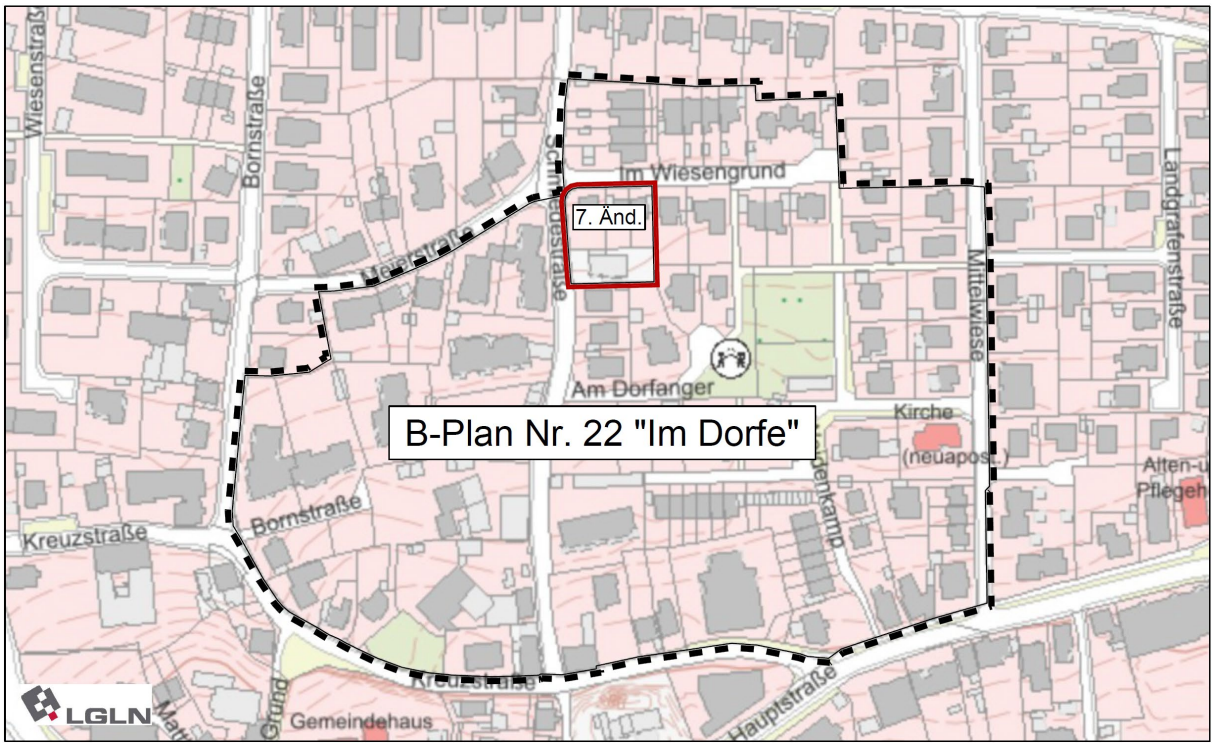
Bauleitplanung
der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung
Satzung und Begründung

Textliche Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Stand: Entwurf



Lageplan, Maßstab ca. 1/2.500, (Allgemeine Liegenschaftskarte, © LGLN 2026)

Bearbeitung:

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

Stand: August 2026

Datei: 260831-BPL22-7AE-ImDorfe.docx

Inhalt

I. Präambel und Satzung ..... Seite 3

Anlage zur Satzung - Zeichnerische Darstellung der 7. Änd. ..... Seite 5

II. Verfahrensvermerke ..... Seite 6

III. Begründung ..... Seite 8

Anlagen der Begründung

Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 22, „Im Dorfe“, Auszug)

Anlage 2: Bebauungsplan (B-Plan Nr. 22, „Im Dorfe“, 4. Änd., Auszug)

I. Präambel und Satzung

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am _____ diesen Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung, bestehend aus den nachstehenden Textlichen Festsetzungen beschlossen.

Bad Nenndorf, den

Stadt Bad Nenndorf
Stadtdirektor

Stadt Bad Nenndorf
Bürgermeister(in)

Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung,

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

§ 1 – Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die vollständigen Flurstücke 249/3, 249/4, 249/5 und 249/6 der Flur 22 in der Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf.

Der Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung, die dieser 7. Änderung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage (Zeichnerische Darstellung der 7. Änderung) ist Bestandteil der Satzung hat aber keinen Satzungscharakter.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung wird als Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Besonderen Wohngebietes sind nach § 4a Abs. 2 BauNVO Wohngebäude (Nr. 1), sonstige Gewerbebetriebe (Nr. 3), Geschäfts- und Bürogebäude (Nr. 4) und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Nr. 5), allgemein zulässig.

Die Festsetzung dient der Zulässigkeit eines sonstigen Gewerbebetriebes, beschränkt auf das Flurstück 249/4.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 2 BauNVO Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2) und die ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO werden i.V. mit § 1 Abs. 6 ausgeschlossen und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 - Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Alle übrigen Festsetzungen der Planzeichnung (4. Änderung) sowie die textlichen Festsetzungen (4. Änderung) bleiben unverändert bestehen und werden durch die 7. Änderung nicht berührt. Dies gilt sinngemäß auch für die Hinweise.

§ 4 – Inkrafttreten

Diese 7. Änderung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Hinweis zur Darstellung

Die zeichnerische Darstellung der 7. Änderung ist lediglich eine Anlage zur Satzung und visualisiert die Planinhalte.

Alle zeichnerischen Festsetzungen oder textlichen Festsetzungen, ausgenommen der Art der baulichen Nutzung, sind dem Bebauungsplan (B-Plan Nr. 22 "Im Dorfe", 4. Änderung) bzw. dem Ursprungsbauungsplan (B-Plan Nr. 22 "Im Dorfe") zu entnehmen.

Heilquellenschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

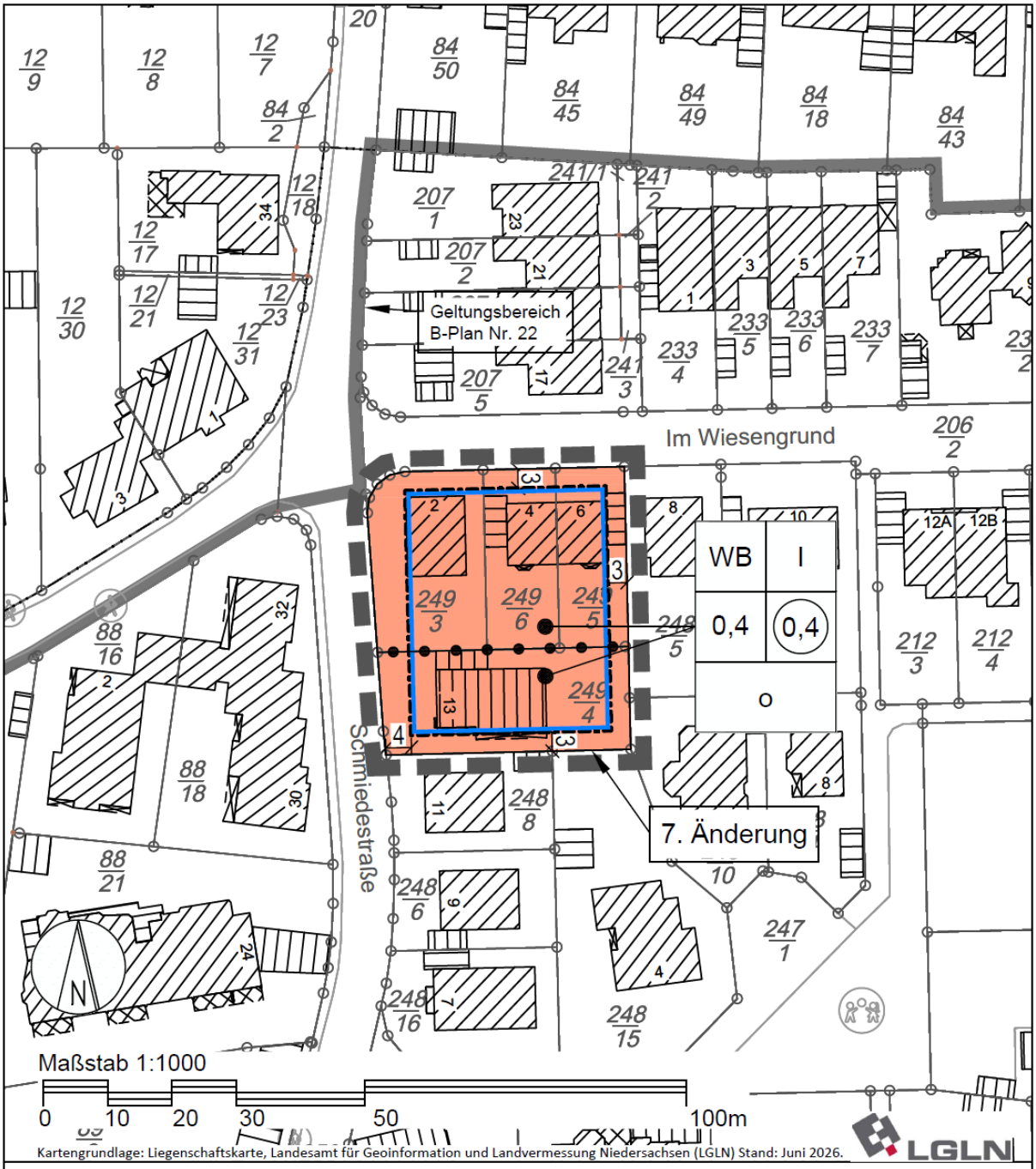
Hinweis auf Rechtsgrundlagen

Die 7. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

I. Präambel und Satzung

Anlage zur Satzung: Zeichnerische Darstellung der 7. Änderung (ohne Satzungscharakter)



Erklärung der Planzeichen (PlanZV 90)

Art und Maß der baulichen Nutzung

WB — Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)

Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung (WB)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchtmaß (I)
- Grundflächenzahl (GRZ = 0,4)
- Geschossflächenzahl (GFZ = 0,4)
- offene Bauweise (o)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
Siehe hierzu Textliche Festsetzung § 2.

II. Verfahrensvermerke

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss und beschleunigtes Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung, beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB als Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird verzichtet.

Bad Nenndorf, den

Stadt Bad Nenndorf

Stadtdirektor

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung, zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 7. Änderung und der Begründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der Veröffentlichung öffentlich ausgelegen.

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

Bad Nenndorf, den

Stadt Bad Nenndorf

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den

Stadt Bad Nenndorf

Stadtdirektor

II. Verfahrensvermerke

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt für die Samtgemeinde Nenndorf, Jahrgang 2026, Ausgabe ___, Bekanntmachungen der Stadt Bad Nenndorf, bekannt gemacht worden. Die 7. Änderung des Bebauungsplans ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, den

Stadt Bad Nenndorf

Stadtdirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung, ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Änderung nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, den

Stadt Bad Nenndorf

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe", 7. Änderung und die Begründung wurden ausgearbeitet von:

Bad Nenndorf, den

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

III. Begründung

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 9
2. Räumlicher Geltungsbereich 9
2.1. Bestand 10
2.2. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren 10
2.3. Übergeordnete Planungen und Planungsebenen 11
3. Inhalt der Planänderung, städtebauliche Begründung 13
3.1. Weiterhin gültige Festsetzungen 13
4. Abwägungsrelevante und sonstige Belange 14
4.1. Verkehr und verkehrliche Erschließung 14
4.2. Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung 14
4.3. Nachbarschutz 14
4.4. Heilquellenschutz 15
4.5. Durch die Planänderung nicht betroffene Belange 15
5. Sonstige Angaben und Hinweise 15
5.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten 15
5.2. Allgemeiner Hinweis 16

Anlage zur Begründung ab Seite 16

III. Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Grundstück Schmiedestraße 13 in Bad Nenndorf wird derzeit offiziell teilweise zu Wohnzwecken und als Zahnarztpraxis genutzt. Im Gebäudebestand ist die Wohnnutzung auf dem besagten Grundstück jedoch inzwischen nicht mehr erkennbar, sodass sich ein planungsrechtlich rechtswidriger Zustand ergeben hat. Der Eigentümer bemüht sich um eine Nachfolgeregelung für die Praxisräume, jedoch scheiterten bisher alle Gespräche mit potenziellen Nachfolgern an der zu geringen ausweisbaren Gewerbefläche und den aktuellen Anforderungen an Größe und Ausstattung moderner Zahnarztpraxen. Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 22 „Im Dorfe“ erlauben im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur eine eingeschränkte Nutzung für freie Berufe wie Zahnarztpraxen, was eine vollständige gewerbliche Nutzung des Gebäudes ausschließt. Die Zahnarztpraxis hat sich im Bestand seit über 30 Jahren in der Örtlichkeit etabliert und ist auch in der Nachbarschaft ohne erkennbare Konflikte eingebunden.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit das Grundstück künftig vollständig als Zahnarztpraxis genutzt werden kann. Hierzu soll das bestehende Allgemeine Wohngebiet (WA) in ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO umgewandelt werden. Dadurch wird einerseits die dauerhafte Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen medizinischen Versorgung planungsrechtlich geregelt und die Nachfolgeregelung für die Praxis erleichtert bzw. ermöglicht. Andererseits bleibt die wohnbauliche Nutzung für die weiteren Grundstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung planungsrechtlich gesichert. Mit der Änderung der Art der Nutzung im Bebauungsplan sind keine baulichen Änderungen an den Bestandsgebäuden vorgesehen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Grundlage für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung geschaffen. Die Anpassung trägt dazu bei, die medizinische Versorgung im Stadtgebiet zu stärken, ggf. Leerstand zu vermeiden sowie die Arbeitsplätze in der Praxis durch eine Nachfolgeregelung langfristig zu sichern.

Planungsrechtlich wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Im Dorfe“ als Vorgänger-Bebauungsplan für diese 7. Änderung herangezogen, die gegenüber dem Gesamtplan eine untergeordnete Teilfläche einnimmt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes entspricht der 4. Änderung des Bebauungsplanes und umfasst die vollständigen Flurstücke 249/3, 249/4, 249/5 und 249/6 der Flur 22 in der Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.722 m², entsprechend 0,17 ha. Der Verlauf der Grenze des Geltungsbereichs ist der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen, die dieser 7. Änderung als Anlage zur Satzung beigefügt ist.

Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (Gesamtplan) Nr. 22 "Im Dorfe" hat eine Flächengröße von 76.313 m² (entsprechend 7,63 ha).

2.1. Bestand

Alle Grundstücke im Geltungsbereich der 7. Änderung sind entsprechend des Maßes der baulichen Nutzung auf der Grundlage des Bebauungsplanes vollständig bebaut. Im Bestand handelt es sich um eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit den entsprechenden Freiflächen/Gärten.

Hinweis: Die zulässigerweise errichteten baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegen dem Bestandsschutz.

2.2. Rechtliche Situation und Einordnung als vereinfachtes Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe", 4. Änderung stellt mit seiner Bekanntmachung am 21.07.1993 die Rechtsgrundlage für die 7. Änderung dar. Im Gesamtzusammenhang der städtebaulich-räumlichen Planung ist der Ursprungsbebauungsplan Nr. 22 "Im Dorfe" maßgeblich.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem Besonderen Wohngebiet (WB) wird im vorliegenden Fall als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Für diese Einschätzung ist entscheidend, dass sich die Änderung ausschließlich auf einen kleinen, untergeordneten Teilbereich des gesamten Plangebiets (B-Plan Nr. 22 "Im Dorfe") beschränkt und das zentrale planerische Leitbild – die Wohnnutzung – weiterhin erhalten bleibt. Die punktuelle Zulassung ergänzender, nicht störender gewerblicher Nutzungen dient der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Da das planerische Grundkonzept nicht wesentlich verändert wird und die Änderung keine prägenden Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet hat, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Der Bewertungsmaßstab aus § 13 Abs. 1 BauGB ist erfüllt, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB kann 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 werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine Veröffentlichung 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.

2.3. Übergeordnete Planungen und Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 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. 2022 wurde es in Teilen geändert. Die Änderungsverordnung vom 7. September 2022 ist am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103). Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) befindet sich aktuell in der Neuaufstellung und liegt derzeit im Entwurf 2025 vor. Es bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Bad Nenndorf nimmt als Mittelzentrum im Landkreis Schaumburg eine bedeutende Rolle für die Versorgung und Entwicklung der Region ein. Als Mittelzentrum übernimmt die Stadt zentrale Aufgaben, die über die Grundversorgung hinausgehen und auch gehobene Bedarfe abdecken.

III. Begründung

Die Schwerpunkte der regionalen Aufgaben von Bad Nenndorf als Mittelzentrum liegen in der Versorgungsfunktion mit Einzelhandel und Dienstleistungen, der Daseinsvorsorge und Infrastruktur in der Nähe zur Autobahn A2, die auch als Standortvorteil für die gewerbliche Wirtschaft verstanden wird. Zudem stellt Bad Nenndorf erhebliche Wohnbauflächen in einem sozial ausgewogenen Verhältnis bereit. Das bestehende Kur- und Bäderwesen mit seinen spezialisierten Gesundheitsangeboten ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor und prägt das Profil der Stadt.

Das Gesundheitswesen in Bad Nenndorf ist ein zentraler Bestandteil der Daseinsvorsorge und trägt maßgeblich zur Lebensqualität der Bevölkerung bei. Zur Versorgungsfunktion als Mittelzentrum zählen insbesondere medizinische Dienstleistungen, Apotheken, Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen sowie Einrichtungen für Rehabilitation und Pflege. Daher ist auch der Erhalt einer Zahnarztpraxis in Bad Nenndorf ein wichtiger Beitrag zur Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und zur Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt.

In diesem Kontext ist zu resümieren, dass die Belange beider Raumordnungsprogramme durch die Planänderung nicht berührt werden, da mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung keine raumordnungswirksamen Änderungen verbunden sind.

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 Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Im Dorfe" wird auch zukünftig mit seiner Festsetzung als Besonderes Wohngebiet (WB, § 4a BauNVO) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan (Beschlussfassung der Fortschreibung des Landschaftsplans der Planungsgruppe Umwelt, Hannover, vom Oktober 2025) sind für den hier betroffenen innerörtlichen Siedlungsbereich keine relevanten Aussagen enthalten. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes nicht betroffen.

3. Inhalt der Planänderung, städtebauliche Begründung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe" in Bad Nenndorf verfolgt im konkreten Fall das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vollständige gewerbliche Nutzung des Grundstücks Schmiedestraße 13 als Zahnarztpraxis zu schaffen. Bisher war das Grundstück teilweise zu Wohnzwecken und als Zahnarztpraxis genutzt, wobei die Wohnnutzung im Bestand nicht mehr erkennbar ist. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans erlaubten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur eine eingeschränkte Nutzung für freie Berufe, was derzeit eine vollständige gewerbliche Nutzung ausschließt und die Nachfolgeregelung für die Praxis erschwert.

Mit der Umwandlung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) in ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO wird die dauerhafte Sicherung und Entwicklung einer wohnortnahen medizinischen Versorgung ermöglicht. Die Änderung betrifft ausschließlich den Geltungsbereich der 7. Änderung und hat keine baulichen Veränderungen an den Bestandsgebäuden zur Folge.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit eines sonstigen Gewerbebetriebes beschränkt sich im Geltungsbereich der 7. Änderung gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 2 auf das Flurstück 249/4. Die Einbindung der übrigen drei Flurstücke sichert die Hauptzweckbestimmung der wohnbaulichen Nutzung, da „Besondere Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen dienen. Die wohnbauliche Nutzung der übrigen Grundstücke bleibt somit gesichert und wird gegenüber den heutigen rechtlich zulässigen Nutzungen auch nicht erweitert.

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine erheblichen Auswirkungen auf das Gesamtplangebiet entstehen. Die punktuelle Zulassung ergänzender, nicht störender gewerblicher Nutzungen dient der Erhaltung zentraler Versorgungsbereiche und der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Raumordnung werden nicht beeinträchtigt. Die Planänderung trägt dazu bei, die medizinische Versorgung im Stadtgebiet zu stärken, Leerstand zu vermeiden und Arbeitsplätze langfristig zu sichern.

3.1. Weiterhin gültige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe" bzw. des Vorgänger-Bebauungsplans Nr. 22 „Im Dorfe“, 4. Änderung bleiben weiterhin gültig (vergl. Anlage der Begründung):

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl: GRZ 0,4
  Geschoßflächenzahl: GFZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: ein Vollgeschoss (I)

- Bauweise (4. Änderung): offene Bauweise
- Baugrenzen bleiben unverändert bestehen

Eine weitergehende Übernahme von Festsetzungen oder Hinweisen ist nicht erforderlich.

4. Abwägungsrelevante und sonstige Belange

4.1. Verkehr und verkehrliche Erschließung

Die verkehrlichen Belange sind durch die Änderung der Art der baulichen Nutzungen nicht betroffen. Für die Praxis auf dem Grundstück Schmiedestraße 13 sind bereits bis zu 6 Stellplätzen möglich, um den betrieblichen Anforderungen und Abläufen (wie bisher) zu genügen. Bauliche Änderungen sind nicht erforderlich.

4.2. Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist bereits vollständig erschlossen und bebaut.

Somit ergeben sich mit Bezug auf die Ver- und Entsorgung der Grundstücke und hinsichtlich der leitungsgebundenen Infrastruktur mit Abwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

Mit Blick auf die Löschwasserversorgung hat die Stadt Bad Nenndorf weiterhin den Grundschutz zu gewährleisten.

Das Schmutzwasser ist in den Kanal einzuleiten und dem Klärwerk der Stadt zuzuführen.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers ist weiterhin gewährleistet, da keine weitere Versiegelung hinzukommt, die das heute rechtlich zulässige Maß überschreitet.

4.3. Nachbarschutz

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 "Im Dorfe" betrifft den Nachbarschutz nur in sehr begrenztem Umfang. So sind keine baulichen Erweiterungen oder Neubauten vorgesehen. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten, sodass sich an der baulichen Situation für die Nachbarschaft nichts ändert.

Die zulässigen Nutzungen im Besonderen Wohngebiet (WB) sind auf nicht störende gewerbliche Nutzungen beschränkt. Die Zahnarztpraxis ist seit über 30 Jahren ohne erkennbare Konflikte in die Nachbarschaft eingebunden. Die Änderung dient der rechtlichen Absicherung des bestehenden Zustands und verhindert einen planungsrechtlich unklaren Zustand.

Die wohnbauliche Nutzung der übrigen Grundstücke bleibt gesichert, sodass der wohnbauliche Charakter des Plangebietes gesichert ist. Zudem wird das planerische Leitbild des Wohngebiets nicht verändert, sondern lediglich punktuell um eine bereits etablierte, nicht störende Nutzung ergänzt.

Insgesamt bleibt der Nachbarschutz durch die Änderung gewahrt, da keine zusätzlichen Belastungen oder Nutzungskonflikte für die Nachbarschaft zu erwarten sind.

4.4. Heilquellenschutz

Das Plangebiet der 7. Änderung befindet sich vollständig in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.5. Durch die Planänderung nicht betroffene Belange

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist bereits vollständig erschlossen und bebaut, sodass die nachfolgenden Belange durch die Planänderung nicht berührt werden.

- Belange der Grünordnung, des Arten- und des Klimaschutzes
- Belange des Bodenschutzes
- Belange der archäologischen Denkmalpflege
- Belange hinsichtlich Altlasten
- Belange des Verdachtes auf Kampfmittel

5. Sonstige Angaben und Hinweise

5.1. Flächenbilanz, Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Der Geltungsbereich der 7. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1.722 m² (100 %).
Der Anteil der Besonderen Wohnbauflächen (WB) beträgt ca. 1.722 m² (100 %).

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der gewerblichen Nutzung auf dem Flurstück 249/4 ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist.

Der städtische Haushalt ist durch die Planung nicht betroffen.

5.2. Allgemeiner Hinweis

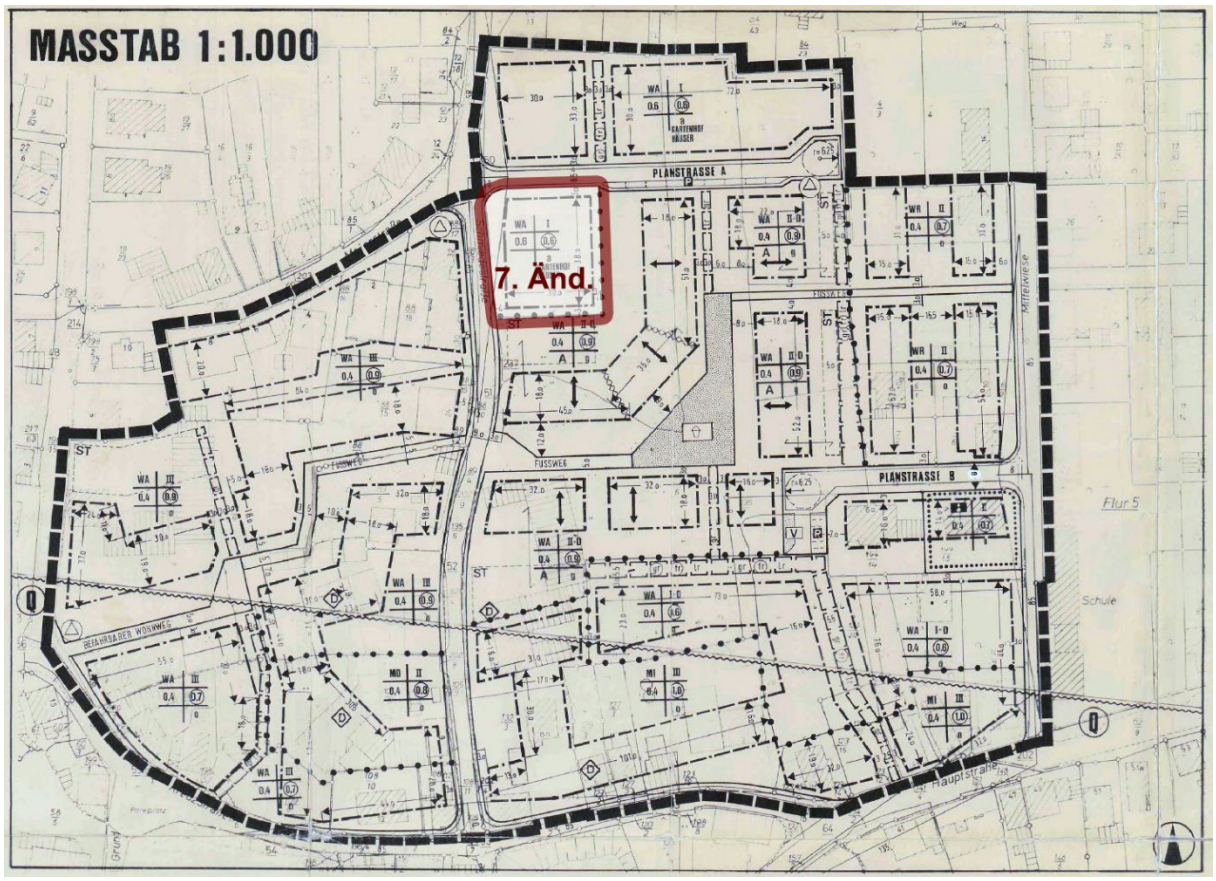
Die vorstehende Begründung ist Bestandteil der Satzung, hat aber keinen Satzungscharakter. Dies gilt analog für die zeichnerische Darstellung, die lediglich eine Anlage zur Satzung ist und die Planinhalte visualisiert.

Die Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Abschnitt (I. Präambel und Satzung) in Form der Textlichen Festsetzungen.

Die Begründung hat am Beteiligungsverfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Anlage 1

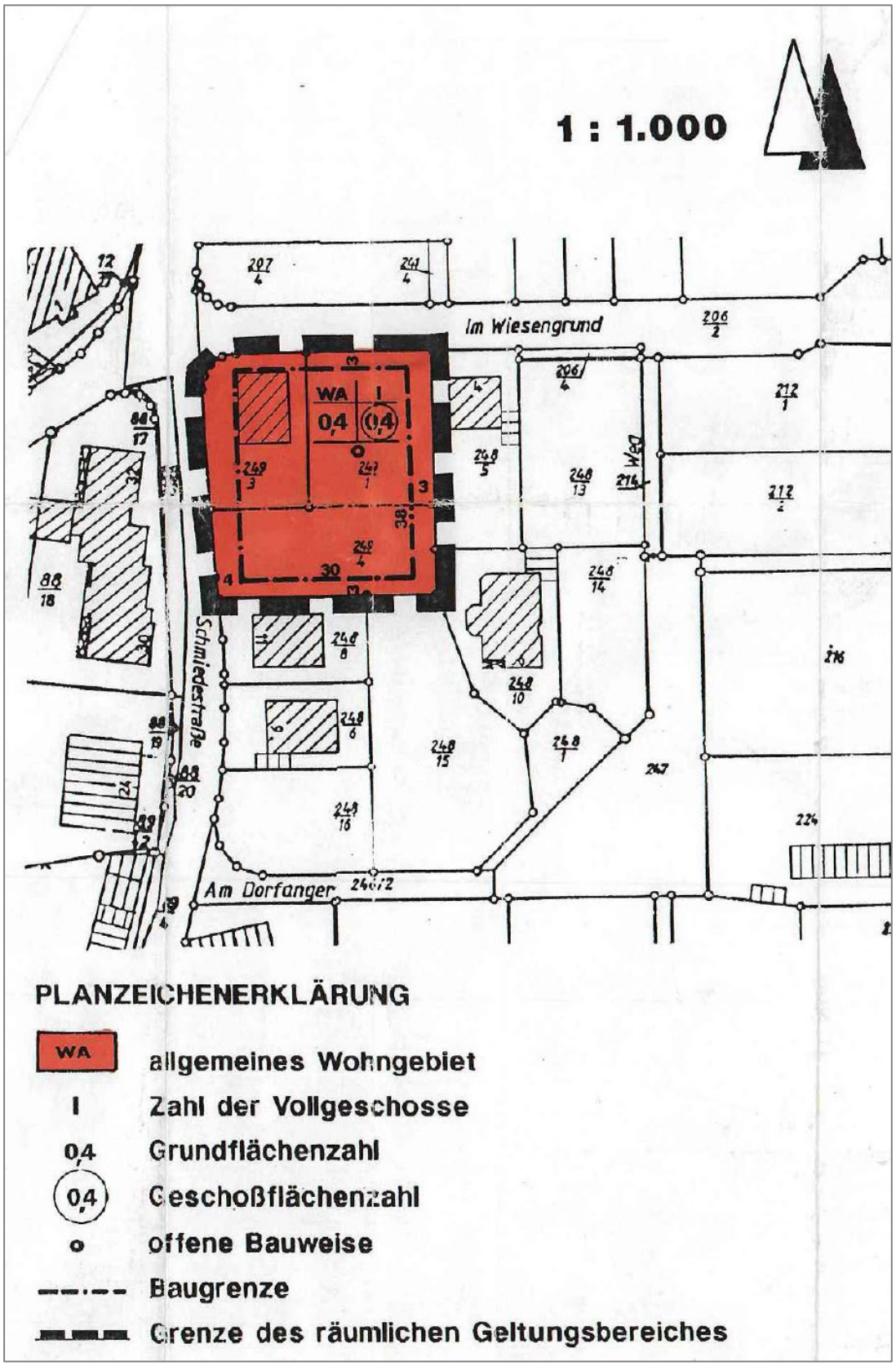
Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 22, „Im Dorfe“, Auszug)



Auszug aus der Planzeichnung des Gesamtplanes, unmaßstäblich verkleinert
(markiert Geltungsbereich der 7. Änderung)

Anlage 2

Bebauungsplan (B-Plan Nr. 22, „Im Dorfe“, 4. Änderung Auszug)



Auszug aus der Planzeichnung, unmaßstäblich verkleinert