

**Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg**

Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“

mit Teilaufhebung der Bebauungspläne

- **Nr. 15a „Sportgelände“ und der 1. Änderung**
- **Nr. 50 „Horster Straße – Bahnhofstraße“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Planinhalte und Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(2) + 4(2) i.V.m. 13 a BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	25.09.2009	13.11.2009
Plan:	25.09.2009	13.11.2009

Dipl.-Ing. M.A. V. Strohmeier
Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Cella
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

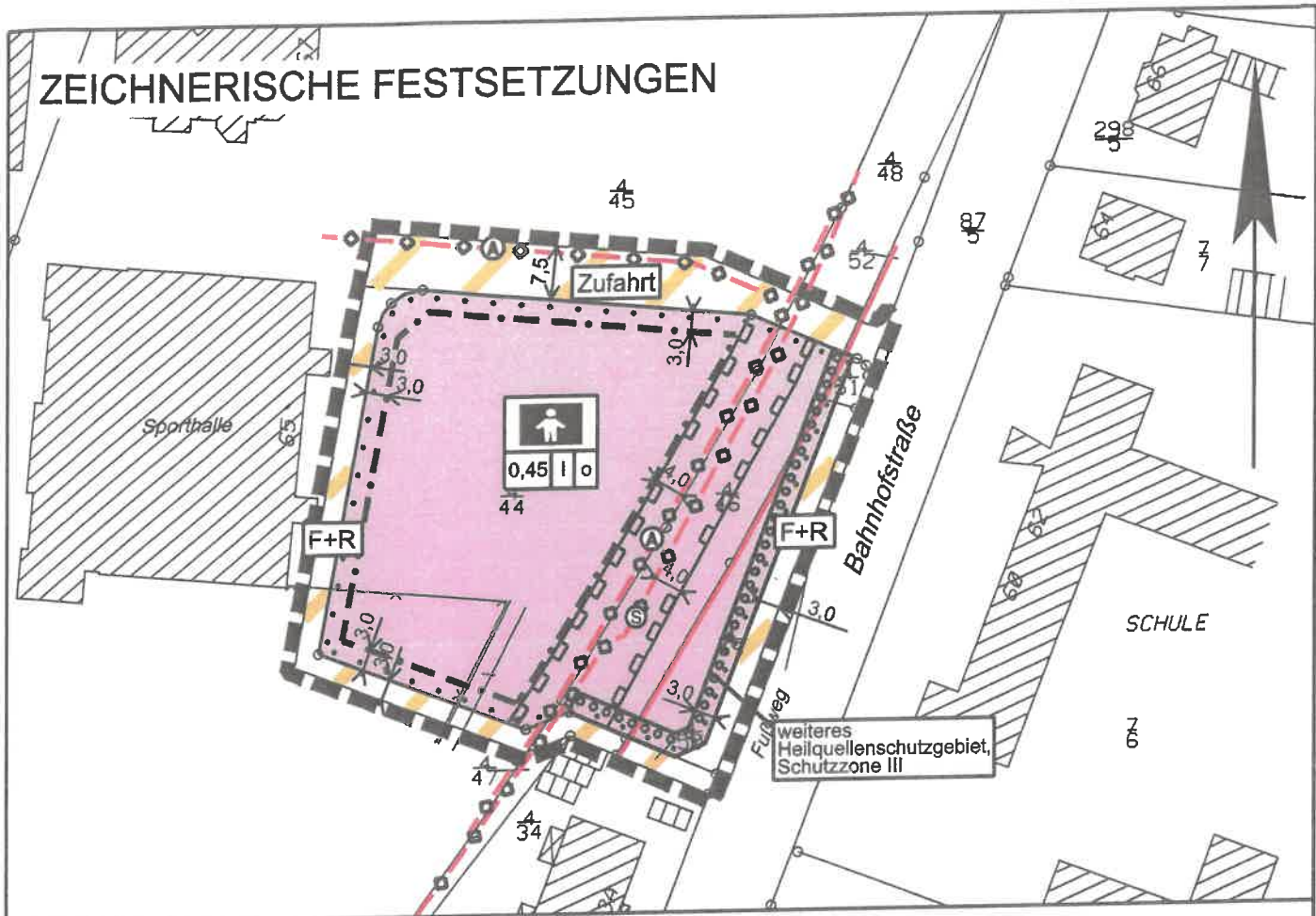
E-Mail: info@intrap.de, Internet: www.intrap.de



INHALT

TEIL 1: BEBAUUNGSPLAN (RECHTSPLAN)	1
Zeichnerische und Textliche Festsetzungen	1
Planzeichenerklärung	2
Präambel und Ausfertigung	3
Verfahrensvermerke	3
Rechtsvorschriften	5
TEIL 2: BEGRÜNDUNG	6
1 Erfordernis der Planaufstellung	6
2 Räumlicher Geltungsbereich	6
3 Bestand	6
4 Planungsvorgaben	7
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	7
4.2 Örtliche Planungen	7
Flächennutzungsplan	7
Bebauungspläne	8
5 Planvorhaben	10
6 Städtebauliche Daten	10
7 Begründung der Festsetzungen des B-Planes	11
Art der baulichen Nutzung	11
Maß der baulichen Nutzung	11
Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	11
Verkehrsflächen	11
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	12
Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
8 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise	12
Heilquellenschutzgebiet	12
Denkmalschutz	12
Schienenverkehr	13
9 Ver- und Entsorgung	13
Oberflächenentwässerung	13
Löschwasserversorgung	13
10 Bodenordnende Maßnahmen	14
11 Auswirkungen des Bebauungsplanes	14
Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	14
Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange	14
Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange	14
ANHANG	15
Berichtigung des Flächennutzungsplanes	15

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§§ 1-11 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ sind Kindergärten mit dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO ist gem. § 19 BauNVO (4) Satz 3 nicht zulässig.

3. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Hecke (2-reihige Pflanzung) mit Sträuchern (Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m) aus der unten angegebenen Artenliste anzulegen. Je 8 lfm ist eine Baumhasel (*Corylus colurna*) anzupflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Beginn der Baumaßnahme durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 60-80 cm)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Flieder (*Syringa chinensis*)

Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 80 "Kindergarten Lebenshilfe"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15a "Sportgelände" und der 1. Änd.
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Horster Straße - Bahnhofstraße"

Rechtsplan

Verfahren: § 10 BauGB
Stand: 13.11.2009
Maßstab 1 : 1.000

infracplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Sudwall 32, 29221 Celler
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: info@infracplan.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Gemäß Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,45

max. Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise

- - - • - -

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Zufahrt

Zufahrt

F+R

Fuß- und Radweg, öffentlich

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN



unterirdisch

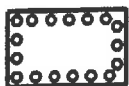


Schmutzwasserleitung



Soleleitung

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Heilquellenschutzgebiet

Stadt Bad Nenndorf
Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 80 "Kindergarten Lebenshilfe"

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 15a "Sportgelände" und der 1. Änd.
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Horster Straße - Bahnhofstraße"

Rechtsplan (Planzeichenerklärung)

Stand: 13.11.2009
Maßstab 1 : 1.000

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

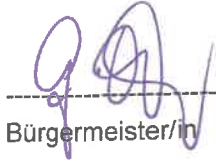
E-mail: info@infrap.de



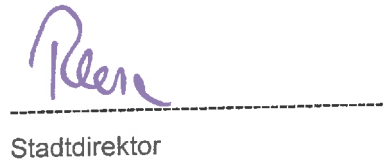
Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ bestehend aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, 17.12.2009


Bürgermeister/in




Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB durch Aushang vom 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, 17.12.2009


Stadtdirektor



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Stadt Bad Nenndorf, Gemarkung Bad Nenndorf, Flur 21

Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.10.2009). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Springe, 17.12.2009


Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 17.12.2009

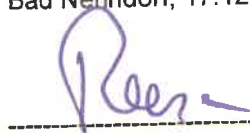

infraplan GmbH
Südwall 32 29221 Celle
Tel. 0541 / 9 91 69-30
Fax 0541 / 9 91 69-31

Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.09.2009 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurde im Zeitraum vom 05.10.2009 bis einschließlich 05.11.2009 durchgeführt. Sie wurde am 26.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.10.2009 gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB statt.

Bad Nenndorf, 17.12.2009



Stadtdirektor



Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat dem Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 16.12.2009 gemäß § 10 BauGB zur Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, 17.12.2009



Stadtdirektor



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ mit der Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB am 30.12.2009 im Amtsblatt Nr. 13/09 für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ ist damit am 30.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, 04.01.2010



Stadtdirektor



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf,



Stadtdirektor

Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 BGBl. I S. 137), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 2006 im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2006 Teil I Nr. 64

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 10. Dezember 2008 (Nds. GVBl. S. 381)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

TEIL 2: BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Kindergarten Lebenshilfe“ hat das Ziel ein ausreichendes Angebot an Kindergartenplätzen für die Stadt Bad Nenndorf zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des konkreten zukünftigen Bedarfs an weiteren Kindergartenplätzen wird die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche erforderlich. Für den Planbereich bestehen zwei rechtskräftige Bebauungspläne, die im Zuge der Neuaufstellung für Teilbereiche aufgehoben werden. Der Änderungsbereich umfasst mit ca. 5.000 m² nur einen kleinen Teilbereich der wirksamen Bebauungspläne.

Da sich der Geltungsbereich im Innenbereich befindet und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weit unter 20.000 m² liegt, wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet. Ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Bad Nenndorf an der Bahnhofstraße, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3 Bestand



Plangebiet aus Richtung Südosten



Plangebiet aus Richtung Nordwesten

Das Plangebiet stellt sich derzeit als unbebaute Rasenfläche dar. Auf der Fläche befinden sich eine Buche mittleren Alters. Durch die Fläche führt eine fußläufige Wegeverbindung, die die südlich gelegenen Wohnbauflächen und die nördlichen Gemeinbedarfs- und Freizeitanlagen verbindet.

Das Plangebiet wird durch die östlich verlaufende Bahnhofstraße und die davon abzweigende Einfahrt zum Hallenbadparkplatz erschlossen. Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg.

Der Geltungsbereich liegt inmitten bereits bebauter Grundstücke. Das Umfeld ist charakterisiert durch Gemeinbedarfsflächen für Schul- und Sportanlagen. Südlich und nordöstlich befinden sich Wohngrundstücke.

Im Plangebiet sind weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt, die auf das Gebiet einen Einfluss hätten. Sollte sich dennoch der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Im LROP Niedersachsen von 2008 wird Bad Nenndorf als Mittelzentrum dargestellt und soll damit zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs beitragen.

Gemäß RROP des Landkreises Schaumburg von 2003 ist die Stadt Bad Nenndorf im System der zentralen Orte ebenfalls als Mittelzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dargestellt. Ferner ist der Kurpark Teil eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft und Vorsorgegebiet für Erholung.

Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



Auszug aus dem RROP 2003 (unmaßstäblich)

4.2 Örtliche Planungen

Flächennutzungsplan

Der seit dem 05.01.2000 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche und im östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dar.

Damit weicht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes von den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes ab. Dieser setzt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ fest.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden, indem das Gebiet für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ für einen Kindergarten dargestellt wird. Das Zeichen zur Kennzeichnung der Lage wird ohne Flächendarstellung verwendet. Die Berichtigung ist dem Anhang zu entnehmen.

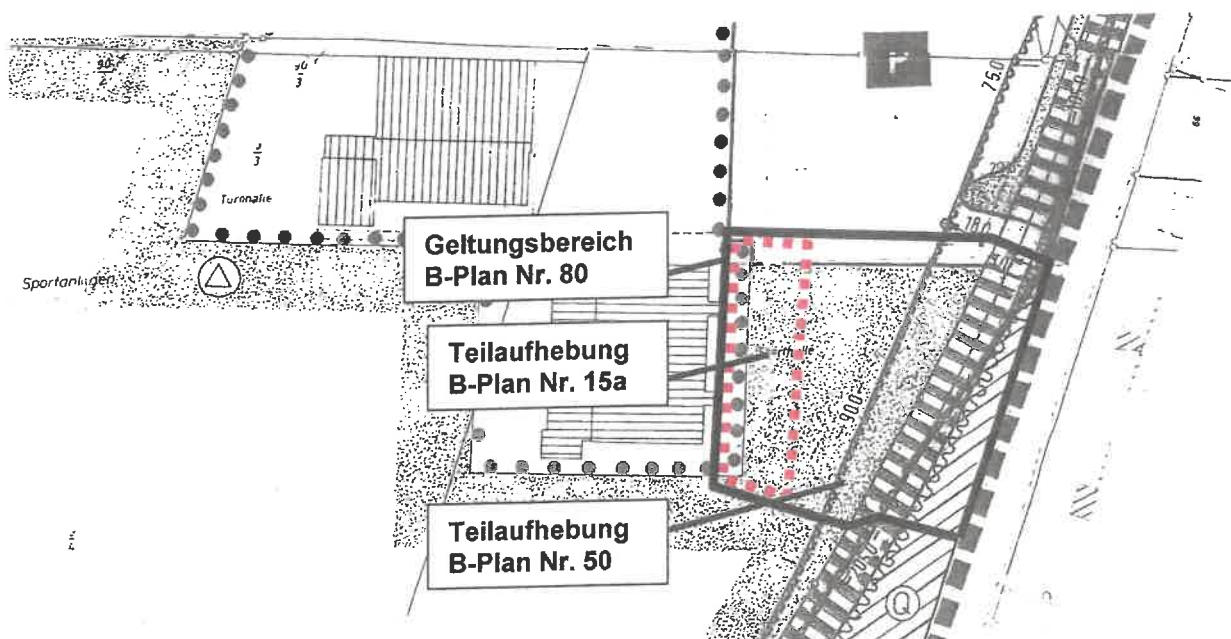
Die mit der geänderten Darstellung im Flächennutzungsplan verfolgte Ansiedlung passt sich in das umliegende Stadtgebiet ein. Die Umgebung des Plangebietes ist gemäß wirksamen Flächennutzungsplan durch Gemeinbedarfsflächen geprägt. Im Nordosten und Süden befinden sich Wohnbauflächen.

Bebauungspläne

Um den Bau eines Kindergartens zu ermöglichen, wird dieser Bebauungsplan Nr. 80 mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ aufgestellt und zwei Bebauungspläne in Teilen aufgehoben:

Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“

Der Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“ ist seit dem 17.09.1980 rechtskräftig. Er setzt im Westen des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf fest und östlich daran angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sport- und Spielflächen“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“ (unmaßstäblich)

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“

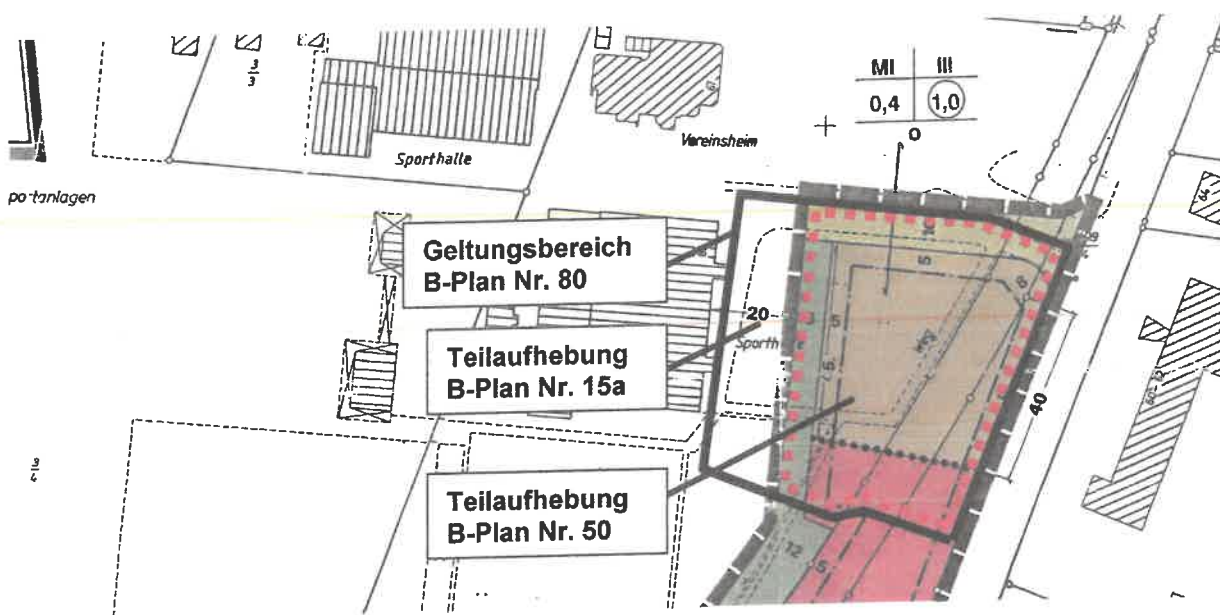
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ist seit dem 18.06.2003 rechtskräftig. Der Geltungsbereich der 1. Änderung überlagert den westlichen Bereich der Teilaufhebung. Die 1. Änderung setzt weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“

Die vorliegende Planung ist vom Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a (rechtskräftig seit 29.02.2008) nicht betroffen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung grenzt nördlich an das Plangebiet an.

Bebauungsplan Nr. 50 „Horster Straße – Bahnhofstraße“

Der seit dem 08.06.1994 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Horster Straße – Bahnhofstraße“ setzt für das Plangebiet „Mischgebiet“ und „allgemeines Wohngebiet“ sowie „öffentliche Verkehrsfläche“ und „öffentliche Grünfläche“ (Park mit Fuß- und Radweg) fest. Er überdeckt zum Teil den Bebauungsplan Nr. 15a „Sportgelände“:



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Horster Straße – Bahnhofstraße“ (unmaßstäblich)

5 Planvorhaben



Planung Kindergarten (unmaßstäblich)

Entwurfsverfasser: Architekten BJM Jäger & Meßmann GmbH

6 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland – Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“	3.575
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,45)	(1.609)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(1.966)
○ davon Fläche zum Anpflanzen	(233)
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.045
○ Zufahrt	(503)
○ Fuß- und Radweg	(542)
Summe:	4.620

7 Begründung der Festsetzungen des B-Planes

Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Ansiedlung eines Kindergartens wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Die Planung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur aus Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen ein, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossigkeit getroffen. Aufgrund der geplanten Nutzung wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert eine Überdimensionierung des Gebäudes innerhalb des Geltungsbereiches. Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 BauNVO (4) Satz 3 ist unzulässig. Somit kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 45 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für das Plangebiet ist nur 1 Vollgeschoss zulässig, da sich aus der Nutzung des Kindergartens keine anderen Anforderungen ergeben. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist daher nicht mehr erforderlich.

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzte offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO bleibt bestehen. Dementsprechend sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Diese Bauweise entspricht der angrenzenden Bebauung und gewährleistet, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die umgebende städtebauliche Struktur einfügt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen. Die Baugrenzen orientieren sich an der vorliegenden Objektplanung des Kindergartens. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken betragen im Norden, Süden und Westen 3 m. Die östliche Baugrenze ist so gewählt, dass die vorhandene Soleleitung im Bereich der ehemaligen Bahnanlage nicht gestört wird.

Im Westen sollte entlang der Sporthalle nach DIN 14090 ein mind. 8 m breiter Streifen für die Aufstell- und Bewegungsfläche von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen gesichert und freigehalten werden. Konkrete Vorgaben erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Verkehrsflächen

Die bereits bestehende Zufahrt im Norden soll zur Erschließung des Kindergartens erhalten bleiben und wird daher als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zufahrt“ festgesetzt. Die Abfahrt kann über die nördlich angrenzende Parkplatzfläche des Schwimmbades erfolgen, so dass keine Wendemöglichkeit geschaffen werden muss.

Im Osten, Süden und Westen werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Wege sind an weiterführende Fuß- und Radwege außerhalb des Geltungsbereiches angebunden. Der westliche Weg wird dadurch in seinem Bestand gesichert. Der mittig durch das Gebiet verlaufende Weg wird nach Süden verschoben, um den Kindergarten zu ermöglichen. Im Osten wird an der viel befahrenen Bahnhofstraße ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 3

m festgesetzt. Hierdurch kann der angrenzende, schon bestehende reine Fußweg an der Bahnhofstraße um einen Radweg erweitert bzw. hiermit kombiniert werden.

Die erforderlichen Stellplätze für den Kindergarten sind auf dem Grundstück unterzubringen.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen eine Soleleitung des Staatsbad Nenndorf (100PEHD 3,090/00) und Schmutzwasserleitungen der Samtgemeinde Nenndorf. Die Leitungsverläufe sind in die Planzeichnung übernommen. Der genaue Verlauf ist zu prüfen. Für Leitungsarbeiten ist ein Zugang zu gewährleisten. Bei Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Leitungen zu sichern. Bei Bau- und Pflanzmaßnahmen in einem Abstand von 4 m beidseits der Leitung sind die jeweiligen Leitungsträger zu beteiligen.

Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine optische Trennung und eine Abschirmung zur östlich verlaufenden Bahnhofstraße und zur südlich angrenzenden Wohnbebauung zu erhalten wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche soll ein neuer Gehölzbestand entwickelt werden. Durch die getroffene grünordnerische Festsetzung wird eine Mindesteingrünung des Plangebietes gewährleistet. Damit wird das Plangebiet sowohl aus ökologischer als auch aus gestalterischer Sicht aufgewertet.

8 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

Heilquellenschutzgebiet

Die Grenze des weiteren Heilquellenschutzgebietes (Schutzzone III) ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Für das Schutzgebiet gelten die Vorschriften des niedersächsischen Wassergesetzes sowie die Heilquellenschutzverordnung Bad Nenndorf.

Denkmalschutz

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9666-15 oder eMail: Berthold@schaumburgerlandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Schienenverkehr

In ca. 120 m Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich eine S-Bahn-Strecke mit Bahnhof. Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass es in der Nähe von Bahnstrecken zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Die Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben Bestandsschutz. Sofern Schall- und Schutzmaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, sind diese vom Planungsträger der neu hinzugekommenen Nutzung und nicht von der DB AG durchzuführen.

9 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung, die das Plangebiet umgibt, ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser-, Löschwasser-, Strom- und Gasversorgung, Fernmelde- netz, Schmutzwasser- und Abfallentsorgung) sind vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehen- den Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

Oberflächenentwässerung

Das auf dem jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 128 zu berücksichtigen ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das anfallende Oberflächenwasser über die öffentli- che Kanalisation der Samtgemeinde Nenndorf entsorgt werden.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet durch die Stadt zu sichern. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Ar- beitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelas- tung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Nach Auskunft des Gemeindebrandmeisters befinden sich in Höhe der Grundstücke Bahnhofstraße 68 (erstes Gebäude links in Richtung Innenstadt), Bahnhofstraße 60/62 (Außenstelle Gymnasium) und Bahnhofstraße 63 (erstes Gebäude rechts in Richtung Innenstadt) je ein Unterflurhydrant auf einer Leitung DN 150 sowie vor der Sporthalle (Zuwegung Höhe Fußgängerdurchgang vom Parkplatz), ein Unterflurhydrant auf einer Leitung DN 100, Stichleitung gespeist von der Bahnhofstraße auf dem Rad- weg (ehemalige Bahntrasse) hinter Haus Nr. 63 a ein Unterflurhydrant auf einer zusätzlichen Leitung DN 200. Es ist daher davon auszugehen, dass die geforderte Löschwassermenge zur Verfügung ste- hen wird.

Bei höheren Brandlasten muss gegebenenfalls ein Löschwasserdefizit in ausreichender Form durch Bohrungen von Löschwasserbrunnen bzw. Herstellung von Zisternen durch den Betreiber bzw. Nutzer ausgeglichen werden.

Ein rechnerischer Nachweis ist ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Die Planung entspricht den bereits bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebietes (Schulen, Kindergarten, Sport) und führt lediglich zu einer Verdichtung des Bereiches an der Bahnhofstraße.

Durch die Ansiedlung eines Kindergartens ist aufgrund von Projektart und -größe mit keinen erheblichen, zusätzlichen Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen zu rechnen. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung der schalltechnischen Emissionswerte gegenüber der angrenzenden Nutzungen sind bei Bedarf im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erbringen.

Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Es kommt zu einer temporären Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zur Erstellung des Gebäudes.

Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur sind auf Grund der geringen Größe des Plangebietes nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Umwelt- und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. (Besonders) geschützte Arten sind von der Änderung nicht betroffen. Der auf dem Grundstück vorhandene Einzelbaum ist mittleren Alters und ohne besondere Schutzwürdigkeit. Eine Überplanung der Buche ist bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 „Horster Straße – Bahnhofstraße“ ist derzeit schon eine Überbauung bis zu 40 % möglich. Die erforderliche Erhöhung der GRZ auf 0,45 ist daher als unwesentlich einzustufen.

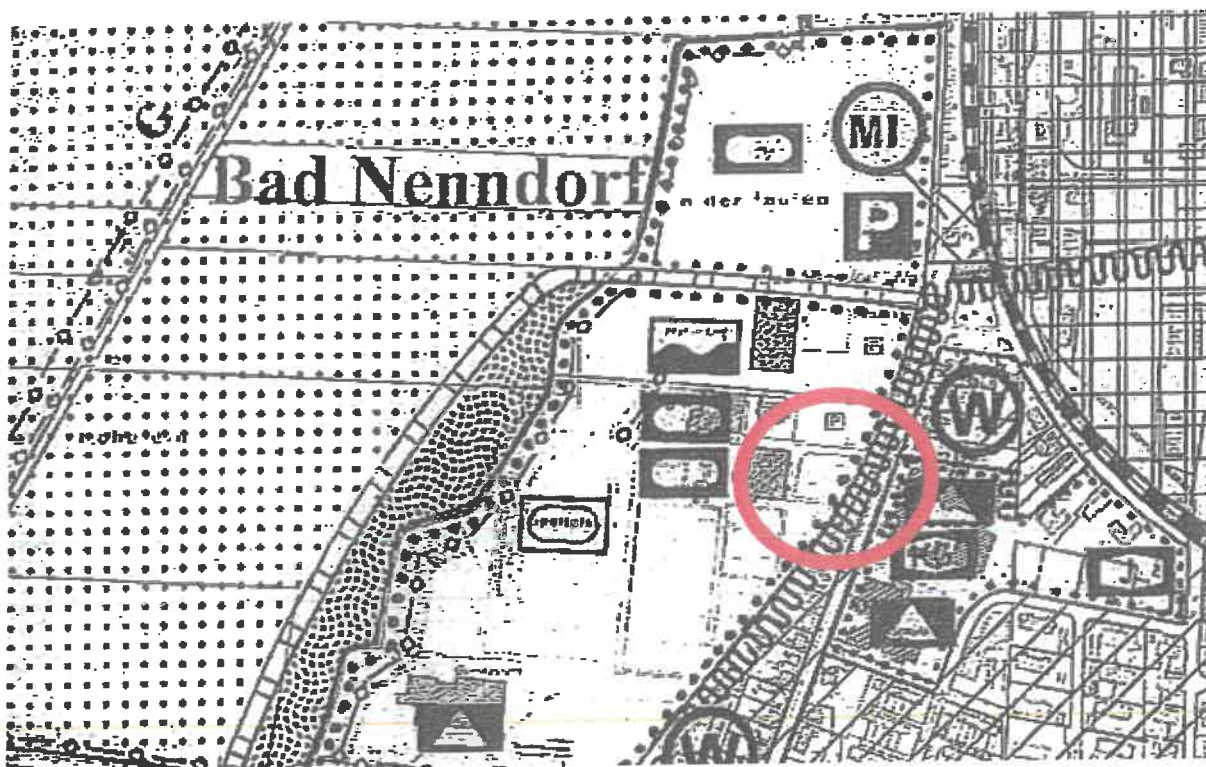
Im Osten und im Süden wird zudem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. So wird einerseits eine Eingrünung des Gebietes gewährleistet, die andererseits eine große Flexibilität für die spätere Nutzung ermöglicht.

Negative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

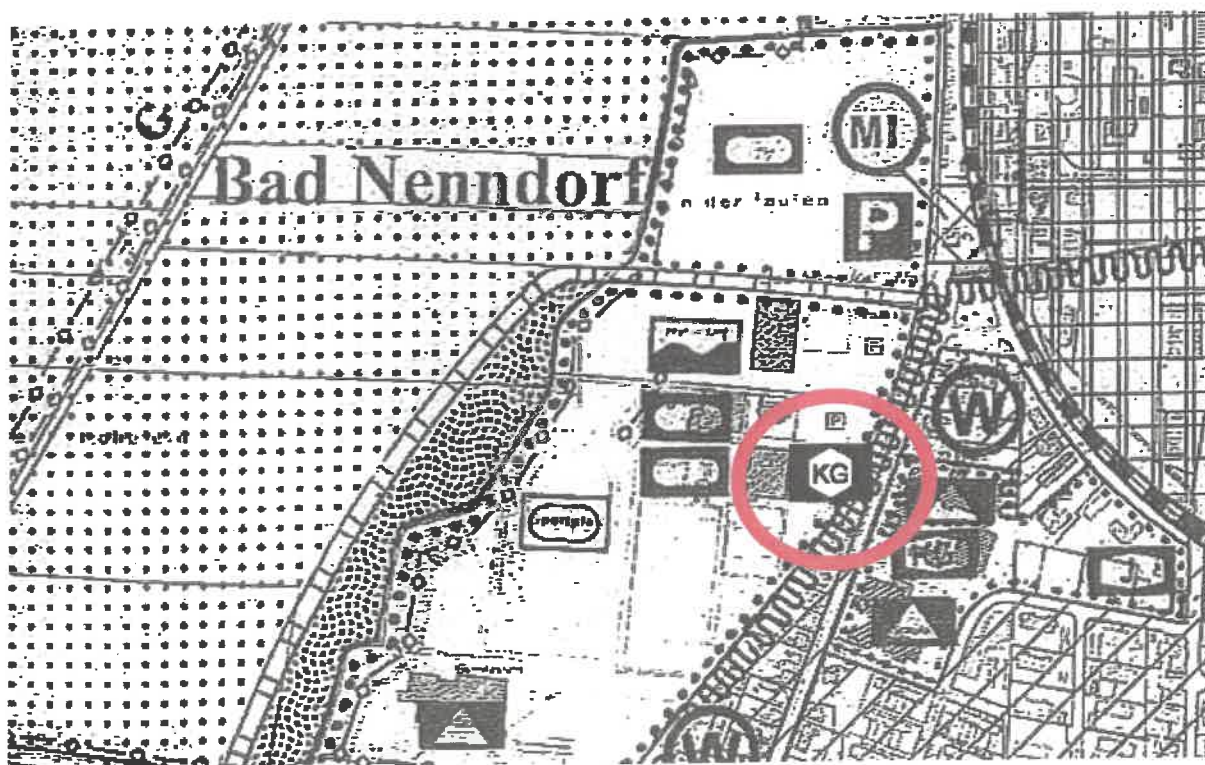
ANHANG

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Geltungsbereich der Änderungsfläche



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Berichtigung des Flächennutzungsplanes