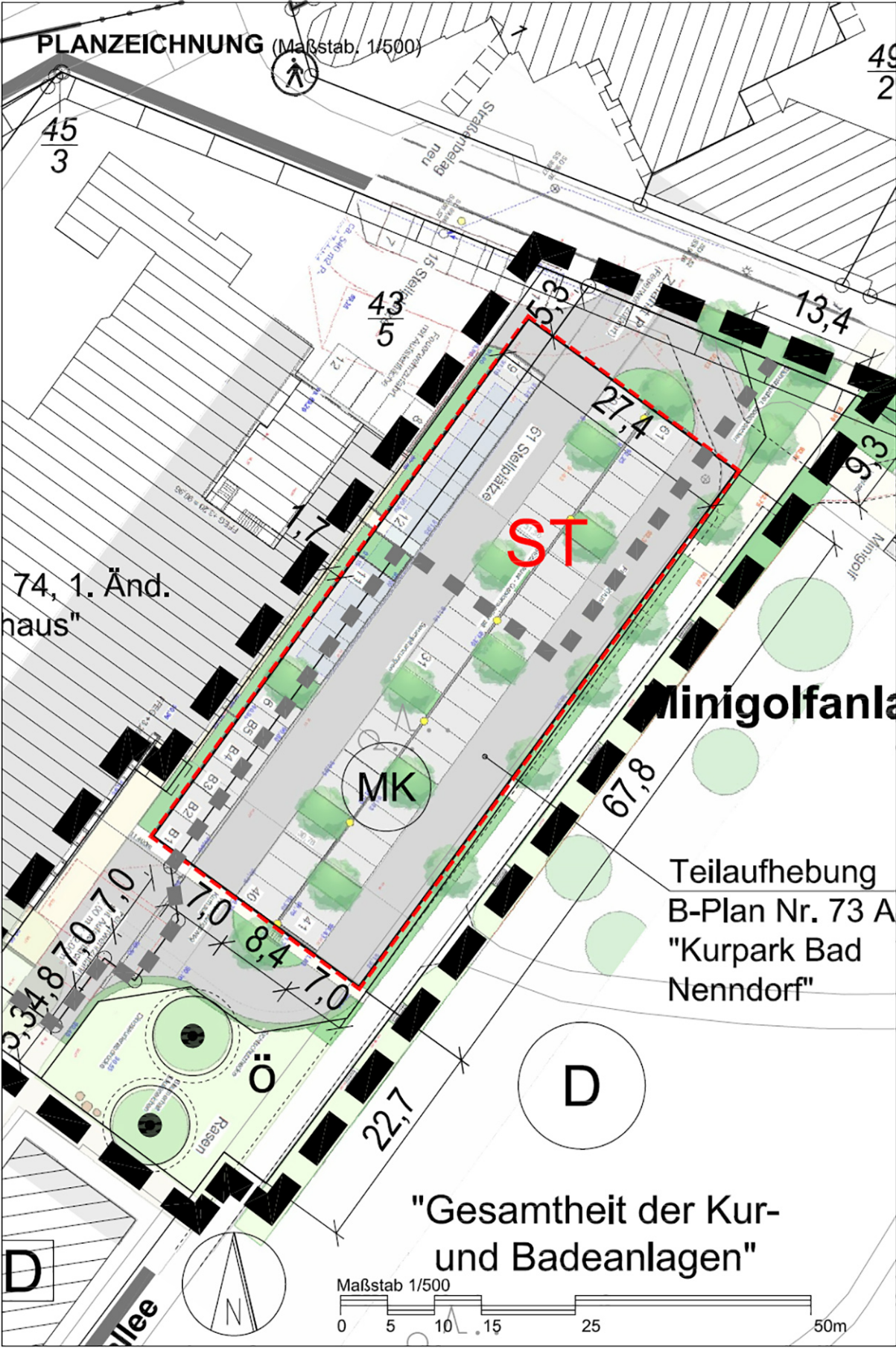
Planzeichnungen (überlagerte Darstellung B-Plan 73A „Am Kurpark“ und B-Plan 74, 1.Änd. „Altes Kurhaus“ nebst Geltungsbereich der 2. Änd.) - Ursprungsbebauungspläne (genordet, unmaßstäblich verkleinert)

Anlage 3 - Kartenausschnitt Denkmaldatenbank (ADABweb)



Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Denkmaldatenbank ADABweb (genordet, unmaßstäblich verkleinert)

Anlage 4 - Entwurfsplanung der Stellplätze überlagert mit B-Plan Entwurf



Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf



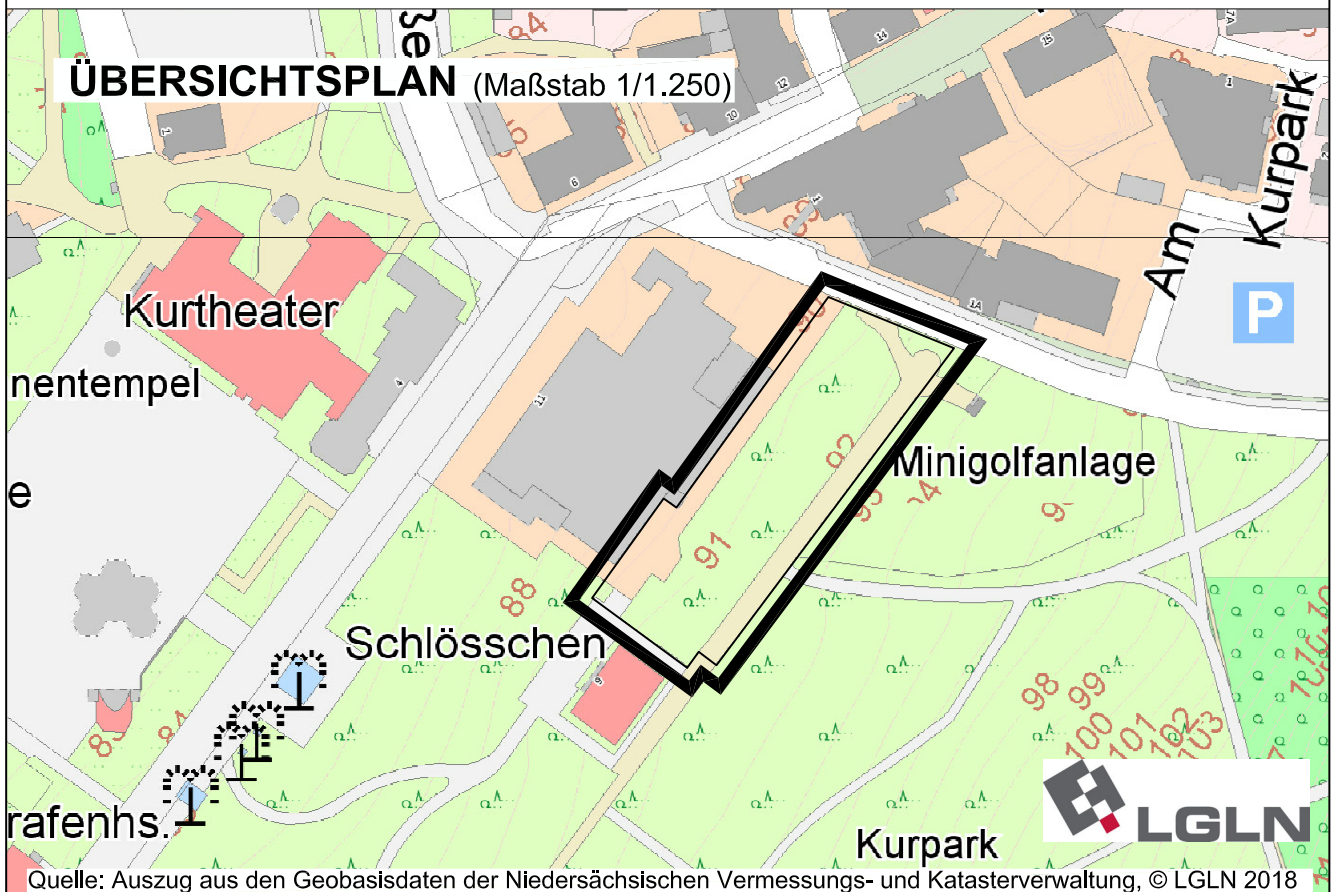
Bebauungsplan Nr. 74

„Altes Kurhaus“, 2. Änderung,
mit Teilaufhebung

Bebauungsplan Nr. 73 A "Kurpark Bad Nenndorf"

M. 1 : 500

VORENTWURF



Planung: .. plan Hc .. Stadt- und Regionalplanung, Architekt • Stadtplaner Dipl.-Ing. Ivar Henckel (AK Nds)

Stand: Entwurf, März 2019

PLANZEICHNUNG

D

49
2

45
3

43
5

13,4

9,3

ST

MK

Minigolfanlage

GRZ = 1,0

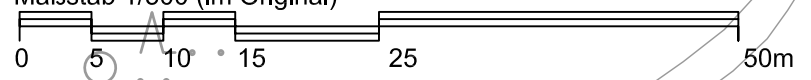
67,8

Teilaufhebung
B-Plan Nr. 73 A
"Kurpark Bad
Nenndorf"

D

"Gesamtheit der Kur-
und Badeanlagen"

Maßstab 1/500 (im Original)

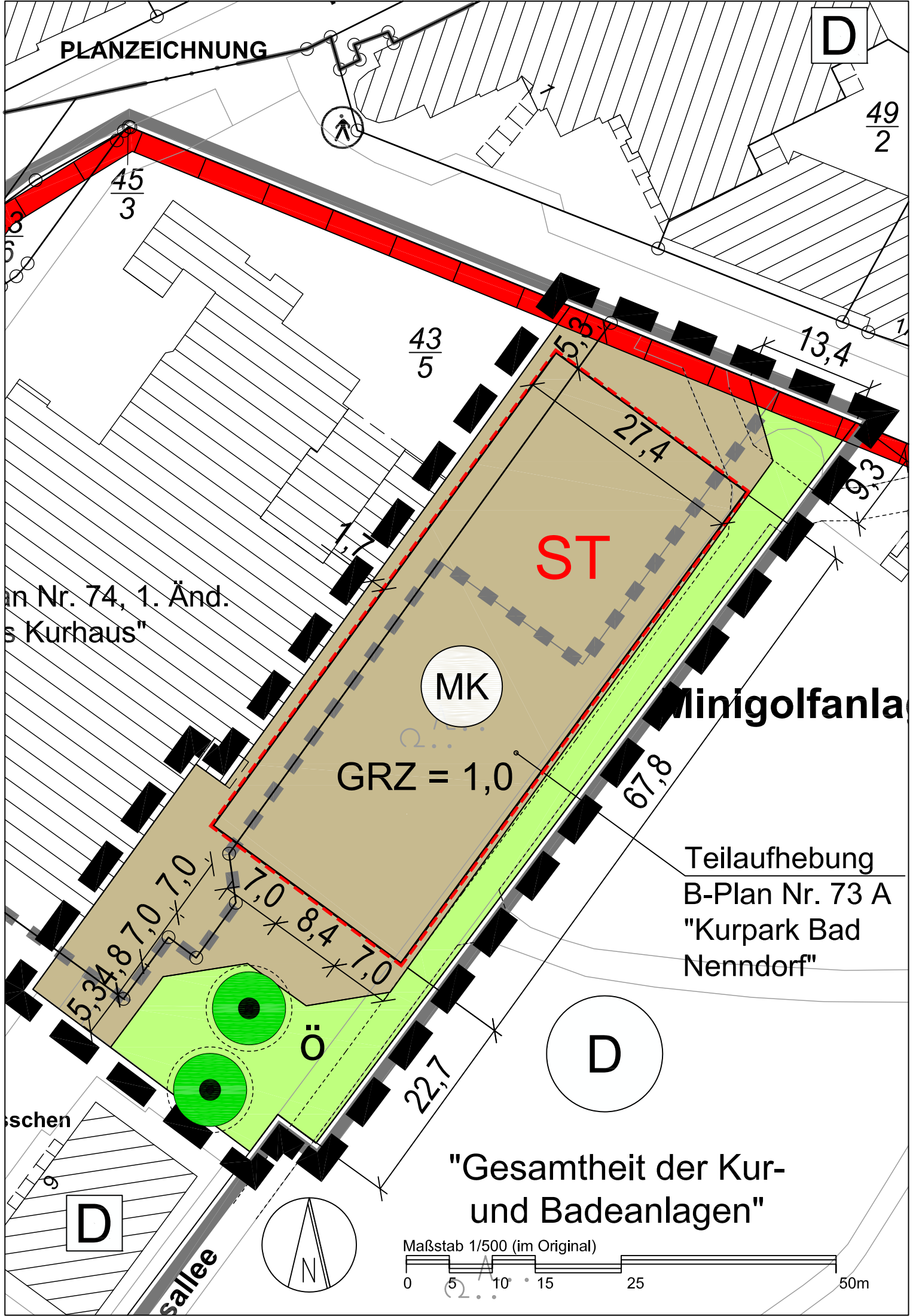
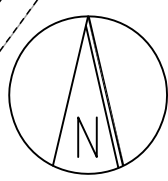


an Nr. 74, 1. Änd.
s Kurhaus"

schen

D

sallee



PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)



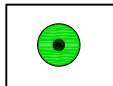
Kerngebiete
(§ 7 BauNVO)

GRZ = 1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

2. Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

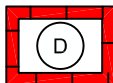


Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



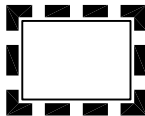
Bäume erhalten

3. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

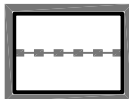


Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem
Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

4. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der 2. Änderung des Bebauungsplans



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Ursprungsbebauungspläne und Abgrenzung
zwischen den Geltungsbereichen

5. Nachrichtliche Übernahmen



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem
Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der als Kerngebiet (MK) festgesetzten Flächen ist die Errichtung einer Stellplatzanlage einschließlich der Erschließung zulässig.
2. Die Anordnung der Einstellplätze erfolgt innerhalb der Fläche, die mit der Signatur für Stellplatzanlagen (ST) festgesetzt ist.
3. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume (Säulen-Stiel-Eiche, *Quercus robur f. fastigiata*) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 17 mittelkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Qualität: 4 x verschult, Stammumfang 18-20 cm.

HINWEISE

1. Archäologische Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Heilquellenschutz
Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone II(B) (innere Schutzzone) bzw. II(C) (äußere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
3. Rechtsgrundlagen
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)