

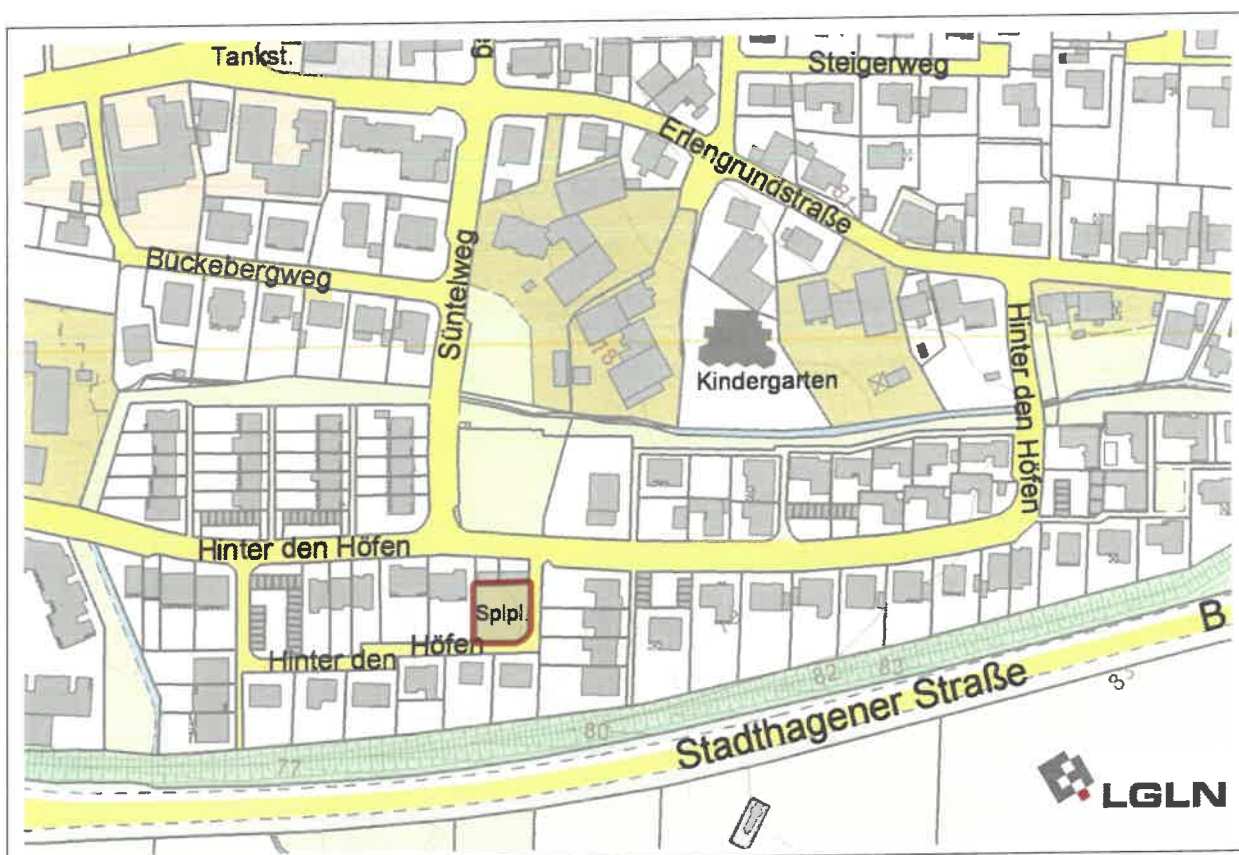
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 4. Änderung

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

URSCHRIFT



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2012

Bearbeitung:

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung
Architekt • Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	4
2. Rechtliche Situation	5
3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung.....	5
4. Verfahren der Innenentwicklung	6
5. Übergeordnete Planungsebenen	7
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	8
6.1. Rechtsgrundlagen	8
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	8
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
6.2.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	9
6.2.5. Pflanzmaßnahmen	10
6.3. Nachrichtliche Übernahmen	10
7. Abwägungsrelevante Belange.....	10
7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	10
7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter	11
7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange	12
7.2. Öffentliche Infrastruktur	13
7.2.1. Erschließung.....	13
7.2.2. Ver- und Entsorgung	13
7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser	13
7.3. Sonstige Belange	14
7.3.1. Nachbarschutz.....	14
7.3.2. Immissionen/Schallschutz.....	14
7.3.3. Altlasten	14
7.3.4. Denkmalschutz	15

Begründung

7.3.5. Zivil- und Katastrophenschutz.....	15
7.4. Zusammenfassung der Belange.....	16
8. Planungshinweise.....	17
8.1. Flächenbilanz	17
8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten	17
8.3. Allgemeine Hinweise	17
8.4. Bearbeitung des Verfahrens.....	18
8.5. Verfahrensvermerk.....	18
 Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt (1 Seite)
Anlage 2	Überschlägliche Lärmberechnung an der B65 (3 Seiten)
Anlage 3	Artenliste für Pflanzmaßnahmen (1 Seite)

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“ umfasst das Flurstück 47/12 der Flur 18, Gemarkung Bad Nenndorf. Der Planbereich wird südlich und östlich von der Verkehrsfläche Hinter den Höfen begrenzt. An der nördlichen Grenze begrenzt die Rückwand einer Garagenzeile das Grundstück. Im Westen schließt ein Wohnbaugrundstück an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 480 qm, entspr. ca. 0,05 ha.

Auf dem heutigen, eingezäunten Kinderspielplatz mit Scherrasen befinden sich zwei Baumstandorte und ein Gebüsch in der Süd West Ecke des Grundstücks. Die natürliche Topographie ist nahezu eben, wird aber durch einen aufgeschütteten Hügel geprägt. Als Spielgeräte befinden sich eine Rutsche, eine Schaukel und ein Sandkasten vor Ort. Zudem ist eine Sitzbank vorhanden.



Abb. 1: Foto von Süden



Abb. 2: Foto von Osten



Abb. 3: Foto von der Süd-Ost Ecke

Begründung

2. Rechtliche Situation

Der gesamte Planbereich befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“, der am 25.06.1980 als Satzung durch den Rat der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt des damaligen Regierungsbezirkes Hannover am 29.10.1980 in Kraft getreten ist.

Die Flächen im Geltungsbereich der 4. Änderung sind im Urplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz soll verlegt werden. Die vorhandenen Spielgeräte werden im Bereich der nächsten Spielplatzflächen erneut aufgestellt.

Durch die aktuellen Festsetzungen bestehen im Geltungsbereich der 4. Änderung derzeit keine Baurechte (vgl. Planausschnitt Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan).

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadt Bad Nenndorf strebt eine behutsame Nachverdichtung innerörtlicher Flächen an. Dabei wurden in einem ersten Schritt Flächen in Betracht gezogen, die für eine Wohnbebauung grundsätzlich in Frage kommen. Hierzu wurden von der Verwaltung mehrere Flächen benannt, die als Teile vorhandener Bebauungspläne zurzeit keine Baurechte aufweisen, aber auch nicht für die Nutzung verwendet werden, die im Bebauungsplan ursprünglich dafür vorgesehen war.

In diesem Sinne hat die Stadt Bad Nenndorf die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“ betrieben. Gemäß einstimmigen Beschlusses des Verwaltungsausschusses der Stadt Bad Nenndorf vom 17. Oktober 2012 wird diese Planung jedoch nicht weiterverfolgt. Ursächlich war die unklare hydraulische Situation am Rodebach im Bereich der 3. Änderung. Somit bleiben im Bereich der 3. Änderung die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bestehen, in dem die Fläche als Spielplatz festgesetzt ist. Um dem Ziel, durch Nachverdichtung innerstädtischen Wohnraum zu schaffen dennoch nachzukommen, wurde im gleichen Beschluss die Aufstellung der hier vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“ getroffen.

Ein konkreter Bedarf für einzelne Bauplätze im Stadtgebiet ist regelmäßig gegeben und entspricht dem Grundprinzip, die innerörtlichen Ressourcen vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, anstelle der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) Bauplätze für Wohngebäude zur Verfügung zu stellen. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zielt regelmäßig darauf ab, in seinem Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung

Begründung

zu gewährleisten und bedeutet, dass durch das Verfahren der Planaufstellung nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen ist seitens der Stadt auf den verbleibenden festgesetzten Spielplatzflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“ zu verwirklichen.

Die nächsten planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Spielplätze befinden sich beide im Bereich „Hinter den Höfen“ und sind 200 bis 300 m entfernt. Es ist richtig, dass diese Spielplätze nur kurzzeitig eingerichtet waren oder gar nicht hergestellt wurden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“, der für diese Bereiche immer noch Rechtskraft hat, sind an diesen Standorten planungsrechtlich dennoch Spielplätze vorhanden. Unabhängig davon, welche Überlegungen in früheren Zeiten dazu geführt haben, die Spielplätze nicht einzurichten, besteht heute der Bedarf dies nachzuholen, um den Verlust des Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 47/12 zu kompensieren. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich das Spielangebot mit der Neuanlage der beiden Spielplätze „Hinter den Höfen“ verbessert.

Für kleinere Kinder wird der notwendige Bedarf heute zusätzlich in der Regel auf den großzügig bemessenen Grundstücken gedeckt.

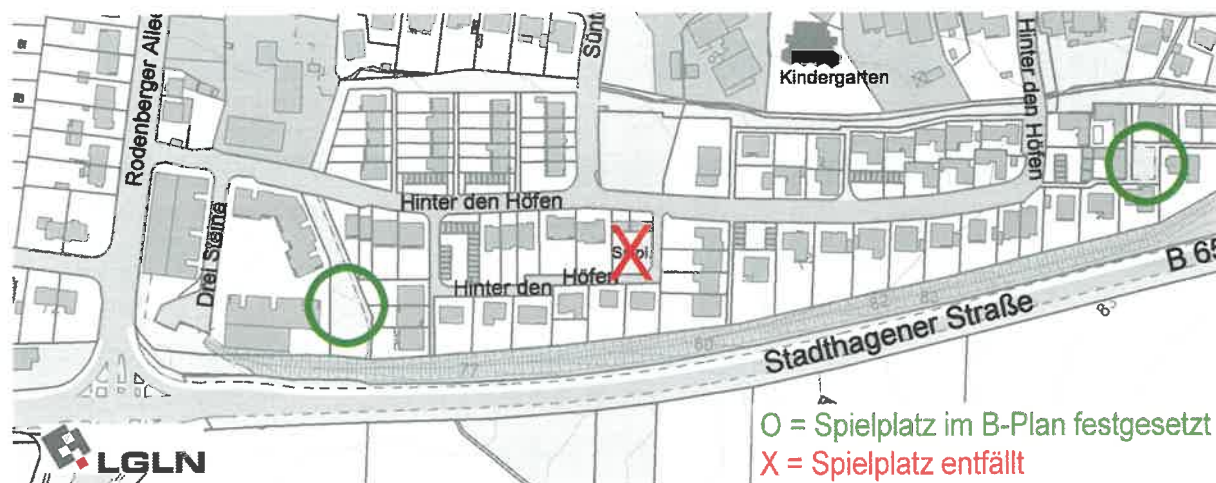


Abb. 4: Lageplan der Spielplätze im Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“ (Plan genordet, unmaßstäblich)

4. Verfahren der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.

Begründung

- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

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) stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar. Durch Änderungsverordnung von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert. Die aktuelle Fassung der LROP-Änderungsverordnung ist am 03.10.2012 wirksam geworden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), 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.

Begründung

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist der Verlauf des Rodebachs in seiner Ost-West- Ausrichtung als innerörtliche Grünverbindung dargestellt. Diese bestehenden Strukturen dieses Freiraumsystems sollen erhalten und naturnah entwickelt sowie ggf. hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit und Bedeutung für das Naturerleben verbessert werden.

Für die überplante Fläche ist keine Darstellung im Landschaftsplan erkennbar.

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

6.1. Rechtsgrundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Hinter den Höfen“ 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. 1 vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Damit die angestrebten Wohnverhältnisse realisiert werden können und zur Einbindung in die vorhandenen städtebauliche Strukturen, werden die ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung

Begründung

des § 1 (6) BauNVO vollständig ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke und
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt dennoch gewahrt.

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen, damit sich die neue Bebauung gut in die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes einfügt. Die Grundflächenzahl orientiert sich aufgrund der geringen Grundstücksgröße am zulässigen Höchstmaß für Wohngebiete.

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,5 festgesetzt.

6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im WR wird als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt. Die Größe der zur Verfügung stehenden Baufläche lässt aus städtebaulicher Sicht zudem kaum eine stärkere Verdichtung zu.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese sind so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann. Unter Beachtung der Niedersächsischen Bauordnung können Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter (einschließlich Umfeld) gewahrt wird. Auf dem Grundstück

Begründung

können somit im Maximum entweder ein Einzelhaus mit Einliegerwohnung oder ein Doppelhaus mit zwei Einzelwohnungen errichtet werden.

6.2.5. Pflanzmaßnahmen

Um eine Durchgrünung des Grundstücks bzw. Siedlungsbereichs zu gewährleisten sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche innerhalb der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Hier ist es ebenso möglich, z.B. einen der beiden Bestandsbäume zu erhalten. Die zu pflanzenden Laubbäume sollten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen und sollten in 1 m Höhe einen Stammumfang von 8-10 cm aufweisen. Die Artenwahl ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf. Gemäß § 9 (6) BauGB wird dies in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Hinweis: Die Versickerung von (nicht schädlich verunreinigtem) Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder vergleichbarer Anlagen sind nicht zulässig.

Beabsichtigte geothermische Nutzungskonzepte sind im Sinne des Heilquellenschutzgebietes im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu begutachten.

Der Heilquellenschutz wird damit im Rahmen der Planung beachtet.

7. Abwägungsrelevante Belange

7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

Begründung

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

7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)	Zum Gebäudebestand der weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar. Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.
Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	Bei dem Grundstück handelt es sich um eine anthropogen geprägte Fläche mit Scherrasen innerhalb des Siedlungsverbundes, wobei ein Bestandsbaum entweder erhalten wird oder durch eine Neupflanzung an anderer Stelle auf dem Grundstück zu realisieren ist. Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die Inanspruchnahme der Fläche nicht in maßgeblichem Umfang betroffen. Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft.
Boden und Landschaft	Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich. Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.
Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)	Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiege-

Begründung

	lung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht möglich macht, ist das Grundstück an die Regenwasserkanalisation/Vorflut anzuschließen. Auf die freiwillige Möglichkeit zur Rückhaltung/Versickerung wird hingewiesen. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.
Luft und Klima	Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima erwarten lassen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.
Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind.

7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange

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.

Wie zuvor beschrieben, sind keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der zuvor betrachteten Schutzgüter erkennbar.

Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (Pflanzgebot, Muldenversickerung) ausreichend berücksichtigt.

Begründung

7.2. Öffentliche Infrastruktur

7.2.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die örtliche Gemeindestraße (Hinter den Höfen) gewährleistet. Sie ist im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und somit gesichert.

7.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- | | |
|--------------------------|--|
| • Trink- und Löschwasser | Wasserverband Nordschaumburg/Samtgemeinde Nenndorf |
| • Abwasser | Samtgemeinde Nenndorf |
| • Strom | E.ON Westfalen Weser AG |
| • Gas | E.ON Westfalen Weser AG |
| • Telekommunikation | Telekom AG |
| • Entsorgung (Müll) | Landkreis Schaumburg (AWS) |

Das Löschwasser kann über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Fördermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und erfordert 1600l/min über 2 Stunden. (vgl. Kap. 7.3.5 Zivil- und Katastrophenschutz). Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung nachzuweisen.

7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. In der erschließenden Verkehrsfläche ist jedoch ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, an den das Grundstück angeschlossen werden kann.

Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung oder die freiwillige Anlage einer Versickerungsmulde jedoch dennoch empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich, unter Hinweis auf die Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf (vgl. Pkt. 6.3), hingewiesen.

Begründung

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann eine Muldenversickerung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 vorgenommen werden.

7.3. Sonstige Belange

7.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

7.3.2. Immissionen/Schallschutz

Auch wenn das umgebende Wohngebiet durch einen Lärmschutzwall von der B 65 abgetrennt ist, ist das Grundstück dennoch von dem Verkehrslärm der Bundesstraße beeinträchtigt. Für eine Beurteilung der aktuellen Lärmsituation wurde eine überschlägliche Berechnung auf der Grundlage der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen“ (RLS-90) durchgeführt. Trotz der Abschirmung durch den Wall liegen die ermittelten Beurteilungspegel bei einem Verkehrsaufkommen von 20.000 Fahrzeugen pro Tag und einem Lkw-Anteil von 10 % an der südlichen Baugrenze nachts knapp über den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 für Reine Wohngebiete (vgl. Anlage 2).

Durch den Einbau einer Wärmeschutzverglasung der Schallschutzklasse 3 wird ein Schalldämmmaß von 35 - 39 dB erreicht und die Lärmbelastung für Innenräume minimiert. Für eine ausreichende Belüftung, auch bei geschlossenen Fenstern, sollten auf der straßenzugewandten Seite schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Langfristig wird sich die Situation zudem deutlich entschärfen, wenn die Bundesstraße im Bereich „Drei Steine“, wie vorgesehen, in Richtung Rodenberg verlegt wird. Laut Aussage des Landkreises Schaumburg wird dies entsprechend der aktuellen Zeitplanung voraussichtlich 2018 bis 2020 der Fall sein.

7.3.3. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Begründung

7.3.4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Ergänzender Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege:

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.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

7.3.5. Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem ist die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Samtgemeinde Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen.

Begründung

sen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Minstdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Bereich der Straße „Hinter den Höfen“ ist eine Wasserleitung mit Querschnitt DN 150 vorhanden, die in der Lage ist, die Löschwassermengen für den notwendigen Grundschutz bereitzustellen. Die Einhaltung der Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

7.4. Zusammenfassung der Belange

Ziel der Planung ist die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Stadt Bad Nenndorf, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet erscheinen, die aber aufgrund bestehender Bebauungspläne nicht festsetzungsgemäß genutzt werden. Durch eine Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurechten kann eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers sind Pläne der Innenentwicklung von der Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Daher sind die Festsetzungen und Hinweise zu Umweltbelangen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

Der Wegfall des Kinderspielplatzes wird durch das Aufstellen der Spielgeräte auf den übrigen, im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Spielplatzflächen kompensiert (Vgl. Abb. 4).

Negative Auswirkungen bestehen hinsichtlich der Lärmauswirkungen der Bundesstraße, die aber durch den Einbau von entsprechenden Materialien am Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) soweit abgemildert werden, dass eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse nicht gegeben sein wird. Im Hinblick auf die geplante Verlegung der Bundesstraße entfällt dieser Aspekt gänzlich.

Begründung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände ist ein insgesamt ausgewogenes Ergebnis erreicht worden, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

8. Planungshinweise

8.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	480 qm	100,0 %
Reines Wohngebiet (WR)	480 qm	100,0 %
überlagernde Festsetzungen		
überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb der Baugrenzen)	215 qm	
	(alle Angaben auf 5 qm gerundet)	

8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Die Stadt Bad Nenndorf ist Eigentümerin der Fläche und wird die künftigen Baugrundstücke an private Interessenten verkaufen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Die Kosten der Planung gehen zu Lasten der Stadt Bad Nenndorf. Erschließungskosten fallen nicht an.

8.3. 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 Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Begründung

8.4. 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, 13/11/13

plan Hc
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt
Schmiedeweg 2 • 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

8.5. Verfahrensvermerk

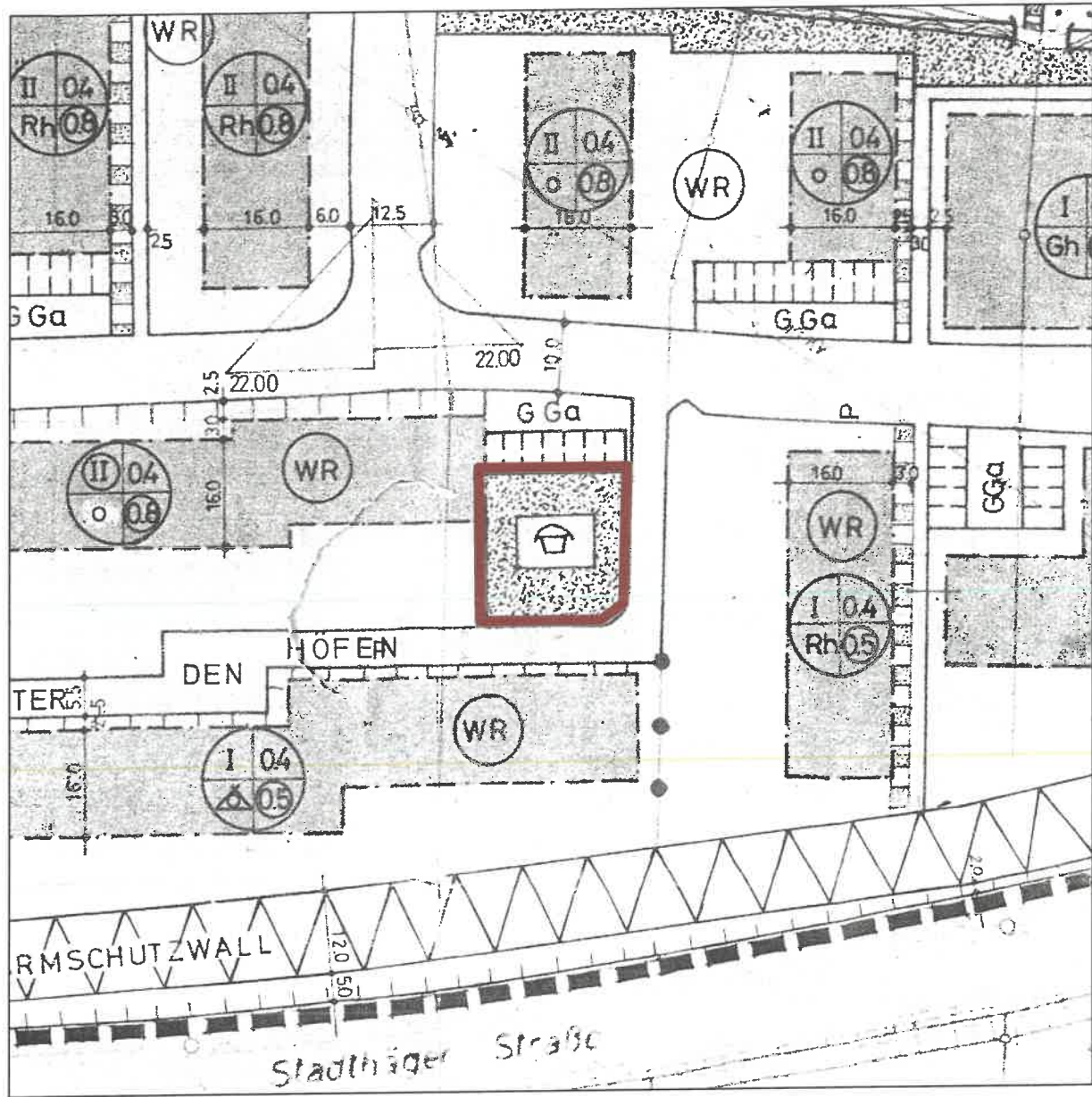
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 30.10.2013 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Hinter den Höfen“, 4. Änderung, vom 21.05. bis einschließlich 21.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf,

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan



Planausschnitt: Maßstab 1/1000, genordet

Überschlägliche Lärmberechnung – zum B-Plan Nr. 16 „Hinter den Höfen“ 4. Änderung gemäß RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen)

Ausgangsdaten:		Erläuterung (Quelle)
dtv-Wert	ca. 20000 Kfz/24h	durchschnittlich täglicher Verkehr (Angabe vom LK Schaumburg, September 2011)
M (tags)	1200 Kfz/h	maßgeblich stündlicher Verkehr - tags (errechnet)
M (nachts)	220 Kfz/h	maßgeblich stündlicher Verkehr - nachts (errechnet)
LKW-Anteil	10 %	Anteil des Schwerverkehrs am dtv-Wert (Angabe vom LK Schaumburg, September 2011)

Berechnung des Mittelungspegels für einen langen, geraden Fahrstreifen nach RLS-90

Aus den Ausgangsdaten ergeben sich nachfolgende Mittelungspegel (Angaben in dB(A), jeweils tags und nachts) bei freier Schallausbreitung, einem Abstand von 68 m (im Bereich der südlichen Baugrenze) von der Fahrbahnmitte zum Immissionsort und einer Höhe des Immissionsortes von 5 m (im ersten Obergeschoss/Dachgeschoss).

Tags:

	Eingabe		
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	1200		70.7 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	10 %		
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h		-2 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton			0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %		0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	68 m		-3,2 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5 m		
Boden- und Meteorologiedämpfung			-3.5 dB(A)
Mittelungspegel			61.9 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 252 m einsehen können!			

Quelle: <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de>

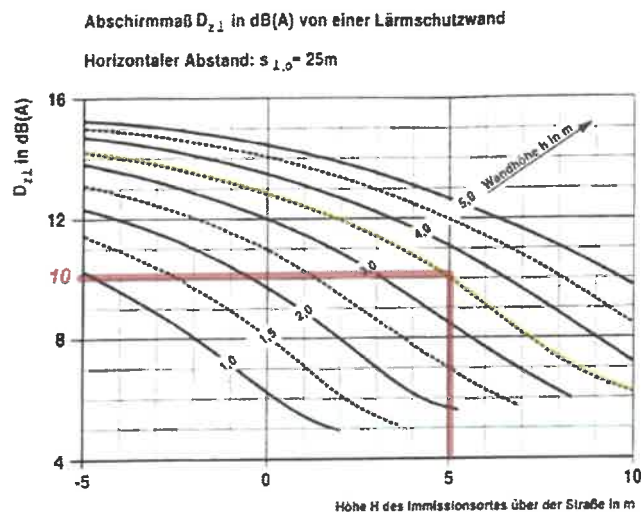
Nachts:

	Eingabe		
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	220		63.3 dB(A)
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	10 %		
Höchstgeschwindigkeit	70 km/h		-2 dB(A)
Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton			0 dB(A)
Steigung / Gefälle:	0 %		0 dB(A)
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	68 m		-3,2 dB(A)
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	5 m		
Boden- und Meteorologiedämpfung			-3.5 dB(A)
Mittelungspegel			54.6 dB(A)
Ein langer, gerader Fahrstreifen liegt dann vor, wenn Sie ihn nach beiden Seiten je 243 m einsehen können!			

Quelle: <http://www.staedtebauliche-laermfibel.de>

Abschirmmaß durch Lärmschutzwand an der B 65

Aus den Unterlagen zum bestehenden Bebauungsplan geht die Geometrie des vorhandenen Lärmschutzwalles hervor. Demnach weist der Wall im Bereich der Planänderung eine Höhe von 3,50 m auf. Entsprechend der nachfolgenden Graphik ergibt sich daraus ein Abschirmmaß von ca. 10 dB(A), wenn der Immissionsort in 5 m Höhe liegt.



Daraus ergeben sich Beurteilungspegel an der südlichen Baugrenze für die Tagwerte, die bei 51,9 dB(A) und für die Nachtwerte bei 44,6 dB(A) liegen.

Gebietsausweisung und schalltechnische Orientierungswerte

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Flächen als Reines Wohngebiet (WR) vorgesehen.

Gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte vorgegeben, die im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind. Der Beurteilungszeitraum tags ist die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Beurteilungszeitraum nachts umfasst den Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Somit ergibt sich folgendes Bild für eine Gesamtbeurteilung:

A) Vorgaben im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1		
Gebietsausweisung = Reines Wohngebiet	tags	nachts
Schalltechnische Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 bei Verkehrslärmeinwirkungen	50 dB(A)	40 dB(A)
B) Berechnete Lärmwerte		
Beurteilungspegel an der südlichen Baugrenze einschließlich Abschirmmaß durch Lärmschutzwand	51,9 dB(A)	44,6 dB(A)
Differenz (B – A)	+ 1,9 dB	+ 4,6 dB

Bewertung und Empfehlung

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten der DIN 18005 zeigt eine Überschreitung der Tagwerte (Abweichung +1,9 dB) und eine deutliche Überschreitung bei den Nachtwerten, die bei +4,6 dB liegt.

Die maßgeblichen Außenlärmwerte „tags“ liegen noch knapp in den Lärmpegelbereich 1-2 (nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau). „Nachts“ wird jedoch eine Überschreitung erreicht, die in den Lärmpegelbereich 3 fällt. Durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet kommt durchweg ein höherer Schutzanspruch zu Stande, als beispielsweise bei einem Allgemeinen Wohngebiet, in dem die ermittelten Lärmwerte als unproblematisch anzusehen wären.

Insgesamt ergibt sich aber für ein Reines Wohngebiet eine Situation, bei der es sinnvoll ist, neben den bereits bestehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen durch den Lärmschutzwall zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen. Im Rechtsplan wird eine Festsetzung formuliert, die ein entsprechendes Schalldämmmaß an den Außenbauteilen der Gebäude vorsieht.

Durch den Einbau einer üblichen Wärmeschutzverglasung, mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 - 39 dB, wird i.d.R. ein ausreichendes Schalldämmmaß für die Innenräume erreicht, so dass von einer weitgehend ungestörten Nachtruhe auszugehen ist und die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Auf die zusätzliche Abschirmung durch die Bestandsgebäude wird hingewiesen, die bei der überschlägigen Berechnung unberücksichtigt geblieben sind. Mit der künftigen Verlegung der Bundesstraße entfällt die Lärmproblematik gänzlich.

Bad Nenndorf im März 2013

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

(Architekt, Stadtplaner AKNds/SRL)

Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Die Liste stellt eine Auswahl dar und ist nicht abschließend. Die Pflanzung ist den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der jeweiligen Arten anzupassen.

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 –20m)

Apfeldorn	<i>Crataegus x lavellei</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"	<i>Crataegus monogyna</i>
Erlen-Hybride "Spaethii"	<i>Alnus spaethii</i>
Ginkgobaum	<i>Ginkgo biloba</i>
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kugel-Robinie	<i>Robinia pseudacacia</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i>
Winter-Linde "Greenspire"	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume

jeweils als Hochstamm, vorzugsweise alte- bzw. regionaltypische Sorten

Äpfel: Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Baumanns Renette, Adersleber Calvill, Finckenwerder, Herbstprinz, Halberstädter Jungfernapfel, Doorapfel, Krügers Dickstiel, ...

Birnen: Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Rote Dechantsbirne, ...

Kirschen: Dolleseppler, Schattenmorelle dunkle Sauerkirsche, ...

Weitere: Pflaumen, Mirabellen, Eß-Kastanie, Mandelbaum, Maulbeerbaum, Mispel, Quitte, Speierling, Walnuss, ...

