Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Begründung zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Vorentwurf, September 2026

Bearbeitung:

Stadt Bad Nenndorf
Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung 4

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich 5

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen 5

3.1 Bestehendes Planungsrecht 5

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation 8

3.3 Einzelhandelskonzept 9

3.4 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan 14

3.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 14

3.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg 17

3.4.3 Flächennutzungsplan 18

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege 18

3.6 Gewässer 19

3.7 Boden 19

3.8 Altlasten und Kampfmittel 20

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege 20

4. Planungsziele und Plankonzept 20

5. Inhalte und Festsetzungen 22

5.1 Art der baulichen Nutzung 22

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Einkaufszentrum“ (SO1) 22

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO2) 24

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 25

5.3 Örtliche Bauvorschriften 26

5.4 Erschließung und Verkehr 27

5.5 Immissionsschutz 28

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft 29

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege 29

6. Umweltrelevante Auswirkungen 30

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 30

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch 31

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung 31

6.4 Eingriffsregelung 31

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 32

7. Bodenordnung 32

8. Flächenbilanz 33

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung 33

Teil II: Umweltbericht *– wird im weiteren Verfahren ergänzt –*

Teil III: Anlagen

A.1 Gustafsson Handel & Standort (2026): Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Bückethaler Landwehr, September 2026, Hamburg.

1. Einführung

Die „Bückethaler Landwehr“ stellt gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf[1] eine Fachmarktagglomeration im Ortsteil Waltringhausen der Stadt Bad Nenndorf dar. Aktuell befinden sich in diesem Bereich verschiedene Fachmärkte wie Möbel Heinrich, Baby One, Clevva, Nexterio Fliesen, Hellweg Baum- und Heimwerkermarkt, Tedi und ePedalics sowie die zwei Nahversorger E-Center und Aldi. Die Grundstücke sind alle über fußläufige Wegebeziehungen miteinander verknüpft, dennoch finden Kopplungskäufe aufgrund der Weitläufigkeit des Standorts teilweise auch mit dem Pkw statt. Die „Bückethaler Landwehr“ stellt mit ca. 57.300 m² Verkaufsfläche innerhalb der Stadt Bad Nenndorf den dominierenden Handelsstandort dar. Zusätzlich zählt die Fachmarktagglomeration auch zu den größten der Region.

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ aus dem Jahr 1996, der das Gebiet der Fachmarktagglomeration umfasst, wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert. Im Bereich des Unternehmens Möbel Heinrich ist ein entsprechendes Sondergebiet für das Kernsortiment Möbel und Einrichtungsgegenstände festgesetzt, die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche ist gemäß der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aus dem Jahr 2012 mit 45.000 m² festgesetzt worden.

Angesicht der sich ändernden Marktbedingungen soll eine Überplanung des Standorts erfolgen, um in dem Gebäude des Einrichtungshauses Möbel Heinrich auch andere Sortimente und Branchen unterbringen zu können. Bei den Sortimenten im Bestand handelt es sich überwiegend um nicht zentrenrelevante Sortimente. Dies soll auch langfristig im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 nicht geändert werden. Insbesondere im Erdgeschoss des Einrichtungshauses wird eine Rücknahme der eigenbetriebenen Verkaufsfläche angestrebt, um an der Stelle andere Fachmärkte und den Lebensmitteldiscounter Aldi anzusiedeln. Der Aldi befindet sich heute im südlichen Bereich der Fachmarktagglomeration an der Straße Piepmühle mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Das Gebäude ist technisch und energetisch veraltet, zudem sind die Räumlichkeiten unterdimensioniert, sodass ein Ausbau an dem Standort auf heute marktgängige Verkaufsflächen nicht möglich ist. Aus diesem Grund favorisiert der Lebensmitteldiscounter die Verlagerung in den Baukörper des Einrichtungshauses. Dadurch würden die aktuellen Räumlichkeiten des Aldis ebenfalls für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich umfasst auch das Gebäude, in dem ehemals ein Hammer Einrichtungsfachmarkt untergebracht war. Dieser hat in der Zwischenzeit geschlossen. Aktuell befindet sich in den Gebäuden ausschließlich der Fliesendiscounter Nexterio, die Flächen des ehemaligen Hammer Einrichtungsfachmarkt stehen leer.

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf werden die Flächen innerhalb des Gebäudebestands als Potenzialflächen bewertet, die im Rahmen einer Restrukturierung und Umnutzung Platz für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bieten. Planungsziel ist die langfristige Standortsicherung und eine sinnvolle, effektive Nutzung der vorhandenen Gebäude und Infrastrukturen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6,7 ha. Mit der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 soll der Einzelhandelsstandort „Bückethaler Landwehr“ durch ein breiteres Sortiment an die sich ändernden Marktbedingungen angepasst und langfristig gesichert werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele somit gegeben.

Neben dem Einzelhandelsstandort an der Bückethaler Landwehr umfasst die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 einen ergänzenden Geltungsbereich, der die externe Ausgleichsmaßnahme festlegt. Somit besteht die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ aus

[1] Bulwiengesa GmbH (2025): „Einzelhandelskonzept – Bad Nenndorf“, 16.12.2025, Hamburg.

insgesamt zwei Geltungsbereichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 entwickelt worden und somit im Bestand bereits vorhanden. Aufgrund der unmittelbaren Verknüpfung zur baulichen Nutzung auf den Flurstücken 20/5 (Einrichtungshaus Möbel Heinrich) und 22 (ehem. Fachmarkt Hammer), Flur 12, Gemarkung Waltringhausen wird diese Fläche in die vorliegende Änderung des Bebauungsplans einbezogen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der vorliegenden Begründung immer der erste Geltungsbereich für das Sondergebiet gemeint ist, wenn von dem Plangebiet gesprochen wird, da ausschließlich in diesem Bereich konkrete planungsrechtliche Änderungen vorgenommen werden. Sofern es sich um Inhalte zu dem zweiten Geltungsbereich handelt, wird dies in der Begründung explizit erwähnt.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 soll als eigenständige Planänderung erfolgen. Aufgrund der Rahmenbedingungen erfolgt die Bauleitplanung im Regelverfahren gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im sogenannten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren als Teil II der Begründung beigefügt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der erste Geltungsbereich liegt östlich der Landwehrstraße und nördlich der B 65 und der Autobahnauffahrt Bad Nenndorf auf die A2. Die Kernstadt liegt westlich des Plangebiets. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von rund 6,7 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Bückethaler Straße,
- im Süden durch die Straße Auf dem Wachtlande und
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der Straßen Auf dem Wachelande und Unterer Hohlweg.

Der zweite Geltungsbereich umfasst das Flurstück 227/1, Flur 1, Gemarkung Waltringhausen, mit einer Größe von ca. 0,5 ha und liegt ca. 3 km nordöstlich der Fachmarktagglomeration Bückethaler Landwehr, westlich der A 2.

Die genauen Geltungsbereiche ergeben sich aus den Plankarten.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ aus dem Jahr 1996, der den gesamten Handels- und Gewerbestandort „Bückethaler Landwehr“ zwischen der B 442 im Westen, der B 65 im Süden, der Bahntrasse im Osten und dem Wohngebiet „Auf dem Wachtlande/Bergstraße“ im Nordwesten überplant hat. Über die festgesetzten Sonder- und Gewerbegebiete hinaus wurde zudem das kleine Wohngebiet „Oberer Hohlweg“ zwischen der B 442 und der neu angelegten Querspange „Auf dem Wachtlande“ eingezogen und bezüglich der Erschließung neu geordnet.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 49 als Sondergebiet SO 1 festgesetzt worden. In diesem SO 1 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß

§ 11(3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nach den damaligen Festsetzungen Nrn. 7, 8 und 9 Flächen für großflächigen Einzelhandel mit Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie Raumausstattung zulässig. Zum Kernsortiment dieser Flächen zählen sämtliche Möbel, Matratzen und Zubehör, Teppiche, Bodenbeläge, Lampen und Leuchten. Die Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbel und Einrichtungsgegenständen ist mit maximal 30.000 m² festgesetzt worden. Der Handel mit Randsortimenten wurde auf maximal 3.000 m², der Handel mit innenstadtrelevanter Ware auf maximal 150 m² begrenzt. Eine Ergänzung der zulässigen Sortimente im SO 1 war *ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzenden Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO ausgehen. Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde*.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gliedern sich in zwei Baufenster. Die deutlich kleinere überbaubare Grundstücksfläche im westlichen Bereich umfasst das Gebäude, in dem sich heute der Fliesen-Discounter befindet, sowie die leerstehenden Räumlichkeiten des ehemaligen Fachmarkts Hammer. Das große Gebäude, in dem sich heute das Einrichtungshaus Möbel Heinrich, BabyOne und Clevva befinden, liegt zentral innerhalb eines großzügig gefassten Baufensters. Die überbaubare Grundstücksfläche ist dabei in zwei Teilbereiche gegliedert. Im südlichen Bereich ist die maximal zulässige Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen mit 102,0 m ü. NN festgesetzt, im nördlichen Bereich wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf 94,0 m ü. NN reduziert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im SO 1 mit 0,8 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 6,0 festgesetzt. Die aufgenommene abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise mit einer Gebäudelänge über 50 m. Stellplätze für Kundenverkehre befinden sich im südlichen sowie im östlichen Bereich des SO 1. Dabei ist je 50 m² Verkaufsfläche mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Im nördlichen Bereich befinden sich Flächen für Stellplätze, auf denen ausschließlich Fahrzeuge von Beschäftigten des Einrichtungshauses abgestellt werden dürfen. Für die verkehrliche Erschließung des SO 1 ist im südlichen Bereich eine Ein- und Ausfahrt von der Planstraße C (Auf dem Wachtlande) sowie im Nordwesten über die Planstraße F (Unterer Hohlweg) festgesetzt. Die Zufahrt über die Planstraße C ist mit der Wendeanlage der Planstraße F über eine Fläche, die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger zu belasten ist, verbunden.

Das SO 1 wird umlaufend von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gefasst, diese Flächen dürfen gemäß Festsetzung Nr. 18 *insgesamt nur an maximal 5 Stellen für Zufahrten mit einer jeweiligen Maximalbreite von 12,0 m inklusive Rad- und Fußwege und an maximal 4 Stellen für Zuwegungen von maximal 3,0 m Breite unterbrochen werden*. Innerhalb der Flächen sind gemäß Festsetzung Nr. 20 *einheimische und standortgerechte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen … anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und ggf. zu ersetzen*. Der Bebauungsplan Nr. 49 enthält hierzu eine Pflanzliste mit Angaben zu Mindestmengen und Mindestqualitäten der Gehölze, die anzuwenden ist.

Für den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ sind zwischenzeitlich elf Änderungsverfahren durchgeführt worden. Im Bereich der hier vorgelegten 12. Änderung für das damals festgesetzte Sondergebiet SO 1 für das Unternehmen Möbel Heinrich sind insbesondere die 4., 5., 6. und die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 von Bedeutung:

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 4. Änderung im Jahr 2004 ist ausschließlich durch eine textliche Änderung die zulässige Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 30.000 m² auf maximal 35.000 m² angehoben worden. Die Erhöhung der Verkaufsflächen erfolgte, damit das Einrichtungshaus konkurrenzfähig bleiben kann, da nam-

hafte Standortkonkurrenten seinerzeit über weit aus größere Verkaufsflächen verfügten. Alle übrigen Planinhalte sind unverändert geblieben.

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 5. Änderung im Jahr 2011 ist ausschließlich die Baugrenze im Südosten des SO1 auf einem Teilbereich der ursprünglich als Parkplatz ausgewiesenen Flächen erweitert worden. Anlass war, dass das Einrichtungshaus sich in dem Bereich die Möglichkeit eröffnen wollte, eine Leichtbauhalle für kleine Messen, Sonderausstellungen und saisonale Aktionen zu errichten. Auch hier sind alle anderen Planinhalte unverändert geblieben.

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 6. Änderung im Jahr 2012 ist erneut durch eine textliche Änderung die zulässige Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 35.000 m² auf maximal 45.000 m² angehoben worden. Anlass für die Erhöhung der Verkaufsflächen war seinerzeit die rasante Weiterentwicklung in der Möbel- und Einrichtungsbranche, die dazu geführt hat, dass in der Zwischenzeit die namhaften Standortkonkurrenten ihre Verkaufsflächen wiederum deutlich ausgeweitet haben und zudem neue Mitbewerber im näheren Umfeld hinzugekommen sind. Die höhere Verkaufsflächenzahl sollte zur langfristigen Konkurrenzfähigkeit des Möbel- und Einrichtungshauses beitragen. Alle übrigen Planinhalte sind unverändert geblieben.

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 9. Änderung im Jahr 2019 sind die Rahmenbedingungen auf dem Gelände des Möbelhauses und die grünordnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 49 überprüft worden.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Rahmenbedingungen hatten sich aufgrund der mehrfachen Erweiterungen und Änderungen im Bereich des Möbelhauses, der Durchführung von Veranstaltungen und der Aufnahme von Sondernutzungen (Flohmärkte, Kinderzirkus, Aktionsveranstaltungen u. ä.) verändert. Zudem war das Plangebiet durch den im Bebauungsplan Nr. 49 festgesetzten Grünstreifen umfassend und in einer zu hohen Pflanzdichte eingegrünt worden. Im Ergebnis sind u. a. die plankonformen Bepflanzungen auf den ursprünglich zu schmal festgesetzten Grünstreifen zwischen den Parkplätzen aufgrund von Kümmerwuchs, Beschädigungen etc. entfernt worden, die umlaufende Gebietseingrünung wurde ausgedünnt und offener zugunsten der Sichtbarkeit des Einzelhandels gestaltet. Die angepflanzten Bäume wurden entsprechend übernommen.

Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 wurden die textlichen Festsetzungen für die Pflanzflächen entsprechend überarbeitet, die Eingriffsbilanz wurde aufgrund der im Plangebiet reduzierten Pflanzvorgaben neu berechnet. Als Kompensation wurde eine private externe Ausgleichsfläche abgestimmt und entsprechend angelegt (Umwandlung in mesophiles Grünland auf Flurstück 227/1 der Flur 1, Gemarkung Waltringhausen). Für das restliche Defizit wurden Maßnahmen auf einer städtischen Fläche im Bereich Erlengrund durchgeführt (Obstwiese), die Kosten sind vom Verursacher übernommen worden. Zu Einzelheiten und zur Eingriffsbilanz wird auf die ausführlichen Planunterlagen zur 9. Änderung verwiesen. Die überarbeiten textlichen Festsetzungen und die externe private Ausgleichsfläche werden entsprechend im Zuge dieser 12. Änderung weitestgehend wortgleich übernommen.

Auf die Originalunterlagen für den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ und für die entsprechenden Änderungsverfahren wird insgesamt Bezug genommen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich östlich der Bad Nenndorfer Kernstadt, nördlich der B 65. Über die Landwehrstraße besteht eine gute regionale Anbindung. Die Landwehrstraße schließt im Süden an die B 65 an, unmittelbar östlich des Knotenpunkts befindet sich die Autobahnauffahrt Bad Nenndorf auf die A2. Somit ist auch eine sehr gute überregionale Anbindung des Einzelhandelsstandorts gegeben.

Die direkte Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Bückethaler Straße. Über den ersten Kreisverkehr mit Anschluss an die Straße Auf dem Wachtlande ist von hier aus der südliche Teil der Stellplatzanlage zu erreichen, die dem Einrichtungshaus Möbel Heinrich vorgelagert ist. Dieser Bereich der Stellplatzanlage dient ebenfalls der Kundschaft des Fliesendiscounters im südwestlichen Gebäude hinter dem Einrichtungshaus. Die Erschließung des Gebäudes mit dem Fliesendiscounter und den aktuell leer stehenden Flächen (ehemals Hammer) erfolgt einerseits über einen Stichweg, der sich zwischen den beiden Baukörpern befindet. Die Anlieferung findet derzeit über die Straße Auf dem Wachtlande im Westen auf der Rückseite des Gebäudes statt. Von der Stichstraße, die zwischen dem Einrichtungshaus und dem Fliesendiscounter verläuft, erfolgt u. a. die Anlieferung der Fachmärkte Möbel Heinrich, Baby One und Clevva.

Die Bückethaler Straße führt in Richtung Norden durch einen zweiten Kreisverkehr und bindet anschließend an die Nenndorfer Straße an. Auf dem Abschnitt zwischen dem Kreisverkehr und der Nenndorfer Straße ist von der Bückethaler Straße aus der nördliche Bereich des Plangebiets erschlossen. Von hieraus erreicht man ebenfalls die dem Einrichtungshaus vorgelagerte Stellplatzanlage. Zusätzlich sind über die nördliche Zufahrt die Mitarbeiterstellplätze auf der Rückseite des Gebäudes angebunden. Auch die Anlieferung kann von hier aus erfolgen. Darüber hinaus führt von der Bückethaler Straße in Richtung Süden die Stichstraße Unterer Hohlweg, die im westlichen Bereich des Plangebiets liegt. Die Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung sowie einer Trafostation.

Die großflächige Stellplatzanlage befindet sich überwiegend im östlichen Bereich des Grundstücks und ist dem großen Gebäudekomplex des Einrichtungshauses vorgelagert. Das Gebäude hat eine Länge von ca. 230 m. Im ersten Drittel beträgt die Breite ca. 90,0 m, im weiteren Verlauf ca. 60,0 m. Die Gebäudelängsachse verfügt über eine Nord-Süd-Ausrichtung. Die Gebäudehöhen liegen bei ca. 15,0 m und 16,5 m für den südlichen Gebäudeabschnitt, im nördlichen Bereich reduziert sich die Gebäudehöhe auf ca. 14,0 m bis 15,0 m. Der Gebäudekomplex wird durch die drei verschiedenen Einzelhandelsnutzung untergliedert. Im südlichen Gebäudeabschnitt sowie in den oberen Ebenen des mittleren Gebäudeabschnitts befindet sich das Möbelhaus Möbel Heinrich, im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeabschnitts befindet sich der Babyfachmarkt Baby One und im nördlichen Gebäudeabschnitt ist der Möbeldiscounter Clevva untergebracht. Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt über die Rückseite des Gebäudes im Westen des Plangebiets. Gegenüber dem Haupteingang von Möbel Heinrich befindet sich auf der Stellplatzanlage noch ein weiteres untergeordnetes Gebäude. Dieses wird aktuell durch den Einzelhandel für Tierbedarf und Tiernahrung Fressnapf genutzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen. Aktuell wird das Gebäude allerdings vom Leerstand des ehemaligen Hammer Fachmarkts geprägt. Des Weiteren befindet sich auf einer untergeordneten Fläche ein Fliesendiscounter an dem Standort. Das Gebäude ist ebenfalls in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, hat eine Länge von ca. 100,0 m und eine Breite von ca. 40,0 m. Die Gebäudehöhen des nördlichen Gebäudeabschnitts liegen zwischen ca. 4,0 m und 6,5 m und für den südlichen Gebäudeabschnitt zwischen ca. 5,5 m und 9,5 m. Die Höhenunterschiede ergeben sich aus der Topographie, da das Gelände in Richtung Westen zur Wohnbebauung ansteigt. Somit fällt die Gebäudehöhe gegenüber der Wohnbebauung niedriger aus, als wenn man die Gebäude vom Standort der östlichen Stellplatzanlage betrachtet.

Die Haupteingänge sind nach Osten zur gemeinsam genutzten Stellplatzanlage mit dem vorderen Gebäudekomplex ausgerichtet. Die Gebäude innerhalb des Plangebiets verfügen alle über Flachdächer. Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Grünstreifen mit Stauden, Sträuchern und aufgelockerten Einzelbäumen eingegrünt. Im nördlichen und überwiegenden westlichen Bereich wird das Plangebiet durch dichte Gehölze eingegrünt, die u. a. eine Abschirmung zum westlich angrenzenden Wohngebiet bilden.

Die Wohnbebauung in der westlich angrenzenden Wohnsiedlung entlang der Straße Auf dem Wachtlande ist sehr heterogen und reicht von eingeschossigen Bungalows über klassische 1 ½-geschossige Einfamilienhäuser bis hin zu kleineren 2 ½-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Geneigte Dächer, überwiegend in Form von Satteldächern, dominieren das Straßenbild. Die Wohnbebauung ist zum Großteil traufständig ausgerichtet. Auch bei der Wohnbebauung entlang der Straße Unterer Hohlweg handelt es sich um Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser in einer 1 ½- bis 2 ½-geschossigen Bebauung mit Satteldächern, die ebenfalls traufständig zur Straße ausgerichtet sind.

Östlich des Plangebiets befindet sich angrenzend an die Bückethaler Straße ein breiter Grünzug mit dichten Bäumen und Sträuchern, der als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan Nr. 49 angelegt worden ist. Daran anschließend befinden sich zwei Lebensmittelmärkte, ein Fahrrad-Fachgeschäft, ein Kleinpreiskaufhaus sowie ein Fitnessstudio, die von den beiden Kreisverkehren aus über die Straße Piepmühle erschlossen werden. Südlich des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Landwehrstraße und der B 65 befindet sich darüber hinaus ein Baumarkt sowie untergeordnet eine Waschstraße. Weitere Wohnbebauung befindet sich beidseits der Landwehrstraße. Nördlich des Plangebiets verläuft die S-Bahnstrecke, die Bad Nenndorf mit der Landeshauptstadt Hannover verbindet. Zwischen dem Plangebiet und der S-Bahnstrecke stockt ein kleiner Wald. Südöstlich des Einzelhandelsstandorts Richtung Autobahnauffahrt befinden sich extensives Grünland und weitere Gehölzstrukturen. Die Innenstadt von Bad Nenndorf liegt in ca. 2,0 km Entfernung westlich des Plangebiets.

Der zweite Geltungsbereich stellt eine Fläche dar, die im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 als externe Ausgleichsmaßnahme ökologisch aufgewertet worden ist. Die Fläche liegt am Südostrand des Haster Waldes an der Grenze zwischen dem Landkreis Schaumburg und der Region Hannover. Zudem befindet sich direkt angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Fohlenstall – Haster Wald“. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme ist die ehemalige Ackerfläche durch eine Grünlandeinsaat mit zertifiziertem Regiosaatgut in sonstiges mesophiles Grünland umgewandelt worden.

3.3 Einzelhandelskonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf im Dezember 2025 das Einzelhandelskonzept[2] als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1(6) Nr. 11 BauGB als zukünftige Handlungs- und Entscheidungsgrundlage beschlossen. Der Einzelhandel befindet sich auch in der Stadt Bad Nenndorf im Wandel, sodass größere Restrukturierungsvorhaben geplant sind. Das Einzelhandelskonzept soll die Basis sowohl für vorhandene als auch geplante großflächige Einzelhandelsstandorte dienen und vor dem Hintergrund der örtlichen Marktrahmenbedingungen eine Sortimentsliste zur Verfügung stellen, in der die Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente gegliedert werden.

Zusätzlich sind im Rahmen des Einzelhandelskonzepts zwei raumordnerische Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) verbindlich geprüft worden. Das **Konzentra-**

[2] bulwiengesa (2025): Einzelhandelskonzept Bad Nenndorf, 16.12.2025, Hamburg.

tionsgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 04) verweist großflächige Einzelhandelsvorhaben regelmäßig in den zentralen Ort. Das **städtebauliche Integrationsgebot** (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05) bindet großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an die zentralen Versorgungsbereiche der zentralen Orte. Städtebauliche Ausnahmetatbestände können hier für nahversorgungsrelevante Betriebe geltend gemacht werden.

Derzeit wird das LROP 2017 fortgeschrieben. Im Frühjahr 2025 ist eine erste Entwurfsfassung zur geplanten Änderung des LROP ab 2027 veröffentlich worden. Auch das Regionale-Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird aktuell fortgeschrieben. Der Ausschuss für Kreisentwicklung hat in seiner Sitzung vom 17.09.2025 beschlossen, den vorliegenden Entwurf des RROP zu veröffentlichen. Die geplanten Änderungen des LROP sowie ein Entwurf zum fortgeschriebenen RROP für den Landkreis Schaumburg sind vorwegnehmend im Einzelhandelskonzept bereits berücksichtigt worden.

Das vorliegende Plangebiet der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 liegt in der gemäß dem Einzelhandelskonzept definierten Fachmarktlage Bückethaler Landwehr. Hierbei handelt es sich um eine Fachmarktagglomeration mit mehreren zweckgerichtet konzipierten Fachmarktbaukörpern, die sich um die zentrale Erschließungsstraße Bückethaler Landwehr gruppieren. Die Fachmärkte am Standort der Bückethaler Landwehr sind im Einzelhandelskonzept in drei Cluster eingeteilt worden:

- Einrichtungshaus Möbel Heinrich mit enthaltenen Fachmärkten (Baby One, Clevva) und seitlich/rückwärtig platzierten Fachmärkten (Hammer, Nexterio Fliesen)
- an einen gemeinsamen Stellplatz einander gegenüberliegend E-Center und Aldi/Tedi/ePedalics sowie
- solitär im Zugangsbereich zur Fachmarktagglomeration gelegen: Hellweg Bau- und Heimwerkermarkt.

Aufgrund der Weitläufigkeit des Standorts finden Kopplungskäufe teilweise mit Stellplatzwechsel des Pkw statt. Eine fußläufige Verbindung der Grundstücke z. T. durch den Grünzug mittig der Fachmarkagglomeration ist ebenfalls gegeben. Die Bückethaler Landwehr stellt mit einer Verkaufsfläche von ca. 57.300 m² innerhalb der Stadt Bad Nenndorf den dominierenden Handelsstandort dar und zählt auch zu den größten Fachmarktagglomerationen in der Region. Prägend für den Standort ist das großformatige Einrichtungshaus Möbel Heinrich mit ca. 36.500 m² Verkaufsfläche im Bestand (inkl. vertrieblich getrenntem Clevva Möbel – Mitnahmemarkt). Auf Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 ist planungsrechtlich eine Verkaufsfläche von 45.000 m² zulässig. Diese ist aber nicht vollständig ausgeschöpft worden. Die anderen Fachmärkten liegen im Bereich marktüblicher Größenordnungen. Positiv auf den Standort wirken sich insbesondere die Lage zur B 65 und zur A 2, die Clusterwirkung sowie die durch die Lebensmittelmärkte erzeugte Kundenfrequenz aus.

Innerhalb des Plangebiets der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 bieten das Einrichtungshaus Möbel Heinrich, Clevva Möbel und der Nexterio Fliesenfachmarkt allgemein nicht zentrenrelevante Kernsortimente an. Gleiches galt für den ehemaligen Hammer Fachmarkt für Raumausstattung. Baby One, der sich im Erdgeschoss des großen Gebäudekomplexes befindet, bietet mehrere Sortimente für Babys und Kleinkinder an. Ein Großteil des Sortiments ist in Bad Nenndorf ebenfalls nicht zentrenrelevant. Der Lebensmittelmarkt Aldi, der im Zuge der vorliegenden Planung ebenfalls in das Gebäude des Einrichtungshauses Möbel Heinrich verlagert werden soll, bietet nahversorgungsrelevante Sortimente mit periodischen Bedarfen an. Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Standort Bückethaler Landwehr neben Nahversorgung insbesondere flächenextensive Non-Food-Fachmärkte umfasst, deren Kernsortimente in Bad Nenndorf nicht zentrenrelevanten sind.

Die Aufzählung aller Fachmärkte der Fachmarktagglomeration Bückethaler Landwehr mit ihren Sortimenten kann dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf (siehe Seite 55 f.) entnommen werden.

Bereits im Einzelhandelskonzept sind für den Standort Potenzialflächen definiert worden, die einerseits in der Umnutzung vorgesehener Restrukturierungsflächen in vorhandenen Fachmarkt-Baukörpern gesehen werden und andererseits in den noch ungenutzten Grundstücken am Standort der Fachmarktagglomeration. Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 knüpft durch die geplante Restrukturierung und Erweiterung der zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets an die definierten Potenziale des Einzelhandelskonzepts an.
Das Einzelhandelskonzept 2025 charakterisiert den Lagebereich Bückethaler Landwehr wie folgt (s. darin Kap. 3.3.2):

"Der Lagebereich entspricht einer großflächigen, städtebaulich nicht integrierten Fachmarktagglomeration, in der Teile jedoch noch ausreichend siedlungsstrukturell integriert sind (vgl. Kap. 4.1). Der Lagebereich befindet sich im zentralen Siedlungsgebiet des zentralen Ortes. Damit ist er zur Aufnahme von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich geeignet. Ferner übernimmt er erweiterte Nahversorgungsfunktionen für die Samtgemeinde Nenndorf, die nicht im ZVB Innenstadt zu erbringen sind. Dort gilt insoweit der städtebauliche Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3 (s. hierzu Kap. 1.5). Dies bedeutet, dass an der Bückethaler Landwehr unter Nebenbedingungen auch großflächige Lebensmittelmärkte festsetzungsfähig sind. Hierzu zählen ein ÖV-Anschluss (vorhanden) und eine ausreichende siedlungsstrukturelle Einbindung, die in Teilen des Gebietes vorhanden ist.

Der Lagebereich übernimmt damit sowohl innenstadtergänzende mittelzentrale Versorgungsfunktionen für nicht zentrenrelevante Kernsortimente, wie auch gesonderte Nahversorgungsaufgaben für die Stadt Bad Nenndorf und die übrige Samtgemeinde Nenndorf."

Die nachfolgenden Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung sind im Rahmen der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 am Standort der Bückethaler Landwehr zu berücksichtigen:

- Großflächige Vorhaben in Bad Nenndorf sind aufgrund des sog. Konzentrationsgebots grundsätzlich an Standorte in der Kernstadt und an der Bückethaler Landwehr gebunden.
- Zentrenrelevante Sortimente sind auf einen engen Kern reduziert, da die Innenstadt vergleichsweise wenig Substanz und kaum Entwicklungsmöglichkeiten aufweist.
- Großflächige Vorhaben in Bad Nenndorf mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind u. a. auch an der Bückethaler Landwehr zulässig.
- Nicht zentrenrelevante Kernsortimente können außerhalb der Innenstadt angesiedelt werden. Empfehlenswert ist der Bereich Bückethaler Landwehr, da dort Flächenpotenziale innerhalb der bestehenden Handelskubatur verfügbar sind. Zu beachten ist eine Limitierung zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche und max. 800 m².
- Die zurückliegende Handelsentwicklung in Bad Nenndorf ist weitgehend stabil. Derzeit bestehen begrenzte Potenzialreserven für Angebotsergänzungen insbesondere zur Schließung von Angebot- und Deckungslücken.

Oberstes Ziel des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Nenndorf ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion Bad Nenndorf als Mittelzentrum. Zu den Teilzielen, die das vorliegende Plangebiet betreffen, gehören die Arbeitsteilung zwischen Innenstadt, Kurbetrieb und Ergänzungsstandort Bückethaler Landwehr. Die Innenstadt und der Einzelhandelsstandort Bückethaler Landwehr sind gemeinsame Aufgabenträger der mittelzentralen Versorgungsfunktion. Ein weiteres Teilziel ist

die tragfähige und nachfragegerechte Angebotsentwicklung in der Innenstadt und an der Bückethaler Landwehr in den dort jeweils vorgesehenen Kernsortimenten gemäß Sortimentskatalog des Einzelhandelskonzepts.

Der Sonder- und Fachmarktlagebereich Bückethaler Landwehr stellt einen Ergänzungsstandort für nahversorgungsrelevante Sortimente mit ergänzendem Nahversorgungsauftrag für die Mitgliedsgemeinden dar. Gemäß Ausnahmetatbestand zum Integrationsgebot sind dort ausnahmsweise auch großflächige Lebensmittelmärkte zulässig. Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi in das Bestandsgebäude des Einrichtungshauses Möbel Heinrich soll in diesem Rahmen grundsätzlich unterstützt werden. Die Ansiedlung zusätzlicher Lebensmittelmärkte an den Standort Bückethaler Landwehr soll allerdings vermieden werden. Primär ist die Bückethaler Landwehr als Fachmarktagglomeration für die Konzentration von Fachmärkten für nicht zentrenrelevante Kernsortimente geeignet. Die Flächenpotenziale innerhalb der Bestandsgebäude sollen durch Restrukturierungsmaßnahmen vorrangig genutzt werden. Zur Vermeidung von Verdrängungswirkungen auf die Innenstadt soll auf die Entwicklung kleinflächiger Fachhandelsformate sowie ladenbegleitende Dienstleistungen an der Bückethaler Landwehr verzichtet werden, da derartige Flächen auch in der Innenstadt von Bad Nenndorf bereitgestellt werden können.

Die Planungsziele der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 entsprechen den Entwicklungszielen für den Einzelhandelsstandort Bückethaler Landwehr und der Stadt Bad Nenndorf. Die Bebauungsplanänderung sieht insbesondere die Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des Plangebiets vor, um weitere Fachmärkte an dem Standort zuzulassen. Hierfür sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Gebäudebestand durch Restrukturierungsmaßnahmen genutzt werden. Des Weiteren soll auch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungsstruktur beitragen.

Vor dem Hintergrund der Restrukturierungsmaßnahmen und der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ist im Planverfahren eine städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung[3] durchgeführt worden. Das Einrichtungshaus Möbel Heinrich verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt 39.000 m², die sich in dem zweigeschossigen Gebäudekomplex westlich der Bückethaler Straße befinden. Von den 39.000 m² Verkaufsfläche sind ca. 1.500 m² an einen Babyfachmarkt (Baby One) und ca. 400 m² an einen Fachmarkt für Heimtierbedarf (Fressnapf) vermietet worden. Der Fressnapf befindet sich nicht in dem großen Gebäudekomplex, sondern in einer Leichtbauhalle, die auf dem vorgelagerten Stellplatz errichtet worden ist. Im rückwärtigen Bereich südwestlich des Einrichtungshauses befindet sich ein kleinerer zweigeschossiger Baukörper, in dem sich ein Fliesenfachmarkt (Nexterio) mit einer Verkaufsfläche von 800 m² befindet. Darüber hinaus befand sich bis vor geraumer Zeit noch ein Fachmarkt für Heimtextilien und Badausstattung (Hammer) in dem Gebäude mit einer Verkaufsfläche von 4.000 m². Infolge der Insolvenz des Betreibers stehen die Flächen allerdings seit dem Frühjahr leer.

Infolge einer anhaltenden konjunkturellen Schwäche sowie von fortschreitenden Konzentrationsprozessen im Handel mit Einrichtungsbedarf, welche auch die Zuliefererseite einschließen, bestehen im Einrichtungshaus Möbel Heinrich aktuelle Flächenüberhänge. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und um den Standort dennoch langfristig zu sichern, besteht dort die Absicht, Flächen im Erdgeschoss an weitere Fachmärkte auszugliedern und zu vermieten. Dies entspricht auch den Entwicklungszielen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Nenndorf.

Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf geht auch hervor, dass zur Sicherung der Nahversorgung, sich der E-Center Verbrauchermarkt und der Aldi-Discounter, falls zum Erhalt der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit erforderlich, an dem Standort der Bückethaler Landwehr markt-

[3] Gustafsson Handel & Standort (2026): Städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung Bückethaler Landwehr, September 2026, Hamburg.

gerecht weiterentwickeln können sollen. Somit ist auch das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteldiscounters Aldi im an der Bückethaler Landwehr aus dem Einzelhandelskonzept ableitbar und darin vorwegnehmend bereits berücksichtigt worden.

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsprüfung für den Standort Bad Nenndorf leitet das Einzelhandelskonzept Verdichtungspotenziale für bestimmte Handelsbranchen ab, weist jedoch auch auf bereits erreichte Marktsättigungen in anderen Bereichen hin. Demzufolge fehlen in Bad Nenndorf angemessene Angebote für Elektro/Technik und für Sportartikel. Das Segment Gartenbedarf ist ebenfalls ausbaufähig. Diese Sortimente sind in Bad Nenndorf als „nicht zentrenrelevant“ klassifiziert und können demzufolge großflächig am Standort Bückethaler Landwehr entwickelt werden.

Die Nahversorgung ist in Bad Nenndorf recht gut entwickelt. Vor dem Hintergrund einer steigenden Einwohner- und Nachfrageplattform jedoch ebenfalls ausbaufähig. Neben einer möglichen Netzergänzung im westlichen Stadtgebiet ist auch eine marktgerechte Weiterentwicklung restrukturierungsbedürftiger vorhandener Standorte wir Aldi an der Bückethaler Landwehr vorstellbar. Ein beabsichtigter Ausbau der Eigenversorgung in der Mitgliedsgemeinde Haste ist bei der Tragfähigkeitsberechnung für Nahversorgung in Bad Nenndorf bereits berücksichtigt.

In Bad Nenndorf zeichnet sich aufgrund der aktuellen und auch künftig absehbaren Marktentwicklung ein zunehmender Überhang an Verkaufsflächen für Einrichtungsbedarfe ab. Dies wird insbesondere durch die Schließung des Hammer Fachmarkts infolge einer Betriebsinsolvenz unterstrichen. Für eine potenzielle Nachnutzung der Verkaufsfläche konnte bislang ein branchengleicher Betreiber nicht gefunden werden.

Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Restrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, die bereits als Leitlinien im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf genannt worden sind, schaffen. Die Ausweitung der in den Sondergebieten zulässigen Sortimente beschränken sich auf nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Mit der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 werden folgende Ziele verfolgt:

- Beseitigung des aktuell eingetretenen Leerstands des ehemaligen Fachmarkts Hammer.
- Konsolidierung und Standortsicherung des Einrichtungshauses Möbel Heinrich, indem diesem die Möglichkeit eingeräumt wird, durch eine Aufnahme zusätzlicher Fachmärkte überhängige Verkaufsflächen zurückzunehmen, die eigene Wirtschaftlichkeit zu verbessern und dem Ertrag aus dem operativen Geschäft zusätzliche, von der Marktentwicklung im Einrichtungsmarkt unabhängige immobilienwirtschaftliche Erträge zur Seite stellen zu können.
- Umsetzung von Ansiedlungsempfehlungen aus dem Einzelhandelskonzept, insbesondere der Schließung vorhandener Angebotslücken des Mittelzentrums Bad Nenndorf an einem etablierten und hierfür besonders geeigneten Standort.

Die vorhandene Gesamtverkaufsfläche von ca. 39.000 m² im Bereich des Einrichtungshauses Möbel Heinrich soll nicht ausgeweitet werden. Die Gesamtverkaufsfläche des ehemaligen Hammer-Standorts und dem Fliesendiscounter soll von ca. 4.800 m² auf 5.000 m² geringfügig erhöht werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind grundsätzlich je Sondergebiet auf maximal 10 % der dort zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und dürfen 800 m² nicht übersteigen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 39.000 m² entsprechen 800 m² lediglich 2 %. Zu berücksichtigen ist, dass der Katalog zentrenrelevanter Sortimente der Stadt Bad Nenndorf die Notwendigkeit zusätzlicher zentrenrelevanter Randsortimente für viele Betriebsformen stark reduziert oder im Einzelfall völlig entbehrlich machen kann.

3.4 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

3.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROPN) ist die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum eingestuft.

Das Landes-Raumordnungsprogramm wird derzeit fortgeschrieben. Ein erster Entwurf zur Veränderung der Verordnung ist von der Niedersächsischen Landesregierung in ihrer Kabinettssitzung vom 08.04.2025 zur Beteiligung freigegeben worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie öffentlicher Stellen fand vom 22.04.2025 bis zum 04.06.2025 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen befinden sich in der Auswertung. Die Stadt Bad Nenndorf ist im Entwurf Fortschreibung des LROPN weiterhin als Mittelzentrum eingestuft.

Für das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf ist zunächst auf das LROP Niedersachsen 2017 zurückgegriffen worden. Sofern allerdings die o. g. Entwurfsfassung für eine Änderung/Ergänzung des LROP ab 2027 Themen zum Einzelhandel betreffen, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf bereits auf diese hingewiesen worden.

Die Ziele des LROP 2017 zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels sind nach § 1(4) BauGB bindend. Das Gesamtvorhaben gilt als großflächige Einzelhandelsmaßnahme im Sinne des LROP Niedersachsen Kapitel 2.3 Ziff. 02 und erfordert den Nachweis raumordnerischer Ziele des Kapitels 2.3 durch eine vorhabenbegleitende Auswirkungsanalyse. Die Auswirkungsanalyse bezieht Vertriebsformen/Kernsortimente ein, die an der Bückethaler Landwehr grundsätzlich zulässig sind und die nach Art und Umfang raumbedeutsame Auswirkungen entfalten können. Dabei wird der Agglomerationscharakter berücksichtigt.

Das raumordnerische Konzentrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 04) und das Integrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05) können gemäß Auswirkungsanalyse als nachgewiesen gelten. Der Lagebereich Bückethaler Landwehr ist gemäß RROP für den Landkreis Schaumburg (im Entwurf vorliegend) dem zentralen Ort Bad Nenndorf zugeordnet und liegt in dessen zentralem Siedlungsgebiet. Zulässig ist die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß lokalem Sortimentskatalog sowie auf Basis des städtebaulichen Ausnahmetatbestands zum Integrationsgebot (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05 Satz 3) ausnahmsweise auch von großflächigen Lebensmittelmärkten. Fachgutachterlich sind insoweit primär die Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 08 sowie des grundzentralen (betreffend Aldi-Verlagerung) und mittelzentralen Kongruenzgebots gem. LROP Kap. 2.3 Ziff. 03 zu prüfen. Die zuvor genannten Prüfungen werden im konkreten Fall durch die aktuell im Verfahren befindliche Fortschreibung des LROP nicht berührt.

Für bestandswahrende Festsetzungen der Sortimente inkl. Verkaufsflächen, bei denen keine nennenswerte Leistungssteigerung zu erwarten ist, ist keine Auswirkungsanalyse erforderlich. Allerdings ist diese für Festsetzungen für neu hinzutretende nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Kernsortimente notwendig.

Zur Verlagerung und Erweiterung des **Lebensmitteldiscounters Aldi** sollen im Sondergebiet „Einzelhandel und Einkaufszentrum“ (SO1), das das Grundstück des Einrichtungshauses Möbel Heinrich umfasst, nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt werden. Im Bestand besitzt der Lebensmitteldiscounter eine Verkaufsfläche von ca. 870 m². In der Auswirkungsanalyse wird angenommen, dass an dem heutigen Standort des Lebensmitteldiscounters (außerhalb des Geltungsbereichs der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49) die Verkaufsfläche durch einen Getränkemarkt nachgenutzt wird. Die Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter erscheint vor dem Hintergrund der am Standort künftig verschärften Wettbewerbssituation unwahrscheinlich.

Das Untersuchungserfordernis für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird ausgelöst, da das Vorhaben großflächig ist und sowohl das Beeinträchtigungsverbot für zentrale Versorgungsbereiche als auch die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung berühren kann. Dem verlagerungsbedingten Aldi-Mehrumsatz ist zudem der Zielumsatz der fiktiven Anschlussnutzung im freigezogenen Altobjekt hinzuzufügen. Parallel ist die Einhaltung des grundzentralen Kongruenzgebots zu prüfen, welches als raumordnerisches Ziel zu betrachten ist.

Die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi ist als großflächige nahversorgungsrelevante Maßnahme für Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche sowie auf den wohnortnahen Zugang der Bevölkerung zur Nahversorgung relevant. Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf 2025 soll am Standort Bückethaler Landwehr der Lebensmitteldiscounter Aldi die Gelegenheit zu einer marktgerechten Weiterentwicklung als Voraussetzung für einen langfristigen Standorterhalt gegeben werden. Zur Begrenzung des Wettbewerbsdrucks auf die Innenstadt und das übrige siedlungsintegrierte Nahversorgungsnetz soll jedoch kein weiterer Lebensmittelmarkt am Standort der Bückethaler Landwehr angesiedelt werden. Aktuell befindet sich der Lebensmitteldiscounter Aldi in einem Mietobjekt. Die Baugenehmigung zum Betrieb eines Lebensmittelmarkts ist auch nach der Verlagerung des Aldis weiterhin gültig, sodass die Nachnutzung durch einen anderen Lebensmittelmarkt nicht ausgeschlossen werden kann. Marktseitig ist dies unter den künftig verschärften Wettbewerbsbedingungen jedoch unwahrscheinlich.

Die Auswirkungsanalyse berücksichtigt eine marktseitig plausible Anschlussnutzung (hier: als Getränkefachmarkt) und bezieht diese in die Gesamtumsatz- und Projektfolgeberechnung ein. Im Ergebnis erweist sich der verlagerte Aldi-Markt mit einer Zielumsatzerwartung von rd. 9,3 Mio. Euro p. a. bei einer ø Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet von knapp 7 % als ausreichend tragfähig. Kritische Umverteilungsschwellen werden an zentralen Versorgungsbereichen und im siedlungsinternen dezentralen Nahversorgungsnetz nicht erreicht. Funktionseinschränkungen in zentralen Versorgungsbereichen sowie eine Verschlechterung des Zugangs der Haushalte im Einflussgebiet zu wohnortnaher Versorgung sind nicht zu erwarten. **Mit einem Umsatzanteil von ca. 75 % aus dem grundzentralen Kongruenzraum Bad Nenndorfs kann den Vorgaben des Kongruenzgebots entsprochen werden.**

Auch das **Sortiment Elektronikartikel** (Unterhaltungselektronik/Elektro-Kleingeräte/EDV/Telekom, Elektro-Großgeräte, Foto/Video) mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m² ist als neu hinzutretendes Sortiment zu untersuchen. Gleiches gilt für das Sortiment Sportartikel inkl. Breitensport/Schulsport, Reitsport, Radsport und weitere spezifische Sportarten/Fahrräder mit einer Verkaufsfläche von ebenfalls maximal 2.000 m².

Angestrebt sind jeweils Vollsortimentskonzepte, d. h. im Elektro-Fachmarkt werden sowohl die Sparten „Consumer Electronics“ als auch Haushaltselektronik, Groß- und Kleingeräte abgedeckt. Ergänzende zentrenrelevante Sortimente dürfen eingeräumt werden, sind jedoch vertrieblich nicht erforderlich und werden häufig nicht geführt. Aus diesem Grund nimmt die Auswirkungsanalyse eine vollständige Flächenbelegung durch das Kernsortiment an, wodurch der Umsatz maximiert wird.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines als Vollsortimenter betriebenen Elektro-Fachmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² an der Bückethaler Landwehr **raumordnerisch und städtebaulich verträglich** ist. Mäßige Verdrängungsquoten < 10 % Umverteilung bei Wettbewerben in umgebenden zentralen Versorgungsbereichen (Barsinghausen und Wunstorf) werden in der Analyse als vertretbar bewertet. Diese werden von Kunden aus Bad Nenndorf kaum besucht und sind infolgedessen nicht von den erheblichen Umlenkungen bisher aus Bad Nenndorf abfließender Kaufkraft betroffen. Ein Elektro-Fachmarkt schließt in Bad Nenndorf eine Angebotslücke und führt in erheblichem Umfang abfließende Kaufkraft – auch aus dem Distanzhandel – dorthin zurück. Diese hat bisher im stationären Geschäft vornehmlich verkehrsgünstig gele-

gene Großflächen an den Fachmarktlagen der Region zum Ziel, darunter auch dezentrale Fachmärkte in Stadthagen. Entsprechende Umsatzumlenkungen von dort nach Bad Nenndorf sind raumordnerisch und städtebaulich vertretbar.

Mit einem Zielumsatz von etwa 9,6 Mio. Euro p. a. bei knapp ø 14 % Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet ist der Fachmarkt ausreichend tragfähig. Aufgrund des zum Teil starken regionalen Wettbewerbs ist jedoch mit einer etwas unterdurchschnittlichen Auslastung zu rechnen. Die Wirtschaftlichkeit kann durch eine moderate Flächenreduzierung ggf. verbessert werden. Etwa 65 % des Zielumsatzes werden voraussichtlich mit Kunden aus dem mittelzentralen Verflechtungsraum erwirtschaftet. **Dies liegt etwas unterhalb der Mindestvorgabe des Kongruenzgebots, welches 70 % vorschreibt, ist jedoch auf den stark asymmetrischen Standort innerhalb des vorgegebenen Kongruenzraums zurückzuführen und sollte daher toleriert werden können.**

Für den **Sportfachmarkt** wird angenommen, dass er neben Fitness, Laufsport, Breiten- und Schulsport auch alle gängigen Sportarten umfassend abdeckt. Dies schließt anteilig auch Radsport und Fahrräder, Reitsport, Wandern, Trekking, Bergsport, Wintersport, Wassersport, Bootssport sowie Kampfsportarten ein. Die Inanspruchnahme ergänzender Randsortimente (Fachliteratur, Sonnenbrillen, Pflegeprodukte, alltagstaugliche sportive Bekleidung etc.) ist wahrscheinlich und wird vom Einzelhandelsgutachter unterstellt.

Das Untersuchungserfordernis wird aufgrund der Großflächigkeit der Vorhaben ausgelöst. Hinzu kommt, dass die Kernsortimente zwar in Bad Nenndorf nicht zentrenrelevant sind, jedoch in einigen umgebenden Mittelzentren. Zu prüfen sind infolgedessen die Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Versorgungsfunktion umgebender Mittelzentren. Das mittelzentrale Kongruenzgebot ist hier als raumordnerische Ansatz zu berücksichtigen.

Die Auswirkungsanalyse kommt auch für die Ansiedlung eines als Vollsortimenter betriebenen Sportfachmarkts mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² an der Bückethaler Landwehr zu dem Ergebnis, dass dies aus fachlicher Sicht **raumordnerisch und städtebaulich vertretbar** ist. Mäßige Verdrängungsquoten < 10 % Umverteilung im umgebenden Wettbewerbsnetz sind ebenfalls vertretbar. In den meisten zentralen Versorgungsbereichen sind keine voll sortierten Sportangebote vertreten; vielfach sind Sportartikel lediglich als geringfügige Rand- und Aktionssortimente verfügbar. Vergleichbare großflächige Fachmärkte sind erst in der weiteren Peripherie anzutreffen. Der Fahrradhandel ist von Wettbewerbswirkungen kaum betroffen, weil Fahrräder in einem vollsortierten Fachmarkt nur ein im Vergleich zum Nachfrageanteil untergeordnetes Teilsortiment darstellen.

Ein vollsortierter Sportfachmarkt schließt nicht nur in Bad Nenndorf, sondern auch im gesamten westlichen Einzugsgebiet des Landkreises Schaumburg eine Angebotslücke und strahlt infolgedessen bei einem abgeschwächten Gefälle in der Kaufkraftbindung tendenziell weiträumiger als die übrigen Fachmärkte (ausgenommen Möbel Heinrich) an der Bückethaler Landwehr aus. Mit einem Zielumsatz von etwa 5,6 Mio. Euro bei ø etwa 11 % Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet kann eine im Branchenvergleich recht gute Auslastung von 2.800 Euro/qm erzielt werden. **Die Vorgaben des Kongruenzgebots werden mit einem Umsatzanteil von ca. 50 % aus dem mittelzentralen Kongruenzraum verfehlt. Dies kann gemäß dem Einzelhandelsgutachter jedoch abgewogen werden, weil das Sportangebot im gesamten Einzugsraum stark unterentwickelt ist.** Vergleichbare Einkaufsalternativen befinden sich erst in der weiteren Peripherie (v. a. in Hannover und regionalen Fachmarktzentren) oder sind im Distanzhandel zu finden. Durch das Vorhaben kann somit der Zugang der Haushalte insbesondere im westlichen und südlichen Umland zu einem umfassenden Sportangebot bedeutend verbessert werden.

Keine Auswirkungsanalyse wird gemäß Aussage des Einzelhandelsgutachters für die neu hinzutretenden nicht zentrenrelevanten Kernsortimente Zoobedarf, Bau- und Heimwerkerbedarfe, Baustoffe, Gartenbedarf inkl. Pflanzen sowie Caravan- und Campingartikel erforderlich.

Hinsichtlich des Zoobedarfs sind aktuell ca. 400 m² Verkaufsfläche innerhalb des Plangebiets im Bestand vorhanden. Diese können auf eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 m² erweitert werden. Das Vorhaben ist für sich genommen nicht großflächig und das Sortiment ist in keinem der umgebenden Mittelzentren als zentrenrelevant klassifiziert. Zoofachmärkte mit einer Verkaufsfläche von 800 m² stellen in Mittelzentren eine marktübliche Größenordnung dar und sind in der Region mehrfach vertreten. Das Vorhaben begründet weder die Annahme von mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche noch auf die Versorgungsfunktion umgebender Mittelzentren. Ferner ist nicht zu erwarten, dass das Vorhaben trotz Einbindung in die Fachmarkagglomeration nennenswert über den raumordnerischen Verflechtungsraum Bad Nenndorf hinaus ausstrahlt.

Durch die Aufnahme von zusätzlichen Heimwerkermarkt- und Gartensortimenten in einer Größenordnung von mehr als 2.000 m² soll die Nachnutzung des zum Großteil leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Fachmarkts Hammer durch eine branchenähnliche Vertriebsform ermöglicht werden. Die beabsichtigte Dimensionierung ist zwar auch für sich genommen großflächig, bleibt jedoch erheblich unter den Dimensionierungen marktüblicher Bau- und Heimwerkermärkte in Mittelzentren. Die entsprechenden Kernsortimente sind in keinem der umgebenden Mittelzentren als zentrenrelevant klassifiziert. Mehr als unwesentliche Auswirkungen auf umgebende zentrale Versorgungsbereiche sowie auf die Versorgungsfunktionen umgebender Mittelzentren sind damit nicht zu erwarten. Ebenso wenig eine nennenswerte Überschreitung des raumordnerischen Verflechtungsraums.

Auch die Aufnahme von Caravan- und Campingsortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.300 m², aufgeteilt in 2.500 m² im Bereich des Einrichtungshauses Möbel Heinrich und 800 m² für den Standort des ehemaligen Fachmarkts Hammer, wird durch den Einzelhandelsgutachter als nicht untersuchungsrelevant eingestuft.

Das Kernsortiment ist in der Region weit überwiegend als nicht zentrenrelevant klassifiziert (ausgenommen Campingsortimente in Bückeburg, dort befindet sich allerdings kein entsprechendes Geschäft in der Innenstadt). Die beabsichtigte Dimensionierung ist zwar für sich genommen großflächig, jedoch handelt es sich insbesondere beim Caravanbedarf um ein relatives Nischensortiment, das nicht zum Regelangebot eines Mittelzentrums zählt. Das Teilsortiment Campingbedarf wird dagegen in großen Teilen flächendeckend in Bau- und Heimwerker- sowie Gartenmärkten angeboten. Übliche mittelzentrale Versorgungsaufgaben sind insoweit vom geplanten Fachmarkt nicht bzw. nur am Rande berührt. Die Ausstrahlung kann über den mittelzentralen Verflechtungsraum hinausreichen. Dies kann für ein Nischensortiment jedoch toleriert werden.

Insgesamt kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass unter Tolerierung einer im Einzelfall begründeten Überschreitung des mittelzentralen Kongruenzraums durch die geplanten Komponenten Elektro-Fachmarkt, Sportfachmarkt und voraussichtlich auch ein Caravan-Fachmarkt sowie bereits in der Ausgangslage unabwendbar vorliegend durch das Einrichtungshaus Möbel Heinrich die vorgesehene Maßnahme am Standort **raumverträglich und zielkonform umgesetzt** werden kann.

3.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Der Entwurf des RROP ist durch den Kreisentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 17.09.2025 zur Kenntnis genommen worden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen gemäß § 9(2) des Raumordnungsgesetzes (ROG) i. V. m. § 5 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) freigegeben. Auf die Beschlussvorlage BV-157/2025 so-

wie das Protokoll zur Sitzung wird verwiesen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren fand vom 9. Februar bis zum 26. März 2026 statt.

Um den Vorgaben des LROP zu entsprechen, müssen bestimmte Sachverhalte im RROP geregelt werden. Hierzu zählen die Bestimmung grundzentraler Orte (auf Landesebene werden Ober- und Mittelzentren festgelegt) und die Ausweisung der zugehörigen zentralen Siedlungsgebiete, denn nur darin dürfen Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden.

Im Entwurf des RROP des Landkreises Schaumburg ist Bad Nenndorf gemäß dem LROP als Mittelzentrum dargestellt. Der Geltungsbereich liegt gemäß Darstellungen des RROP innerhalb des zentralen Siedlungsgebiets. Die Landesstraße L 442 (Landwehrstraße), die im RROP als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet ist, stellt eine Zäsur zwischen dem zentralen Siedlungsgebiet der Kernstadt Bad Nenndorf und dem Standort Bückethaler Landwehr dar.

3.4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist das Plangebiet *als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel, Einrichtungsgegenstände, Raumausstattung* dargestellt. Darüber hinaus ist eine Richtfunktrasse der Telekom mit einem Schutzbereich von 100,0 m dargestellt, die in Nordwest-Südost-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Die westlich und südlich an das Plangebiet grenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt, zwischen dem Plangebiet und der südlichen Wohnbaufläche ist eine Fläche mit einer Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand) dargestellt. Die Bückethaler Straße ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt und die daran angrenzenden Flächen als Flächen für den Wald.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird eine FNP-Änderung erforderlich. Die 38. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ durchgeführt. Im Rahmen der 38. FNP-Änderung der Samtgemeinde Nenndorf sollen die Flächen des *sonstigen Sondergebiets Möbel, Einrichtungsgegenstände, Raumausstattung* innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung in eine *Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum* geändert werden.

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und zum Großteil versiegelt. Vegetationsflächen kommen nur in den Randbereichen des Plangebiets vor. Hierbei handelt es sich überwiegend um Stauden und kleinere Sträucher sowie Einzelbäume. Im Norden sowie im westlichen Randbereich befinden sich dichtere Gehölzstrukturen. Die großzügige Stellplatzanlage wird durch Staudenbeete gegliedert.

Die Stadt Bad Nenndorf liegt im nördlichen Bereich des Naturparks Weserbergland, der im Jahr 1975 gegründet worden ist. Der Naturpark erstreckt sich über eine ca. 1.160 km² große Fläche im südlichen Niedersachsen. 30 % der Fläche liegen im Landkreis Schaumburg.

Der Naturpark Weserbergland ist ein wertvoller Natur-, Kultur-, Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum. Charakteristisch sind die besondere Landschaft des Weserberglandes, Fachwerkstädte, Kur-

orte und kleine Dörfer sowie eine hohe Attraktivität insbesondere für aktive Erholung wie Wandern oder Radfahren. Der Naturpark ist eine Vorbildregion, in der der Schutz der besonderen Landschaft mit einer verträglichen Erholungsnutzung und nachhaltigen Entwicklung der Region verbunden werden soll.[4]

In der Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, der den gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft, die voraussichtlichen Änderungen sowie die anzustrebenden Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspläne darstellt, werden keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet getroffen, außer dass es sich hierbei um einen bestehenden Siedlungsbereich handelt. Der Bericht zur strategischen Umweltprüfung und zur Fertigstellung des Landschaftsrahmenplans ist in der Sitzung am 28.11.2024 des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz des Landkreises Schaumburg vorgestellt worden. Auf die Informationsvorlage IV-290/240 wird verwiesen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Die nächstgelegenen Naturdenkmale liegen in ca. 200 m Entfernung südöstlich und südlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um eine Buchengruppe (ND SHG 00025) sowie um eine Linde und einen Bergahorn (ND SHG 00026). Das Landschaftsschutzgebiet Süd Deister (LSG SHG 00017) beginnt ebenfalls in ca. 200 m Entfernung südlich des Plangebiets. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope sind gemäß der landesweiten Biotopkartierung 1984 – 2004 innerhalb des Plangebiets ebenfalls nicht vorhanden. Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Schutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen im Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht.

Der zweite Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Fohlenstall – Haster Wald“ an, das im Landkreis Schaumburg unter der LSG-Nr. SHG 2 und in der Region Hannover unter der LSG-Nr. H5 geführt wird.

3.6 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine Überschwemmungsgebiete, eine aktuelle Hochwassergefährdung ist nicht gegeben.

Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet Landringhausen mit der Schutzzone IIIB befindet sich östlich der BAB 2 in ca. 2,1 km Entfernung. Aufgrund der Distanz wird von keiner Auswirkung der vorliegenden Planung auf das Trinkwasserschutzgebiet ausgegangen.

Das Plangebiet liegt bisher nicht innerhalb des amtlichen Heilquellenschutzgebiets Bad Nenndorf-Algesdorf gemäß Verordnung aus dem Jahr 1926 mit den Änderungen aus dem Jahr 1997. In neueren Planungen zur Novellierung des Heilquellenschutzgebiets ist der Bereich Bückethaler Landwehr als Schutzzone D – quantitativ dargestellt.

3.7 Boden

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen

[4] Leitbild Naturpark Weserbergland 2030, einsehbar auf der Seite des Naturparks Weserbergland unter https://www.naturpark-weserbergland.de/steckbrief/leitbild.

zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Vorherrschender Bodentyp innerhalb der Samtgemeinde Nenndorf ist die Parabraunerde, welche überwiegend als Pseudogley-Parabraunerde auftritt. Dementsprechend sind die Bereiche des Plangebiets durch entsprechende Bodentypen geprägt. Das Plangebiet ist allerdings größtenteils versiegelt und damit anthropogen überprägt. Der Boden kann seine Bodenfunktion aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen.

3.8 Altlasten und Kampfmittel

In dem Geltungsbereich sind nach derzeitigem Stand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt. Sofern jedoch bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung festgestellt werden, ist dies der Stadt und der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Kampfmittel sind ebenfalls in dem Plangebiet nach derzeitigem Stand nicht bekannt. Tiefbauarbeiten sollten generell mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei umgehend zu verständigen.

3.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich bisher nicht bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist dies nach § 14(1) NDSchG unverzüglich der Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg anzuzeigen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14(2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen. Für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Stadt Bad Nenndorf verfolgt als übergeordnetes Ziel, vorhandene Ressourcen im Siedlungsbestand zu nutzen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben. Hierfür soll der Sortimentskatalog für die Flächen des Einrichtungshauses Möbel Heinrich und des ehemaligen Fachmarkts Hammer erweitert werden. Dadurch können durch Restrukturierungsmaßnahmen Potenziale im Bestand genutzt werden. Des Weiteren bietet sich der Standort an der Bückethaler Landwehr für die Unterbringung weiterer Fachmärkte an, da die vorhandene Infrastruktur effizient genutzt werden kann und durch die Bündelung von Einzelhandelsvorhaben auch Synergieeffekte entstehen können. Durch die Wiedernutzbarmachung von baulichen Ressourcen im Bestand kann eine Aus-

weitung der Siedlungsstruktur in den Außenbereich vermieden werden. Auch der Entstehung von Leerständen und ggf. der Entstehung von Versorgungslücken soll durch mehr Flexibilität mit Blick auf die Verkaufsflächen und den Sortimentskatalog entgegengewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der konkret vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Änderung der zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Aufgrund sich ändernden Marktbedingungen soll insbesondere die zulässige Verkaufsfläche für Möbel inkl. Küchen, Garten- und Badmöbel reduziert werden, um Verkaufsflächen für weitere Sortimente wie z. B. nahversorgungsrelevante Sortimente, Pflanzen/Gartenbedarf, Sportartikel und Zoobedarf zuzulassen. Dies soll durch eine Abteilung und Vergabe von Teilflächen im Erdgeschoss des Einrichtungshauses an externe Fachmarktbetreiber erfolgen. Restrukturierungen in diesem Umfang sind für die Branchen aktuell charakteristisch.

Derzeit ist innerhalb des Plangebiets eine Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 45.000 m² zulässig, die das Einrichtungshaus Möbel Heinrich sowie das Möbelgeschäft clevva u. a. angesichts des steigenden Onlinehandels nicht mehr benötigen. Aus diesem Grund soll der Gebäudekomplex neu geordnet und Raum für weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Bandbreite an Sortimenten geschaffen werden.

In dem Gebäude südwestlich des Möbelhauses befand sich bis vor kurzem noch der Fachmarkt Hammer, in dem Bodenbeläge, Teppiche, Parkett, Laminat, Farben, Tapeten, Gardinen, Sonnenschutz, Bettwaren, Matratzen und Badeausstattung erworben werden konnten. Auch dieser ist aufgrund der sich ändernden Marktbedingungen geschlossen worden. Aktuell befindet sich auf untergeordneten Flächen der Fliesendiscounter Nexterio mit Badausstattung in dem Gebäude. Um auch hier den Einzelhandelsstandort langfristig und flexibel zu sichern, soll der Bereich im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 mit überplant werden.

Große bauliche Eingriffe sind für das Plangebiet aktuell nicht vorgesehen. Aus diesem Grund sollen die Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzungen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen der 12. Änderung des Bebauungsplans überwiegend den Bestand sichern und basieren zum Großteil auf den vorliegenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 49. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen soll ein gewisser Entwicklungsspielrau eröffnet werden. Im südlichen Bereich des Erdgeschosses des Einrichtungshauses Möbel Heinrich ist die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Aldi geplant. Hier wird ein baulicher Eingriff zur Errichtung des Eingangsbereichs erforderlich. Dieser soll als Vorbau in Richtung Süden aus dem vorhandenen Gebäudekörper geringfügig auskragen.

Des Weiteren ist für eine bessere verkehrliche Anbindung der großflächigen Stellplatzanlage die Errichtung einer weiteren Zufahrt geplant. Diese soll zwischen den beiden Kreisverkehren an der Bückethaler Straße erfolgen. Zudem ist über die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans die Erschließung des Sondergebiets über die Straße Unterer Hohlweg planungsrechtlich zulässig. Da diese Straße allerdings ausschließlich der Erschließung der Wohnbebauung dient, soll eine Anbindung des Sondergebiets über die Wohnstraße ausgeschlossen und der Status quo somit auch planungsrechtlich gesichert werden.

Insgesamt soll die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 dazu beitragen, den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und die vorhandenen Gebäude sowie Infrastrukturen sinnvoll und effektiv zu nutzen und in einem gewissen Umfang auch flexible Anpassungen vornehmen zu können.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

Eine Übernahme der Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 erfolgt, soweit dies städtebaulich sinnvoll und planungsrechtlich möglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass einige Festsetzungen aus dem Ursprungsplan planungsrechtlich kritisch zu bewerten sind und daher soweit wie möglich modifiziert oder nicht übernommen worden sind. Planungsrechtliche Ermächtigungsgrundlagen fehlen z. B. für die Festsetzung der Anzahl an Zufahrten (Nr. 18), die Veränderungen vorhandener Geländehöhen (Nr. 33), den Ausschluss des Einsatzes von Pestiziden (Nr. 34) sowie die Ausnahme der Ergänzung zulässiger Sortimente (Nr. 9). Zudem war aus fachlicher Sicht die Pflanzdichte zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Nr. 20) mit mindestens 45 Gehölzen je 100 m² zu hoch angesetzt, was wie oben erläutert bereits zur 9. Änderung geführt hatte.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Übergeordnetes Planungsziel ist die langfristige Standortsicherung der Fachmarktagglomeration Bückethaler Landwehr sowie der erweiterten Nahversorgungsfunktion durch eine sinnvolle, effektive Nutzung der vorhandenen Gebäude und Infrastruktur. Dadurch soll die flächensparende Entwicklung im Innenbereich, ein übergeordnetes Ziel der Stadt Bad Nenndorf, berücksichtigt werden. Die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 sieht insbesondere die Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des Plangebiets vor, um weitere Fachmärkte an dem Standort zuzulassen. Hierfür sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Gebäudebestand durch Restrukturierungsmaßnahmen genutzt werden. Des Weiteren soll auch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungsstruktur beitragen.

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Einkaufszentrum“ (SO1)

Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen im Einzelhandel insbesondere mit Blick auf Einrichtungsbedarfe besteht für das Einrichtungshaus Möbel Heinrich aktuell ein Flächenüberhang. Zur Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und zur Sicherung des langfristigen Standorterhalts sollen Flächen überwiegend im Gebäudebestand weiteren Fachmärkten zur Verfügung gestellt werden können. Dementsprechend wird für das Grundstück des Einrichtungshauses Möbel Heinrich ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Einkaufszentrum“ (SO1) gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 39.000 m² festgesetzt. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben auch in Form eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11(3) Nr. 1 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 39.000 m². Mit dem Vorhabenträger ist ein Sortimentskonzept entwickelt worden, das als Grundlage für die o. g. Auswirkungsanalyse herangezogen worden ist. Die Auswirkungsanalyse dient wiederum als Basis für die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Hierbei handelt es sich um einen Flächenpool, der eine maximal zulässige Verkaufsfläche je Sortiment zulässt, um eine gewisse Flexibilität in der Ansiedlung von Fachmärkten zu gewährleisten. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche von insgesamt 39.000 m² im SO1 können somit nicht alle aufgeführten zulässigen maximale sortimentsspezifischen Verkaufsflächen realisiert werden. Der Verkaufsflächenschwerpunkt liegt in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die im Bestand vorhanden sind, gehören Zoobedarf, Möbel inkl. Küchen, Garten- und Badmöbel, Bodenbeläge/Fliesen/Teppiche, Leuchten (Lampen), (Haus- und) Heimtextilien, Haushaltswa-

ren/Glas/Porzellan/Keramik, Kinderwagen und Kindersitze. Da in Teilen die Nachfrage nach den aufgeführten Sortimenten gesunken ist, soll im Rahmen von Restrukturierungsmaßnahmen der Spielraum eröffnet werden, weitere Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Demzufolge wird der Sortimentskatalog in der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 durch die nicht zentrenrelevanten Sortimente Sportartikel inkl. Breitensport/Schulsport, Reitsport, Radsport und weitere spezifische Sportarten/Fahrräder mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 2.000 m², Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik/Elektro-Kleingeräte/EDV/Telekom, Elektro-Großgeräte, Foto/Video) mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von ebenfalls 2.000 m² sowie Caravan- und Campingartikel mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² erweitert. Diese Sortimente mit den sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen sind in der Auswirkungsanalyse untersucht worden. Auf die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse im Kapitel 3.3.1 der vorliegenden Begründung wird verwiesen.

Zusätzlich sollen durch die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi geschaffen werden. Dieser soll sich im Erdgeschoss des Einrichtungshauses ansiedeln. Vor dem Hintergrund wird im SO1 eine maximale Verkaufsfläche von 1.200 m² für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren, Drogeriewaren und Zeitungen/Zeitschriften) zugelassen. Dadurch soll die erweiterte Nahversorgungsaufgabe des Standorts Bückethaler Landwehr langfristig gesichert werden. Auch hier wird auf das Ergebnis der Auswirkungsanalyse im Kapitel 3.3.1 dieser Begrünung verwiesen.

Zentrenrelevante Randsortimente sind gemäß dem aktuellen LROP auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche und insgesamt auf maximal 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Derzeit absehbar wird dies auch im fortgeschrieben LROP nicht geändert.

Folglich sind von der Verkaufsfläche von maximal 39.000 m² im SO1 maximal 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Diese verteilen sich dabei auf sonstige Bekleidung (Modischer Bedarf, Bekleidung/Schuhe) mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 400 m², Bücher / Geschenkartikel (Galanteriewaren) mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 150 m², Spielwaren mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 250 m² und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 100 m². Modischer Bedarf, (Bekleidung/Schuhe) Bücher, Spielwaren/Bastelartikel zählen nicht zu den üblichen Fachsortimenten eines Einrichtungshauses. Sie berücksichtigen Randsortimente des bestehenden Baby-Fachmarkte (Babykleidung, -schuhe, Baby- und Kleinkinderspielzeug, ggf. Fachliteratur) sowie des Sportfachmarkts (sportliche, jedoch alltagstaugliche Bekleidung, ggf. Fachliteratur, dazu z. B. auch Produkte wie Sonnenbrillen). Lebensmitteldiscounter wie hier Aldi führen zudem auf max. 10 % ihrer Verkaufsfläche wechselnde Aktionssortimente, die nicht näher spezifiziert werden können. Diese werden durch die Festsetzungen ebenfalls abgedeckt.

Bei dem SO1 handelt es sich um ein Buchgrundstück, das sich im Besitz eines Eigentümers befindet. Die maximale Verkaufsfläche macht einen Anteil von ca. 65 % bezogen auf die Grundstücksgröße von 60.380 m² aus. Im beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts, das nach derzeitiger Planung am 1. Januar 2027 in Kraft treten soll, soll auf Grundlage des § 16(2) Nr. 5 BauNVO die Möglichkeit der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl oder der Größe einer Verkaufsfläche als Maß der baulichen Nutzung aufgenommen werden. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19(3) BauNVO zulässig sind. Dieser Vorgehensweise entspricht auch die vorliegende Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche von 39.000 m². Die Verkaufsflächenzahl würde in diesem Fall 0,65 betragen.

Grundsätzlich geht die Stadt vorliegend davon aus, dass die Voraussetzungen für eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung erfüllt werden können und die Gefahr eines sogenannten „Windhundrennens“[5] nicht besteht, da sich das Grundstück im Besitz eines Eigentümers befindet.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO, z. B. in Form von Dienstleistern und Schank- und Speisewirtschaften können eine sinnvolle Ergänzung des Angebots der Fachmarktagglomeration sein. Jedoch soll dieser Standort für die zuvor genannten Nutzungen nicht in Konkurrenz zur Innenstadt von Bad Nenndorf stehen. Aus diesem Grund können diese Nutzungen ggf. nur ausnahmsweise im SO1 zugelassen werden.

5.1.2 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ (SO2)

Auch im Bereich des ehemaligen Fachmarkts Hammer stehen nun Flächenpotenziale für Restrukturierungsmaßnahmen zur Verfügung. Da es sich bei den Flächen um ein eigenständiges Grundstück handelt, das sich im Besitz eines anderen Eigentümers als das Einrichtungshaus Möbel Heinrich befindet, wird für diese Fläche ein eigenständiges sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO2) gemäß § 11 BauNVO mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m² festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche macht einen Anteil von ca. 98 % bezogen auf die Grundstücksgröße von 5.105 m² aus. Die Verkaufsflächenzahl würde in diesem Fall 0,98 betragen.

Hier soll der zulässige Sortimentskatalog ebenfalls um weitere nicht zentrenrelevante Sortimente ergänzt werden, um eine größere Flexibilität für die Nachnutzung des Bestandsgebäudes durch einen neuen Fachmarkt zu ermöglichen und somit mittelfristig den Leerstand beheben zu können. Im Bestand sind die Sortimente Möbel inkl. Küchen, Garten- und Badmöbel, Bodenbeläge/Fliesen/Teppiche, Leuchten (Lampen), Rollläden und Markisen (Sonnenschutz) auf der gesamten maximalen Verkaufsfläche zulässig. Dementsprechend wird das Sortiment auch in der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 mit einer Verkaufsfläche von 5.000 m² die der Gesamtverkaufsfläche des SO2 entspricht, aufgenommen. Ergänzt wird der Flächenpool durch die nicht zentrenrelevanten Sortimente Caravan- und Campingartikel mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 800 m², Bau- und Heimwerkerbedarfe, Baustoffe, Gartenbedarf inkl. Pflanzen, Sanitärbedarf/Bäder, Kfz-Teile und -zubehör, Öfen und Kamine mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m², Haushaltswaren/Glas/Porzellan/Keramik mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 400 m² und Heimtextilien mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m². Der Einzelhandelsgutachter geht nach aktuellem Kenntnisstand davon aus, dass für diese nicht zentrenrelevanten Sortimente kein Untersuchungsbedarf besteht, da die Auswirkungen anhand der Größenordnungen als vertretbar bewertet werden.

Ebenso wie im SO1 sollen auch im SO2 zentrenrelevante Randsortimente zugelassen werden. Aufgrund der Regelung, dass diese maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen dürfen, sind maximal 500 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortimenten zulässig. Die Auswahl der zentrenrelevanten Randsortimente ist analog zu den Randsortimenten im SO1 gewählt worden und stellen ebenfalls einen Flächenpool dar. Somit werden sonstige Bekleidungen mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 200 m², Bücher/Geschenkartikel mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 150 m², Spielwaren mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 100 m² und sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste Bad Nenndorf mit einer zulässigen maximalen Verkaufsfläche von 150 m² festgesetzt.

[5] Das (im Rahmen der Bauleitplanung unzulässige) Prinzip des sog. Windhundrennens würde eintreten, wenn durch den ersten Betrieb ein zulässiges Kontingent (z. B. an Verkaufsflächen) bereits ausgeschöpft wird.

Aus den gleichen Gründen wie beim SO1 können auch im SO2 ausnahmsweise nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die zentralen **Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB** werden unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen bedarfsorientiert und in Anlehnung an die Bestandsbebauung entwickelt und sollen einen aus Sicht der Stadt angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten. Zum Teil werden Festsetzungen auch aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 übernommen, da größere bauliche Eingriffe nicht Ziel der vorliegenden Planung sind.

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird sowohl im SO1 als auch im SO2 mit 0,8 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und spiegelt den vorhandenen Versiegelungsgrad wider. Eine GRZ von 0,8 ermöglicht langfristig ausreichend Entwicklungsspielräume und eine effiziente Ausnutzung gut erschlossener Flächen im Siedlungszusammenhang. Auch für die Errichtung erforderlicher Stellplätze für die Einzelhandelsnutzungen ist ein höherer Versiegelungsgrad erforderlich.

- Die **Baumassenzahl (BMZ)** wird im SO1 und im SO2 ebenfalls mit 6,0 aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 übernommen. Diese erlaubt ebenfalls eine umfassende flexible Bebauung für die Sicherung und Restrukturierung der Einzelhandelsstandorte.

- Eine **Zahl der Vollgeschosse** wird im Rahmen der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 nicht festgesetzt und war auch im Ursprungsbebauungsplan nicht vorhanden. Dadurch wird den Einzelhandelsstandorten eine flexible Aufteilung innerhalb der Gebäude ermöglicht, um hier bedarfsgerechte Anpassungen vornehmen zu können. Darüber hinaus variieren Raumhöhen von z. B. Ladenräumen, Lagern und Personalräumen. Städtebaulich negative Auswirkungen auf das Umfeld gehen dadurch nicht hervor.

- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper sowie der Feinsteuerung zur Abstufung von Gebäudehöhen wird über die konkrete Festsetzung von **Gebäudehöhen** erreicht. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt. Im SO1 werden die maximalen Gesamthöhen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Somit wird für den südlichen Gebäudeabschnitt eine maximale Gesamthöhe von 102,0 m ü. NHN festgesetzt. Das Bestandsgebäude weist in diesem Bereich überwiegend eine Gesamthöhe von ca. 97,7 m ü. NHN (ca. 15,5 – 16,5 m) auf, sodass auch hier weiterhin eine gewisse Flexibilität eröffnet wird. Lediglich der Eingangsbereich des Einrichtungshauses Möbel Heinrich im östlichen Bereich weist eine Höhe von ca. 100,8 m ü. NHN auf. In Richtung Norden wird die maximale Gesamthöhe analog zum Ursprungsbebauungsplan auf 94,0 m ü. NHN (ca. 14,0 – 15,0 m) abgestuft. Diese wird durch den Bestandsgebäudekörper auch ausgeschöpft. Das Plangebiet steigt einerseits von Norden in Richtung Süden an, sodass der Höhenunterschied von 6,0 m der festgesetzten Gesamthöhen in Meter über NHN vor Ort in der Wahrnehmung deutlich geringer erscheint. Auch von Osten nach Westen steigt das Gelände an, sodass das Gebäude von Westen mit Blickrichtung Osten niedriger erscheint als von der vorgelagerten Stellplatzanlage aus.

  Im SO2 werden die maximalen Gesamthöhen mit 98,5 m ü. NHN (ca. 7,0 m – 10,5 m im südlichen Bereich und 95,0 m ü. NHN (ca. 5,0 m – 8,0 m) bestandsorientiert festgesetzt. Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 sind für diesen Bereich keine Gebäudehöhen definiert worden. Durch die Festsetzung im Rahmen der vorliegenden 12. Änderung wird der Bestand somit planungsrechtlich gesichert und zudem mit Blick auf die Nachbarschaft ein angemessenes Maß verbindlich vorgegeben. Auch hier trägt das vorhandene Gelände dazu bei, dass das Gebäude aus Blickrich-

tung Osten (angrenzende Wohnbebauung) deutlich niedriger erscheint als aus Blickrichtung Westen (Stellplatzanlage). Der Höhenunterschied im Gelände liegt hier zum Teil zwischen ca. 3,0 m und 4,0 m, sodass die Ostfassade des Gebäudes eine zweigeschossige Wirkung hat, während die Westfassade insbesondere im nördlichen Bereich eine eingeschossige Wirkung aufweist. Generell wird durch die vorliegende Festsetzung zur maximalen Gesamthöhe des Gebäudes die vorhandene Abstufung in Richtung Norden zum Wohngebiet hin aufgegriffen und planungsrechtlich gesichert.

Bezüglich der erwünschten Errichtung von Solaranlagen kann die zulässige Gesamthöhe durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dies sichert die Realisierung von Solaranlagen auf den Gebäuden bei gleichzeitiger städtebaulicher und gestalterischer Einbindung der Anlagen in den räumlichen Kontext.

Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe kann auch durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Dachaufbauten für Fahrstühle, Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen etc. um bis zu 5,0 m ausnahmsweise zugelassen werden. Dadurch wird ein gewisser Spielraum in der Objektplanung eingeräumt, der aufgrund der untergeordneten Größen der Anlagen im Vergleich zum Hauptbaukörper dennoch städtebaulich vertretbar ist.

- Die Festsetzung der **Bauweise** erfolgt ebenfalls in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan. Es wird somit im SO1 und SO2 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt. Dies entspricht auch dem bereits vorhandenen Gebäudebestand.

- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die durch Baugrenzen vorgegebenen Baufelder orientieren sich einerseits am Bestand und ermöglichen andererseits in der Umsetzung der Projektplanung einen angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulichen Anordnung der baulichen Anlagen. Die Baugrenzen gliedern im SO1 und SO2 zusätzlich die Gebäudehöhen, sodass durch Höhenversprünge eine optische Gliederung der großen Gebäudekörper entsteht. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls zum Großteil am Ursprungsbebauungsplan sowie der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49. Im Westen sind geringfügige Anpassungen erfolgt, in dem sich die Baugrenzen an nachvollziehbaren Bezugspunkten wie z. B. eingemessenen Grenzpunkten orientieren. Im Süden ist eine geringfügige Erweiterung des Baugrenzen erfolgt, um z. B. Eingangsbereiche neu gestalten zu können. Dadurch findet eine planungsrechtliche Sicherung des Gebäudebestands statt, mit gleichzeitiger Eröffnung von möglichen Erweiterungsspielräumen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Als zulässige **Dachform** wird im Plangebiet das Flachdach vorgegeben. Das Flachdach entspricht auch der vorhandenen Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen am Standort Bückethaler Landwehr. Die angrenzende Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebiets verfügt überwiegend über Satteldächer. Insgesamt fügt sich das Flachdach somit an der Bückethaler Landwehr ein und schafft eine optische Abgrenzung des Einzelhandelsstandorts zur Wohnbebauung. Ergänzend dazu eröffnet die Dachform Möglichkeiten zur stärkeren Durchgrünung (u. a. Dachbegrünung) des Plangebiets sowie optimierter Formen der Wasserwirtschaft (u. a. höhere Verdunstung, verstärkte Rückhaltung).

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vor-

gegeben. Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m überschreiten. Mit diesen Vorgaben wird eine städtebaulich sowie baugestalterisch hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt im Süden und im Westen über die Straße Auf dem Wachtlande und im Osten und Norden über die Bückethaler Straße. Über die Bückethaler Straße wird das Plangebiet in Richtung Süden an die Landwehrstraße (L 442) angebunden, über die einerseits die Innenstadt von Bad Nenndorf erreicht werden kann, andererseits bindet sie in Richtung Norden weitere Ortsteile von Bad Nenndorf an das Plangebiet an sowie im Süden die B 65. Durch die Nähe zur B 65 und dem Anschluss Bad Nenndorf an die A 2 liegt eine sehr gute überregionale Anbindung für das Plangebiet vor.

Die **innere Erschließung** des Plangebiets erfolgt für das SO1 über zwei bestehende Zufahrten im Süden von der Straße Auf dem Wachtlande und über eine bestehende Zufahrt im Norden von der Bückethaler Straße. Im Zuge der Restrukturierung des Standorts soll eine weitere Zufahrt im Osten des Plangebiets zwischen den zwei Kreisverkehren geschaffen werden. Über die Zufahrten lassen sich die Stellplatzanlage sowie die Bereiche für die Anlieferung im SO1 erreichen. Die Querverbindung Auf dem Wachtlande – Unterer Hohlweg zwischen dem SO1 und dem SO2 und am westlichen Gebietsrand des SO1 ist mit Gehrechten und Fahrrechten für Radfahrende zugunsten der Allgemeinheit und mit Geh-, Fahr-/Unterhaltungs- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Nenndorf und der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Im Ursprungsbebauungsplan galt das Fahrrecht auch zugunsten der Anlieger mit Kfz-Verkehr. Allerdings ist dies bis heute nicht umgesetzt worden und städtebaulich an dieser Stelle auch nicht notwendig. Durch den Erhalt der vorhandenen Situation sollen Nachbarschaftskonflikte aufgrund von Durchgangsverkehren vermieden werden.

Weitere Zufahrten in das SO1 sind nicht vorgesehen und werden durch die Festsetzung von Zufahrtsverboten auch ausgeschlossen. Über die südwestliche Zufahrt des SO1 ist zusätzlich auch das SO2 erreichbar. Die Anbindung des SO2 erfolgt ansonsten über die Straße Auf dem Wachtlande. Zufahrtsverbote sind hier in der Ecksituation im Südwesten sowie tlw. im südlichen Bereich des Grundstücks u. a. zugunsten von Begrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Straße Unterer Hohlweg im Nordwesten des Plangebiets dient im Bestand ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Trafostation. Die Straße stellt eine Sackgasse dar, die in Richtung Süden nur noch für Fußgänger und Radfahrer weiter passierbar ist. Eine Erschließung der Sondergebiete findet hierüber nicht statt und soll auch im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Demzufolge werden gegenüber den Flächen des SO1 Zufahrtsverbote im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Großteil **des ruhenden Verkehrs** innerhalb des Plangebiets wird durch die Kundschaft des Einzelhandelsstandorts erzeugt. Dementsprechend sind im Bebauungsplan, wie im Bestand bereits vorhanden und auch im Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 geregelt, die Flächen für Kundenstellplätze im südlichen und östlichen Bereich des SO1 dem Gebäudekomplex vorgelagert festgesetzt. Dadurch können diese von den umliegenden Erschließungsstraßen direkt erreicht werden. Durch die Bündelung der Kundenstellplätze im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets sollen Kundenverkehre und somit ggf. Nachbarschaftskonflikte im westlichen Bereich im Übergang zur Wohnbebauung vermieden werden. Die Kundenstellplätze sollen, wie bereits im Bestand vorhanden, auch den Einzelhandelsnutzungen im SO2 dienen. Die Festsetzung (Nr. 37) des Ursprungsbebauungsplans, dass je 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz nachzuweisen ist, wird nicht übernommen, da der starre Wert insbesondere mit Blick auf die neu zu schaffende Möglichkeit, verschiedene Fachmärkte und einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln, nicht praktikabel ist. Die erforderliche oder gebotene Anzahl

an Stellplätzen kann je nach Anbieter variieren. Hier wird eine Einzelfallprüfung auf der Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren für sinnvoller gehalten.

Die Errichtung von Besucher-/Kundenstellplätzen ist im SO2 unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen für Mitarbeitende ist sowohl auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche als auch im Bereich für Kundenstellplätze zulässig. Hier wird keine Einschränkung vorgenommen, um im Zuge der Restrukturierung eine ausreichende Flexibilität für Mitarbeitende der Einzelhandelsbetriebe vorzuhalten. Da die Verkehrsbewegungen von Mitarbeitenden i. d. R. deutlich niedriger ausfallen als die der Kundschaft, werden diese auch im westlichen Bereich des Plangebiets für verträglich angenommen.

Die **Anlieferung** der Einzelhandelsnutzungen soll wie im Bestand weiterhin über die Rückseite der Gebäude, sprich von Westen aus, erfolgen. Dies gilt sowohl für das SO1 als auch für das SO2. Inwiefern Änderungen in den Anlieferungsbereichen notwendig werden, hängt von der Restrukturierung und der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe ab. Erschlossen werden die Anlieferungsbereiche im Süden und Westen über die Straße Auf dem Wachtlande oder im Norden über die Bückethaler Straße.

Das Plangebiet ist über die Bushaltestelle „Waltringhausen Bückethaler Straße“ an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** angeschlossen. Die Bushaltestelle wird von dem Bürgerbus (Stadtlinie 2610) bedient, sodass eine gute Anbindung der Wohngebiete und der Innenstadt von Bad Nenndorf vorliegt. Der Bürgerbus fährt im Stundentakt.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist das Plangebiet ebenfalls hauptsächlich über die Straßen Auf dem Wachtlande und die Bückethaler Straße erreichbar. Zusätzlich besteht die Möglichkeit einer Nord-Süd-Verbindung über die Stichstraße Unterer Hohlweg und in Verlängerung über die Erschließungsflächen des SO1. Aufgrund der Weitläufigkeit des gesamten Einzelhandelsstandorts Bückethaler Landwehr nutzt die Kundschaft häufig das Auto, um z. B. vom Einrichtungshaus zum E-Center (Lebensmittelvollsortimenter) zu kommen. Es sind aber auch fußläufige Wegeverbindungen durch den Grünzug vorhanden.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konfliktträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind angesichts der angestrebten Planungsziele und -inhalte (Ausweisung von Sondergebieten zur Realisierung von Einzelhandelsnutzungen) sowie auf Grundlage der vorhandenen, seit vielen Jahren bestehenden Nutzungen nicht bekannt.

Für die vorliegende Planaufstellung sind darüber hinaus die durch die Vorhabenplanung verursachten Immissionen auf die umgebenden Nutzungen (i. W. Wohnen im Norden und Westen) zu betrachten. Um die Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzungen an dem vorliegenden Standort sicher beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Eine Belastung durch **sonstige Immissionen** (z. B. Licht, Staub, Geruch, Erschütterungen) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im bebauten Siedlungsgefüge. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen oder Immissionskonflikten im Bestand sind nicht bekannt. Erhebliche derartige Belastungen durch die Planung werden nicht erwartet.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche aktuell ebenfalls nicht bekannt. Daher wird gemäß aktuellem Kenntnisstand kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, diesbezügliche Anregungen, Rahmenbedingungen und Informationen der Stadt Bad Nenndorf als Grundlage für die weitere Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energien, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die örtlichen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen. Besondere Anforderungen oder Probleme sind bisher nicht bekannt. Nach heutigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebiets einschließlich Müllabfuhr weiterhin über diese vorhandenen Anlagen sichergestellt werden kann. Ergänzungen sind vorhabenbezogen durchzuführen.

Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die Straße Auf dem Wachtlande und die Bückethaler Straße gewährleistet. Die offene Stellplatzanlage sowie die rückwärtigen Anlieferungsbereiche bieten eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Feuerwehreinsatz.

Weiter brandschutztechnische Anforderungen sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt bisher nicht innerhalb des amtlichen Heilquellenschutzgebiets Bad Nenndorf-Algesdorf gemäß Verordnung aus dem Jahr 1926 mit den Änderungen aus dem Jahr 1997. In neueren Planungen zur Novellierung des Heilquellenschutzgebiets ist der Bereich Bückethaler Landwehr als Schutzzone D – quantitativ dargestellt.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand bebaut. Weitere größere bauliche Eingriffe oder Flächenversiegelungen sind aktuell nicht vorgesehen. Das im Plangebiet angefallene Niederschlagswasser wird derzeit in offene Entwässerungsgräben geleitet, die im Osten des Plangebiets parallel zur Bückethaler Straße verlaufen. Von dort aus wird das Niederschlagswasser ind das Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Piepmühle geleitet. Besondere Herausforderungen der Niederschlagswasserbeseitigung sind aktuell nicht bekannt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet ist im Bestand bereits zum Großteil bebaut. Das Grundstück des Einrichtungshauses Möbel Heinrich wird im Süden und im Osten durch Grünstreifen, bestehend aus Rasenflächen, Bodendeckern, Baumzeilen und Mulden, für die Regenwasserrückhaltung umgeben. Die Eingrünung wird gemäß den Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 übernommen und kleinflächig an den heutigen Stand angepasst. Die Flächen sind somit gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB vollständig mit Pflanzen zu bedecken. Ausgenommen hiervon sind Fußwegeverbindungen von/zum Gehweg in den Straßenparzellen. Je abgeschlossene 100 m² Pflanzfläche ist ein standortheimischer

oder klimaresilienter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängiger Bestand ist standortgerecht zu ersetzen. Gemäß Beschlusslage der Stadt Bad Nenndorf für die Vorgaben in Bebauungsplänen ist für Pflanzmaßnahmen torffreie Erde zu verwenden. Die Mulden zur Regenwasserrückhaltung sind ebenfalls standortgerecht zu begrünen und zu unterhalten.

Im nördlichen und westlichen Bereich, insbesondere gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung stocken größere Gehölzstrukturen aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Diese sollen zur Gliederung der verschiedenen Nutzungen des Einzelhandelsstandorts und der Wohnbebauung langfristig erhalten bleiben, der Gehölzbestand ist gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgängiger Bestand ist standortgerecht zu ersetzen. Alle 5 Jahre ist ein abschnittsweises Auf-den-Stock-Setzen von bis zu 25 % des Gehölzbestands zulässig. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerks der Gehölze nicht beeinträchtigen.

Im SO2 sind in den Randbereichen des Plangebiets untergeordnet Bodendecker sowie im südwestlichen Eckbereich Rasenflächen vorhanden. Festsetzungen zur Eingrünung auf Basis des Ursprungsbebauungsplans sind hier nicht umgesetzt worden. Zur verbesserten Eingrünung soll im südwestlichen Eckbereich des Grundstücks eine Pflanzfläche angelegt werden, die gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB vollständig zu bepflanzen ist, ohne Zielkonflikte mit Anlieferungszonen und Stellplätze für Mitarbeitende zu schaffen. Je abgeschlossene 100 m² Pflanzfläche ist auch hier ein standortgerechter heimischer oder klimaresilienter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ebenfalls ist die Verwendung von torffreier Erde vorgegeben, abgängiger Bestand ist standortgerecht zu ersetzen. Zusätzlich soll im südlichen Bereich des SO2 ein Pflanzstreifen zur Eingrünung des Plangebiets dienen. Hier ist eine mindestens einreihige, geschlossene standortheimische Laubschnitthecke anzulegen und fachgerecht zu pflegen, Abgänge sind ebenfalls gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Durchgrünung des Plangebiets soll darüber hinaus über die Festsetzung einer extensiven Flachdachbegrünung auf Garagen, Carports und Nebenanlagen ergänzt werden. Dadurch kann auf diesen Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser zurückgehalten und verzögert abgeleitet werden. Die Verdunstung des Niederschlagswasser kann infolge dieses Prozesses zusätzlich eine kühlende Wirkung auf die unmittelbare Umgebung haben.

Bezüglich der Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB wird auf das Kapitel 3.1 „Bestehendes Planungsrecht – Bebauungsplan Nr. 49, 6. Änderung“ verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht wird als Teil II dieser Begründung zum Entwurf der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ ergänzt.

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel i. S. des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchV) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Bau-, Brach- oder Reserveflächen vorrangig weiterzuentwickeln, umzunutzen oder zu reaktivieren. Diesem Ziel entspricht im Grundsatz auch die vorliegende Planung durch die Restrukturierungsmaßnahmen innerhalb der Gebäudebestände. Darüber hinaus ist das Plangebiet zum Großteil bereits versiegelt, sodass auch Umbaumaßnahmen, wie z. B. Anbauten o. Ä., aufgrund der Baugrenzen nur auf bereits versiegelten Flächen zulässig sind. Planungsziel ist, die Fachmarktagglomeration langfristig zu sichern, Leerstände zu vermeiden und Flächenpotenziale im baulichen Bestand effizient zu nutzen.

Innenentwicklungen tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Böden und Flächenverbrauch bei. Der Boden kann seine Bodenfunktionen am Vorhabenstandort aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die Auswirkungen der Planung auf die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als vertretbar bewertet werden. Der Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB wird entsprochen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Aufgrund der seit vielen Jahren bestehenden Bebauung und intensiven Nutzung wird nach derzeitigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass aufgrund der Vorbelastungen keine besondere Problematik zu erwarten ist. Vorhandene Gehölzstrukturen werden darüber hinaus im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans zum Großteil gesichert. Die artenschutzrechtliche Fragestellung wird im Zuge der Umweltprüfung bearbeitet.

6.4 Eingriffsregelung

Die Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen oder -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Zu den Planungszielen wird auf Kapitel 4.1 dieser Begründung verwiesen.

Auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 49 und unter Berücksichtigung der 9. Änderung des Bebauungsplans werden durch die vorliegende 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 keine wesentlich größeren Eingriffe erwartet. Im weiteren Verfahren wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, die den Vergleich der Rechtslage gemäß der 9. Änderung und der vorliegenden 12. Änderung umfasst.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Klargestellt wurde allerdings, dass auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten ist und dass diesbezüglich Maßnahmen im Bebauungsplan zulässig sein können. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft und Naturschutz entstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 sollen vorrangig die zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets erweitert werden, um durch die Flexibilität den Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und zu stärken. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zum Großteil versiegelt. Im nördlichen und westlichen Randbereich stocken größere Bäume und Gehölze, die im Zuge der Planung erhalten werden sollen.

Durch die Restrukturierungsmaßnahmen im Gebäudebestand können vorhandene Räumlichkeiten genutzt werden, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Im Sinne der Nachhaltigkeit können durch die Erweiterung der Sortimentsliste die Bestandsgebäude flexibler genutzt werden. Auch die vorhandene Infrastruktur kann dadurch längerfristig und effizient genutzt werden. Durch die Bündelung verschiedener Einzelhandelsnutzungen an einem Standort können durch den Mitnahmeeffekt darüber hinaus Verkehrswege und somit CO_2 eingespart werden. Ein gutes Beispiel stellt hier die gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlage für die Kundschaft dar.

Die Ableitung des Niederschlagswassers über die offen geführten Entwässerungsgräben im östlichen Bereich des Plangebiets trägt ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen zur Verdunstung von Niederschlagswasser bei. Die Verdunstung von Niederschlagswassers kann eine kühlende Wirkung auf die Umgebung haben. Zusätzlich binden die Vegetationsstrukturen Feinstaub und filtern Luftschadstoffe, sodass die Lufthygiene im Umfeld der Begrünungsmaßnahmen verbessert wird.

Insgesamt sind im Zuge der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aufgrund der vorhandenen Bebauung und der intensiven Nutzungen keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet oder im näheren Umfeld zu erwarten.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nach aktuellem

Kenntnisstand nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	**Fläche in m²***
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel und Einkaufszentrum“ (SO1)	60.380
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO2)	5.105
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1.420
Pumpstation	25
Externe Ausgleichsmaßnahme: Mesophiles Grünland	4.990
Gesamtfläche Plangebiet (beide Geltungsbereiche) ca.	**71.920**

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Bad Nenndorf, im September 2026