

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

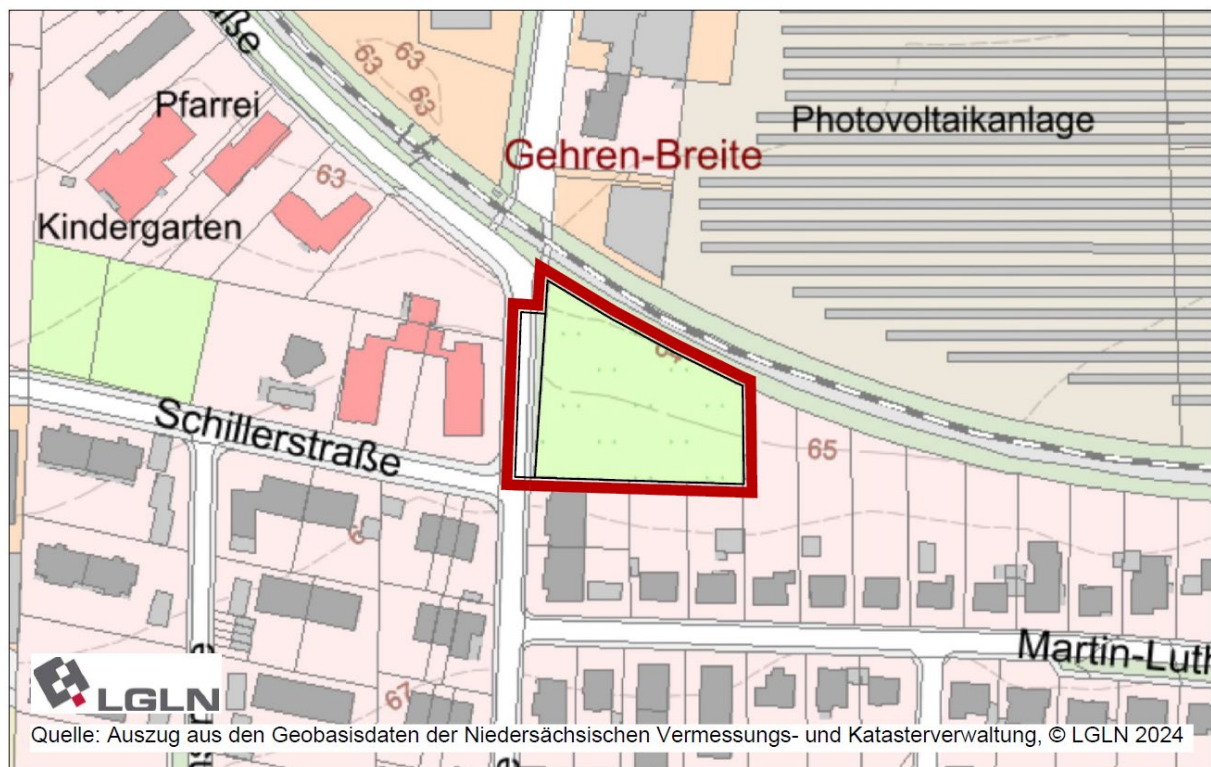


Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ und Teilaufhebung der
Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im
Baugebiet „Martin-Luther-Straße“ Bebauungsplan Nr. 8 (Flurstück 17/1)

Abschrift



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/4000

Bearbeitung:

Stand: Abschrift

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

Städtebauliche Planung:

.. plan Hc ..

Stadt- und
Regionalplanung

Architekt .. Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Telefon	05723 / 74 99 99 -9
Fax	05723 / 74 99 99 -8
Mail	info@planhc.de
Internet	www.planhc.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren	6
1.3.	Benachbarte Bebauungspläne und Teilaufhebungen.....	7
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	8
2.	Übergeordnete Planungsebenen	9
3.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	11
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	11
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit.....	11
3.1.3.	Höhen baulicher Anlagen und Anzahl der Wohnungen.....	12
3.1.4.	Baugrenzen und Bauweise	12
3.1.5.	Immissionsschutz	12
3.1.6.	Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Abfall	14
3.1.7.	Anzahl der Stellplätze, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	15
3.1.8.	Erhalt von Baumstandorten und Anpflanzen von Sträuchern	15
3.1.9.	Festsetzungen zum Artenschutz	16
3.2.	Hinweise und sonstige öffentliche Belange	16
3.2.1.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	16
3.2.2.	Boden, Baugrund.....	17
3.2.3.	Niederschlagswasser	18
3.2.4.	Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz.....	18
3.2.5.	Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung ..	19
3.2.6.	Heilquellenschutzgebiet.....	19
3.2.7.	Altlasten und Kampfmittel	19
3.2.8.	Hinweis zur Grünordnung	20
3.3.	Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes.....	20
3.3.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:	20
3.3.2.	Klimaschutz	26
4.	Planungshinweise.....	26
4.1.	Flächenbilanz.....	26

4.2.	Durchführung und Bodenordnung.....	27
4.3.	Bearbeitung des Verfahrens.....	27
4.4.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	27

Anlagen der Begründung

Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 4. Änderung
Anlage 2	Berichtigung Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf
Anlage 3	Machbarkeitsstudie/Bebauungsvorschlag
Anlage 4	Bebauungsvorschlag, Hochbauentwurf
Anlage 5	Schalltechnische Untersuchung, Maßgebliche Außengeräuschpegel

Externe Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover den 15.05.2024

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung

Das unbebaute Grundstück an der Bornstraße ist im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf und soll als Projekt der Innenentwicklung nebst Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Im Rahmen der städtischen Entwicklung soll an diesem Standort eine Baumaßnahme für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Die grundlegende Eignung der Fläche wurde durch eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung nebst schalltechnischer Untersuchung im Vorfeld der Bauleitplanung bestätigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, der mit seiner 4. Änderung aus dem Jahr 1991 den Ursprungsbebauungsplan darstellt. Hier ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Sport- und Spielanlage definiert. Auf dem umzäunten und abgeschlossenen Grundstück wird diese Zweckbestimmung nicht erfüllt. Die Fläche ist daher im Sinne seiner ursprünglichen Bestimmung funktionslos geworden und steht für eine städtebauliche Nachverdichtung zur Verfügung.

Der aktuelle Bebauungsplan lässt die vorgesehene bauliche Nachverdichtung aufgrund seiner Festsetzungen derzeit nicht zu. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung des Grundstückes gelegt. Hierbei sollen auch Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgen, um die gesunden Wohnverhältnisse im Rahmen der städtebaulichen und technischen Möglichkeiten zu gewährleisten.

Mit der Bauleitplanung werden die nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Teilziele verfolgt:

- strategisches Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt
- Schaffung von gefördertem Wohnraum im sozialen Wohnungsbau (kostengünstig)
- sehr gute innerörtliche Lage (Innenstadt und Bahnhof)
- Berücksichtigung der Lärmsituation durch die Vorbelastung nahe der Bahn und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen
- Schaffung von möglichst vielfältigem Wohnraum mit ca. 20 Wohneinheiten
- Berücksichtigung ökologischer Belange auf dem Grundstück (Baumerhalt)

Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung definiert, um einer Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen und die städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 17/1 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 83/21 (Bornstraße) der Flur 21, Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3667 m² entsprechend rd. 0,37 ha.

Bestand

Das geplante Baugrundstück ist frei von jeglicher festen Bebauung. In den Randbereichen entlang der Bahn und der Bornstraße befinden sich frei wachsende Grünstrukturen sowie entlang der Bornstraße vier und im Grenzbereich zur Eisenbahn zwei großkronige Laubbäume.

Die Höhenverhältnisse liegen im Mittel bei 65 m über NN, wobei das Gelände nach Norden um ca. 1,5 m abfällt



Abb. 1 Panoramablick über die Fläche (von Westen) mit rückwärtiger Bebauung an der Martin-Luther-Straße



Abb. 2 Blick von der Bornstraße



Abb. 3 südlich angrenzende Bebauung mit Zufahrt

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Die geplante Baufläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 4. Änderung, die den Ursprungsbebauungsplan darstellt. Die Planänderung soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Wie nachfolgend dargelegt, werden die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das

beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planaufstellung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die umgebende Bebauung integriert wird.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen werden kann. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

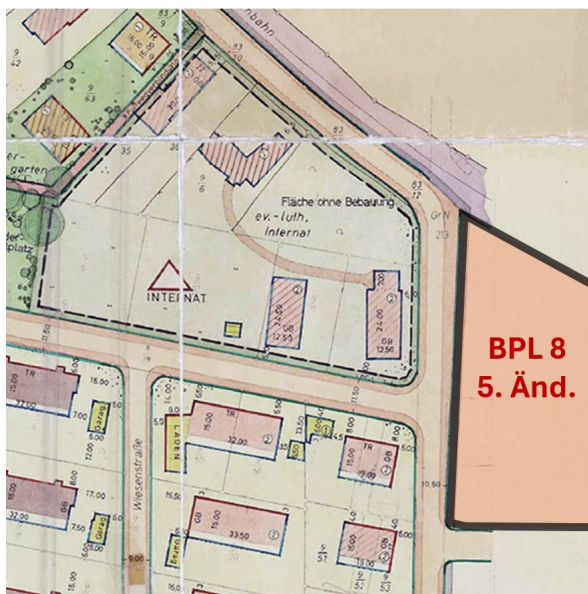
1.3. Benachbarte Bebauungspläne und Teilaufhebungen

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, der mit seiner 4. Änderung aus dem Jahr 1991 den Ursprungsbebauungsplan darstellt. Dieser Plan ist in der Anlage 1 dieser Begründung abgebildet. Der Ursprungsbebauungsplan setzt das Flurstück 17/1 als „öffentliche Grün-, Sport- und Spielanlage“ fest.

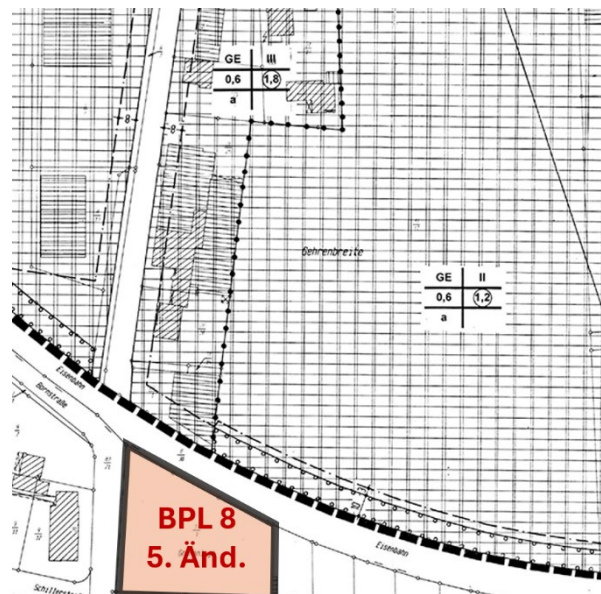
Westlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ der Gemeinde Bad Nenndorf aus dem Jahr 1962. Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass die angrenzende Bornstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Eine Teilfläche dieser Straßenverkehrsfläche wird mit der hier vorliegenden 5. Änderung überplant und somit anteilig aufgehoben.

Als Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und der Zweckbestimmung als „Internat“ festgesetzt. Heute befindet sich dort die Schule bzw. das Institut „Schlaaffhorst-Andersen“ in denen Fortbildungen im Bereich Atmung, Sprechen und Stimme stattfinden.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf, der nördlich der Bahnlinie ein Gewerbegebiet ausweist, ist am 21. November 2001 in Kraft getreten. Nördlich der Bahnlinie befindet sich im nächstgelegenen Gebäude eine Spielhalle und nördlich davon ein Wohn- und Verwaltungsgebäude. Östlich der ersten Baureihe ist die gesamte Gewerbefläche in direkter Nähe zur Bahnlinie durch eine großflächige PV-Freiflächenanlage geprägt.



B-Plan Nr. 2 „Nord“
(Auszug der Planzeichnung, unmaßstäblich)



B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet“
(Auszug der Planzeichnung, unmaßstäblich)

Für den Ursprungsbebauungsplan besteht parallel eine Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) als Satzung¹, die auch das Flurstück 17/1 der Flur 21, Gemarkung Bad Nenndorf erfasst. Da die Festsetzungen mit der geplanten Bebauung nicht kompatibel sind, wird diese Satzung für das Flurstück 17/1 aufgehoben. Eine eigenständige, neue ÖBV wird nicht aufgestellt, da das Bauvorhaben bereits als Hochbauentwurf (Anlage 4) vorliegt und von der örtlichen Politik gebilligt wird.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

¹ Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im Baugebiet „Martin-Luther-Straße“ Bebauungsplan Nr. 8

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

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

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

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

Die städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung wird im Abschnitt D 1.5.02 des RROP als grundlegende Zielsetzung der Siedlungsentwicklung definiert, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Dem Anliegen der Raumordnung wird entsprochen, indem im vorliegenden Fall eine Nachverdichtung durchgeführt wird.

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht.

Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes als Grünfläche (öffentlich und privat) dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die geplante städtebauliche Entwicklung zu entsprechen, ist die Darstellung des FNP anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennut-

zungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei ist zu beachten, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der berichtigten Darstellung wird die Fläche künftig als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Dies entspricht weitgehend der Darstellung der näheren Umgebung. Im Norden grenzen die Bahnanlagen und nördlich davon gewerbliche Bauflächen an. Mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Bahn und der wohnbaulichen Nutzung südlich der Bahn werden im Kapitel „Nachbarschutz“ gutachterlich untersucht und bewertet. Die Darstellung entspricht somit grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

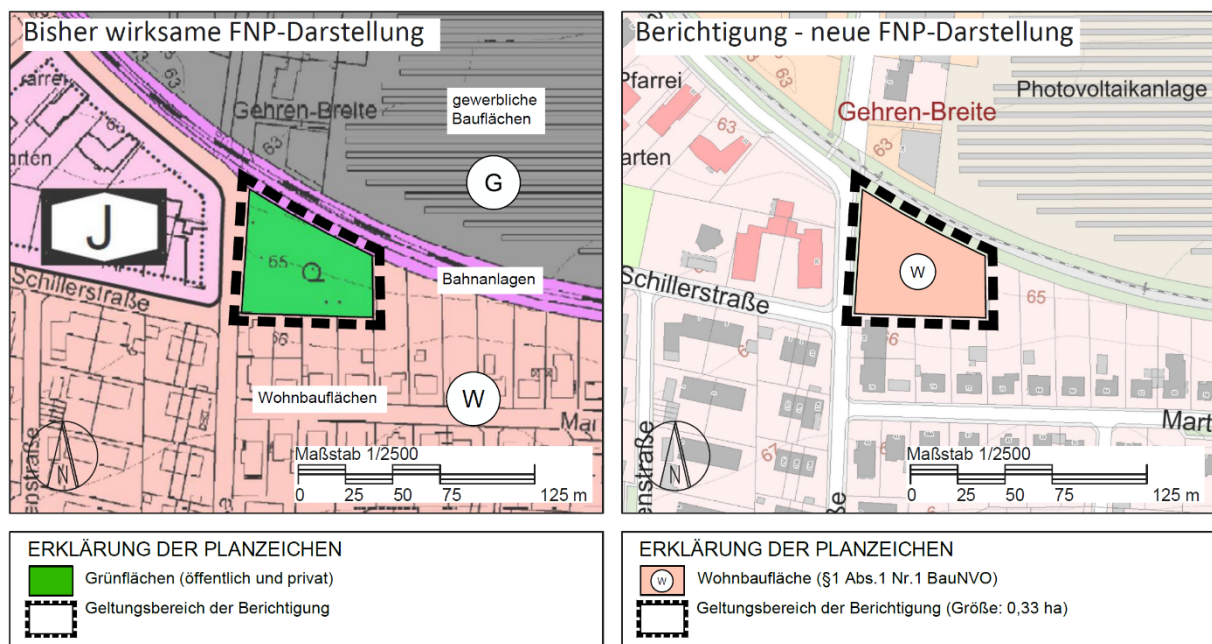


Abb. 4 Darstellung der Berichtigung des FNP (vgl. Anlage 2)

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, der künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festsetzt, wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Büro Luckwald) sind keine Darstellungen oder Hinweise vorhanden, die auf eine besondere Schutzwürdigkeit der Örtlichkeit hinweisen.

Ergänzend liegt die Entwurfsfassung des Landschaftsplans (Planungsgruppe Umwelt, Hannover, Juli 2024) vor. In dem Zielkonzept des Landschaftsplanes ist das überplante Grundstück mit der Signatur „sD“ als Grünlandfläche mit hohem Anteil an Gehölzstrukturen gekennzeichnet. Im Maßnahmenkonzept wurde die Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung ortsbildprägender Strukturen festgelegt. Aufgrund der Tatsache, dass auch zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung bereits bekannt ist, dass auf diesem Grundstück eine Wohnbauentwicklung stattfinden soll, ist diese Festlegung im Ziel- und Maßnahmenkonzept jedoch obsolet. In der finalen Beschlussfassung des Landschaftsplanes soll diese Festlegung daher entfallen.

Darüber hinaus entsprechen die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Bauzeitenregelung und Begrünung den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich der 5. Änderung die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, die sich an der benachbarten Nutzung im Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 8, 4. Änderung) orientiert. Mit der Gleichartigkeit der Nutzungen werden keine Nutzungskonflikte untereinander bzw. mit der benachbarten Nutzung ausgelöst. Dies gilt ebenso für die westlich benachbarte Nutzung der Schul- und Fortbildungseinrichtungen. Die Verträglichkeit der wohnbaulichen Nutzung gegenüber der nördlich benachbarten Bahnlinie und dem daran angrenzenden Gewerbegebiet werden im Kapitel „Nachbarschutz“ dargelegt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der ausdrücklichen Zielsetzung zur Verwirklichung von sozialem Wohnungsbau an dem Standort, können auch die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für den Geltungsbereich der 5. Änderung ausgenommen werden. Im Kontext des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans bleibt die (Haupt-)zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Geschossigkeit in Kombination mit der baulichen Dichte (GRZ = Grundflächenzahl und GFZ = Geschoßflächenzahl) definiert. Ebenso wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert aus § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der Grundstücksgröße von ca. 3266 m² ließen sich somit knapp 980 m² durch das Wohngebäude überbauen. Der Hochbauentwurf vom Juli 2024 überplant lediglich knapp 700 m² Grundfläche. Die Festsetzung hat bodenschützenden Charakter und ist aufgrund der stärkeren Verdichtung der Wohnbebauung auf dem Grundstück möglich.

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit drei Vollgeschossen (III) errichtet werden. Dies entspricht bei der überbauten Grundfläche von 700 m² bzw. der daraus errechneten Geschossfläche von ca. 2100 m² einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Mit Blick auf die Gesamtversiegelung gewährleistet die weitergehende Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, dass einschließlich der Versiegelung durch Garagen und Stell-

plätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Gesamtversiegelung von rechnerisch ($3265 \text{ m}^2 \times 0,6 = 1960 \text{ m}^2$) auf dem Grundstück unterschritten wird. Gemäß dem Entwurf vom März 2025 werden hier knapp 1700 m^2 benötigt.

3.1.3. Höhen baulicher Anlagen und Anzahl der Wohnungen

Die Höhe baulicher Anlagen darf bei 3 Vollgeschossen und dem Dachaufbau die Gesamthöhe von 75,5 m über NN nicht überschreiten. Bei der geplanten Dachform (Pulldach) aus dem o.g. Hochbauentwurf ergibt sich aktuell eine Traufhöhe von ca. 9,50 m, während sich die maximale Gebäudehöhe am First des geplanten Pulldaches auf ca. 11,20 m beläuft. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m, die der Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes von 77,5 m über NN entspricht, sind auch alle technischen Erfordernisse mit abgedeckt.

Als Bezugspunkt dient die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes, das bei 65,0 m über NN liegt und in der Planzeichnung hinsichtlich der Lage definiert ist.

Auch auf dem südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück sind zwei Vollgeschosse nebst ausgebautem Dachgeschoss zulässig und vorhanden. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen (III) und der Definition der maximalen Gebäudehöhen kann ein Baukörper entstehen, der sich städtebaulich passend in die nähere Umgebung einfügt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden maximal 21 Wohneinheiten zulässig.

3.1.4. Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung werden ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet. Diese halten zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken im Süden einen Abstand von 5 m und im Osten einen Abstand von 8 m ein. Die maximale Ausdehnung der Baugrenzen in ost-westlicher Richtung beträgt gemäß der Bemaßung 56,1 m. Parallel zur Bahnlinie ergibt sich ein Mindestabstand der Baugrenzen von ca. 16 m.

Der zugrundeliegende Bebauungsvorschlag geht von einer Anzahl von 21 Wohnungen aus, die in dem einen Gebäudekomplex entstehen können. Da dieser Gebäudekomplex die Gesamtlänge von 50 m knapp überschreitet, wird im vorliegenden Fall die abweichende Bauweise (a) gewählt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass der geplante Gebäudekomplex innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden kann.

3.1.5. Immissionsschutz

Mit der innerstädtischen Lage des Plangebietes nahe der Bornstraße, der Bahnlinie und des nördlichen Gewerbegebietes ergibt sich das Erfordernis, die örtliche Situation hinsichtlich der Geräuschemissionen und Vorbelastungen zu untersuchen.

Zur Bewertung der örtlichen Lärmsituation wurde bereits frühzeitig für den Vorentwurf der Hochbau-Machbarkeitsstudie eine schalltechnische Untersuchung der Fläche durchgeführt, um die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum zu ermitteln. Hierbei wurden die Schallquellen durch die Einwirkungen der Verkehrsgeräusche (S-Bahn und Straßenverkehr) sowie die Geräuscheinwirkungen der benachbarten Gewerbegebiete auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf ergänzt die Vorplanung der Machbarkeitsstudie dahingehend, dass für einen stärkeren Lärmschutz gegenüber der (potentiellen) Lärmeinwirkungen aus dem Norden (Bahnlinie und Gewerbe) mit den baulichen Nebenanlagen eine entsprechende aktive Schallschutzmaßnahme erfolgt. Dies entspricht einer mind. 2,70 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der Nordgrenze des Flurstücks.

Die schalltechnische Untersuchung² mit Stand vom Mai 2024 berücksichtigt die aktuelle städtebauliche Situation. Aufgrund der Berechnungen, die in Rasterlärmkarten dargestellt sind, ergeben sich für das Grundstück flächenhafte Einwirkungen durch den Verkehrslärm als auch durch das benachbarte Gewerbegebiet. Die Lärmeinwirkungen betreffen sowohl die Tagwerte als auch die Nachtwerte, die die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 deutlich überschreiten.

Im städtebaulichen Entwurf wurde der Baukörper für das Wohngebäude in der Form ausgebildet, dass das Gebäude einen möglichst großen Abstand zur Nordgrenze einhält. Dennoch ist die Nordseite weiterhin den erhöhten Lärmanforderungen ausgesetzt und im Bebauungsplan als Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes definiert.

Der Hochbau-Entwurf reagiert darauf, indem im Norden lediglich Nebenräume angeordnet werden bzw. die Erschließung stattfindet, während die lärmabgewandten Fassaden des Gebäudes ausreichenden Lärmschutz für die Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. deren Fenstern erfahren.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt auf, dass maßgeblich der potentielle Gewerbelärm zu Einschränkungen der geplanten Wohnnutzung führen würde. Im örtlichen Bestand zeigt sich jedoch, dass entgegen den zulässigen gewerblichen Lärmauswirkungen, sehr lärmarme bzw. lärmfreie Ansiedlung im Gewerbegebiet erfolgt sind. So befindet sich an der Rotehre, nördlich der Bahn, zunächst ein Spielcasino, gefolgt von einem Verwaltungsgebäude. Auch von der Freiflächen-PV-Anlage geht kein aktiver Lärm aus, sodass die zulässigen Lärmkontingente der gewerblichen Nutzungen im Bestand nicht ausgenutzt werden.

Mit dem Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet (GE) werden künftige Nutzungen im Gewerbegebiet hinsichtlich ihrer Lärmemissionen eingeschränkt. Für die Bestandsituation sind hingegen keine offensichtlichen Konflikte aus dem Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe/Nutzungen erkennbar. Die Stadt Bad Nenndorf wird hinsichtlich einer künftigen Änderung der Nutzungen im Gewerbegebiet im Bedarfsfall planerisch tätig, um das Nebeneinander der Nutzungen (GE/Bahn/WA) langfristig zu gewährleisten.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8, 5 der Änderung „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover den 15.05.2024

Die Deutsche Bahn AG weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass zusätzlich zum S-Bahn Betrieb auch weitere Fahrzeuge (u.a. Dieselmotorenebene) die Strecke benutzen. Auch kann Baulärm zu Nachtzeiten entstehen, wenn im Einzelfall Baumaschinen bis zu 124 dbA zum Einsatz kommen. Gemäß der Abwägung zu diesem Thema (in Abstimmung mit dem Fachgutachter) tragen Dieselfahrzeuge nicht zu einer Erhöhung des Mittelungspegels bei und sind daher bei der Gesamtbeurteilung zu vernachlässigen. Dies gilt ebenso für Einzelereignisse, wie temporäre Baustellen. Insofern werden die Hinweise der Deutschen Bahn AG zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der in der schalltechnischen Untersuchung errechneten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke 1761 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ entspricht den maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 (vgl. Anlage 5: Lärmwerte > 66 dB(A)). Zur leichteren Nachvollziehbarkeit werden die Lärmwerte den Lärmpegelbereichen (LP 3 bzw. LP 4) zugeordnet. Damit kann der erforderliche Schallschutz der Bauteile einwandfrei dimensioniert werden. Somit sind grundsätzlich auch Aufenthaltsräume im höher belasteten LP 4-Bereich möglich, wenn sie entsprechend geschützt sind.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind Anforderungen an den baulichen Schallschutz im gesamten Plangebiet umzusetzen. Hierbei ist bei den Schlafräumen im Plangebiet nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite des Gebäudes zu errichten.

Die entsprechenden Festsetzungen enthält der Bebauungsplan.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

3.1.6. Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Abfall

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bornstraße, die bereits im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Eine Teilfläche der Bornstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um zum einen die Erschließungsfunktion deutlich zu machen und zum anderen, um die erforderlichen Festsetzungen im Übergang der Straßenverkehrsfläche zum Wohnbaugrundstück zu regeln.

Entsprechend der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG ist zum Bahnübergang bzw. zum Andreaskreuz mit der Zufahrt auf das Grundstück ein Mindestabstand von 27 m einzuhalten. Dieser Abstand wird im Bebauungsplan berücksichtigt und im nördlichen Abschnitt mit der Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ definiert.

Über eine textliche Festsetzung wird die Erschließung des Grundstückes mit maximal 2 Zufahrten in einer Breite bis 7 m geregelt. Gemäß dem städtebaulichen Entwurf dient die zentrale Hauptzufahrt der Erschließung der Stellplätze und Nebenanlagen, während eine Zufahrt im Süden lediglich für die Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr vorgesehen ist. Dies gilt gleichermaßen dem Schutz der örtlichen Grünbereiche und der Baumstandorte an der Bornstraße. Zusätzlich werden dadurch auch die verbleibenden Parkmöglichkeiten im Seitenbereich der Bornstraße sichergestellt.

Für die Bereitstellung des Abfalls an der Bornstraße erfolgt die planungsrechtliche Absicherung per Planzeichen nördlich der Hauptzufahrt im Bereich der Nebenanlagen (Ne2).

3.1.7. Anzahl der Stellplätze, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der sehr guten innerörtlichen Lage (Innenstadt und Bahnhof) lässt sich die Anzahl der Stellplätze je Wohnung minimieren. Je Wohnung soll, gemäß Hochbauentwurf, ein Stellplatz vorgesehen werden. Da die Pflicht zur Herstellung von Pkw-Einstellplätzen für Wohnbauvorhaben in Niedersachsen mit der jüngsten Novelle der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) entfallen ist, werden diese jedoch nicht festgesetzt.

Die Anordnung der Garagen, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen sind im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich ihres Standortes gemäß dem Bebauungsvorschlag definiert. Um zu vermeiden, dass es bei der späteren Realisierung Probleme gibt, wird darlegt, dass die vermaßten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen geringfügig überschritten werden dürfen. Ergänzende, offene Stellplätze und verfahrensfreie Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der dafür festgesetzten Grenzen auf dem Grundstück vorgesehen werden.

Die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück folgt hierbei dem Gedanken eines Schutzes vor den möglichen Lärmeinwirkungen der angrenzenden Bahnstrecke und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet. Die Nordseite der Stellplätze und Nebenanlagen soll daher zugleich als geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,70 m ausgeführt werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück zu verbessern. Die Lärmschutzwand kann im Bedarfsfall auch Durchgänge enthalten.

3.1.8. Erhalt von Baumstandorten und Anpflanzen von Sträuchern

Entlang der Bornstraße ergibt sich die Möglichkeit vier Einzelbäume im Bestand zu erhalten. Diese sind eingemessen und werden per Planzeichen gesichert. An der Nordgrenze zur Bahn bleiben vorläufig ebenfalls Bäume und Sträucher im Bestand erhalten. Die Bäume werden jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt, da noch die finale Abstimmung mit der Bahn erfolgen muss.

Entlang der Nordgrenze und auf der Ostseite des Grundstückes ergeben sich Randbereiche, die für eine Bepflanzung geeignet und als Flächen für Pflanzmaßnahmen festgesetzt sind. Unter Berücksichtigung der im Bestand verbleibenden Pflanzen, sind die Flächen mit Strauchpflanzungen zu ergänzen.

Zu den Pflanzmaßnahmen weist die Deutsche Bahn AG in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass diese im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen so zu gestalten sind, dass ein Überhang nach

§ 910 BGB vermieden und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten werden. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die maßgebliche Artenwahl für Bäume und Sträucher richtet sich nach den Angaben der Artenlisten im Bebauungsplan.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

3.1.9. Festsetzungen zum Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wird zum Schutz von Brutvögeln eine Bauzeitenregelung erforderlich.

Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).

Sollten dennoch während der Brutzeit Fällarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

Bei der Entfernung von Bäumen mit Potenzial für in Spalten- und Höhlen vorkommende Fledermausarten sind Fällarbeiten zur Reduktion der Antreffwahrscheinlichkeit möglichst außerhalb der Fortpflanzungszeit, d.h. nicht im Zeitraum Anfang April bis Ende August, durchzuführen. Zudem sind vor Fällung die betroffenen Bäume vorab durch einen sachkundigen Gutachter auf Fledermaus-Vorkommen hin zu überprüfen und es sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung der Tötung von einzelnen Fledermäusen zu ergreifen.

3.2. Hinweise und sonstige öffentliche Belange

3.2.1. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Im zentralen innerörtlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf ist mit Auftreten mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen, die maßgeblich in der Verantwortung der künftigen Bauherren liegt.

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden 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. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.2. Boden, Baugrund

Als Vorabinformationen zum Baugrund ist dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) zu entnehmen, dass es sich im Geltungsbereich um Mittlere Pseudogley-Parabraunerden aus Löß, Lößlehm und Geschiebemergel handelt. Die hohe Bodenfruchtbarkeit der anstehenden Böden ist durch die Nutzung als Sport- und Freizeitfläche bereits eingeschränkt. Dennoch soll im Rahmen der Baumaßnahmen auf einen schonenden Umgang mit dem Oberboden hingewiesen werden.

Zum Thema Boden gibt das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), in seiner Stellungnahme nachfolgenden Hinweis:

Boden

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und

Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

3.2.3. Niederschlagswasser

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird kein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Bauleitplanungen ist abzuleiten, dass eine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Mutterboden oberhalb von vorwiegend schluffigen und tonhaltigen Schichten) kaum möglich ist.

Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück werden daher keine bodenordnenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.2.4. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die in der Bornstraße vorhandene Leitung und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist auch die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung sicherzustellen. Hierfür sind zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren und außerdem müssen die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundsatz bereitstellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundsatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitstellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche

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

3.2.5. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Planänderung nicht tangiert. Die leitungsgebundene Infrastruktur ist durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen (in der Regel in der Bornstraße) sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf
- Niederschlagswasser Samtgemeinde Nenndorf
- Strom z.B. Westfalen Weser AG
- Gas z.B. Westfalen Weser AG
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone, Deutsche Glasfaser
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Der Abfall wird innerhalb der Nebenanlagen (Ne2) auf dem Grundstück gesammelt. Hier ist ein Standort als Fläche für Versorgungsanlagen (Abfallentsorgung) definiert.

3.2.6. Heilquellenschutzgebiet

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

3.2.7. Altlasten und Kampfmittel

Auf dem für eine Bebauung vorgesehenen Flurstück sind Altlasten nicht bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Landesamt für Landentwicklung und Geoinformation Niedersachsen (LGLN) wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Im Mai 2024 hat eine Luftbildauswertung für das geplante Baugrundstück stattgefunden. Hierbei wurden die Luftbilder vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Somit hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt und es besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - umgehend zu benachrichtigen.

3.2.8. Hinweis zur Grünordnung

Zum Schutz von Bestandsbäumen wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei Säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche missbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

Die zwingend erforderlichen Schachtarbeiten in Baumnähe im Zufahrtsbereich sollten per Hand durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Baumerhalt werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung eines Umweltberichts bzw. einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

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

3.3.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus.

Im vorliegenden Fall wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen (Straße und Bahnlinie) sowie durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet eingeschränkt. Die Bewertung zum Immissionsschutz zeigt auf, dass durch bauliche Maßnahmen am Gebäude und durch die Nutzung der südlichen Grundstücksbereiche für den Außenaufenthalt hinreichend Vorsorge für die Gesundheit der Menschen getroffen werden kann.

Im Übrigen ist das nähere Umfeld durch die bestehende Wohnbebauung bzw. das Fortbildungsinstitut „Schlaaffhorst-Andersen“ geprägt. Zu diesen Nutzungen kommt eine gleichwertige Wohnnutzung hinzu. In diesem Zusammenhang ist von keiner erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut auszugehen.

Tiere (Artenschutz) und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Bei dem zur Überplanung vorgesehenen Grundstück handelt es sich um eine im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche (Spiel- und Sportplatz), die sich seit Jahrzehnten als Grünland mit hohem Anteil an Gehölzstrukturen dargestellt hat. Vor diesem Hintergrund wurde der Fläche im neuen Landschaftsplan (LP) der Samtgemeinde Nenndorf eine besondere Bedeutung beigegeben. So wurde das in Rede stehende Grundstück in der Entwurfsfassung des LP im Zielkonzept ursprünglich als „sD“ (diese Bereiche umfassen Flächen, die aufgrund ihrer Habitat-, Erholungs- und Retentionsfunktion erhalten werden sollten) gekennzeichnet. Insbesondere mit Blick auf das Ziel- und Maßnahmenkonzept ist die endgültige Beschlussfassung des LP unter der Maßgabe der geplanten wohnbaulichen Entwicklung jedoch anzupassen.

Der Landkreis Schaumburg, als untere Naturschutzbehörde, leitet aus der Entwurfsfassung des LP das Erfordernis ab, den Artenschutz durch eine Erhebung intensiv zu prüfen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 ff. BNatSchG ausschließen zu können. Da die Stadt Bad Nenndorf als Eigentümerin des Grundstückes jedoch bereits im Oktober 2024 eine intensive Grünpflege bzw. vorbereitende Baufeldfreilegung durchgeführt hat, können die artenschutzrechtlichen Belange lediglich auf der Grundlage einer Potenzialanalyse durchgeführt werden.

Die nachfolgenden fachlichen Aussagen zum Artenschutz aus dem Februar 2025 beurteilen hierbei den aktuellen Bestand und berücksichtigen auch artenschutzrechtliche Potenziale, die mit der ehemaligen Begrünung der Fläche einhergehen:

Artenschutz Potentiale³

Aufgrund der vorkommenden Habitatstrukturen mit einer extensiv gepflegten Grünfläche im städtischen Umfeld, einer randlichen, naturnahen Strauch-Baum-Hecke mit sechs großkronigen mittelalten bis alten Laubbäumen sowie der Lage an einer Bahnstrecke als Vernetzungsstruktur ist potenziell mit dem Vorkommen europarechtlich geschützter Arten zu rechnen.

Brutvögel

Aufgrund der Lage und Ausprägung der vorhandenen Gehölze ist mit dem Vorkommen typischer, nicht gefährdeter Siedlungsarten wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Blaumeise, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Zaunkönig, Heckenbraunelle, Stieglitz zu rechnen. Aufgrund der Lage an der Bahn mit ruderalen Hochstauden und einer dichten Heckenstruktur kann ein Vorkommen der gefährdeten Art Bluthänfling nicht ausgeschlossen werden. Die Art ist in Niedersachsen und in der Region Bergland gefährdet.

³ Die kursiven Textteile wurden von Landschaftsarchitektin Dipl.-Ing., Dipl.-Biol. Karin Bohrer, Petershagen, Feb. 2025, bearbeitet.

Als Nahrungsgäste können zudem die Arten Haussperling und Grünspecht auftreten.

Um die Tötung von Brutvögeln (Nestlingen, Eier) auszuschließen, soll die Baufeldfreiräumung außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September, erfolgen (Bauzeitenregelung). Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gemäß § 39 BNatSchG zu beachten sind.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen an der Bornstraße sowie entlang der Bahnstrecke und an der östlichen Grundstücksgrenze sind zudem potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Brutvogelarten, die gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG nicht beschädigt oder zerstört werden dürfen.

Im Bereich der Bornstraße werden 4 Laubbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Strauch-Baumhecke am nördlichen und östlichen Rand der Fläche sollen weitgehend erhalten und ggf. durch standortgerechte, heimische Straucharten ergänzt werden. Da die potenziell vorkommenden Arten Gehölz- und Gebüschbrüter sind und die Gehölze weitgehend erhalten bleiben, ist mit einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvogelarten nicht zu rechnen. Das gilt auch für den Bluthänfling, da die für diese Art besonders relevanten Gehölze an der Bahn weitgehend erhalten bleiben sollen. Sollten hier Nachpflanzungen erforderlich sein, so sollten zur Verbesserung der Habitatqualität für den Bluthänfling diese überwiegend mit dornigen Arten wie z.B. Weißdorn, Hundsrose oder Schlehe erfolgen.

Da die potenziell vorkommenden Brutvogelarten mit Ausnahme des Bluthänflings nicht gefährdet und allgemein häufig sind, ist mit einer erheblichen Störung aufgrund einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen nicht zu rechnen. Da der Bluthänfling gegenüber Lärm- und Lichtimmissionen nicht besonders empfindlich ist und die Fortpflanzungs- und Ruhestätte erhalten bleiben kann, liegt auch in Bezug auf diese Art keine besondere Störung vor.

Fledermäuse

Die vorhandenen Bäume können eine potenzielle Funktion als Fledermaus-Quartier oder als Versteck von einzelnen Fledermäusen besitzen. Die Strauch-Baum-Hecken im Plangebiet können zudem im Verbund mit den östlich angrenzenden Gartenstrukturen entlang der Bahn als Nahrungshabitat und Leitlinie von Fledermäusen dienen.

Potenziell betroffene Arten sind vor allem die in Siedlungsgebieten vorkommenden und in der Region nachgewiesenen Arten Braunes Langohr, Große Bartfledermaus, Zwergfledermaus und Breitflügelfledermaus (vgl. NABU Niedersachsen: Fledermausinformationssystem batmap, Zugriff: 27.02.2025).

Die potenziell vorkommenden Fledermausarten besitzen ihre Wochenstuben in Spaltenquartieren an oder in Gebäuden. Da Gebäude von der Planung nicht betroffen sind, ist mit einem Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten potenziell betroffener Fledermausarten nicht zu rechnen.

Jedoch können Einzeltiere dieser Arten sehr wohl ganzjährig in Spalten und Höhlungen der vorhandenen Bäume vorkommen. Zur Vermeidung der Tötung von Tieren sind daher vor einer Fällung von Bäumen diese von einem fledermauskundigen Sachverständigen auf Fledermausvorkommen hin zu kontrollieren. Bei Nichtbesatz müssen die Höhlen verschlossen werden.

Werden Tiere in Baumhöhlen festgestellt, dann dürfen diese Bäume nicht gefällt werden und im Einvernehmen mit der uNB des Landkreises Schaumburg müssen weitere Maßnahmen ergriffen werden, um eine Tiertötung zu vermeiden.

Unter den potenziell vorkommenden Arten befinden sich auch Arten, die nicht nur an Quartieren sondern auch in Nahrungshabitaten und auf Transferflügen gegenüber Lichtimmissionen besonders empfindlich sind. Zu diesen Arten zählen das Braune Langohr sowie die Große Bartfledermaus und die Kleine Bartfledermaus. Zwar werden die randlichen Gehölzstrukturen in ihrer Funktion als Nahrungshabitat und als Leitlinie für Fledermäuse weitgehend erhalten, dennoch können Lichtimmissionen sie beeinträchtigen. Zur Verminderung dieser Beeinträchtigung soll eine fledermausfreundliche Außenbeleuchtung installiert werden.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf dem Grundstück auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 543 2019) zu Grunde zu legen.

Für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen auf den Privatgrundstücken sind folgende Bedingungen verbindlich:

- *Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.*
- *Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.*

Durch die Fenster des Wohngebäudes nach außen dringende Lichtimmissionen werden als nicht erheblich eingestuft, da sich die Fläche im städtischen Umfeld befindet und eine hiervon ausgehende, über die vorhandene Vorbelastung hinausgehende Lichtverschmutzung nicht zu befürchten ist.

Reptilien

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnlinie an. Mit Schotterflächen (Gleiskörper), Hochstaudensäumen und begleitenden Heckenstrukturen sind Bahnlinien häufig potenzielle Biotope geschützter Reptilienarten.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen Habitatstrukturen kann ein Vorkommen von Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden.

Da jedoch die randlichen Strukturen entlang der Bahnlinie erhalten werden, ist mit einer vorhabenbedingten Beeinträchtigung von Zauneidechsen-Lebensräumen nicht zu rechnen.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten

Mit dem Vorkommen weiterer, europarechtlich geschützter Arten (z.B. Amphibien, Käfer, Libellen, Farn- und Blütenpflanzen, etc.) ist aufgrund der Lage, dem Fehlen relevanter Habitate (z.B. Gewässern) und der Ausprägung der vorkommenden Biotope und Habitatstrukturen nicht zu rechnen.

Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet besteht aus einer Grünfläche, die teilweise als Spielfläche genutzt wird. Sie wird seitens der Stadt Bad Nenndorf regelmäßig gemäht und befindet sich im Vorfeld der Überplanung in einem überwiegend naturbelassenen Zustand. Entlang der Ränder befinden Strauch-Baumhecken, die aufgrund der reduzierten Pflege der letzten Jahre einen naturnahen Charakter besitzen.

Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs wird der Erhalt der Baumstandorte im Bereich der Bornstraße im Bebauungsplan festgesetzt.

Die randliche Eingrünung mit Sträuchern soll möglichst erhalten bleiben. Dort, wo dies nicht möglich ist, soll mit standortgerechten, heimischen Straucharten nachgepflanzt werden.

Die vorhandene Grünfläche wird überplant und geht weitgehend verloren. Da die randlichen Eingrünungen und die Baumstandorte erhalten bleiben, kann der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert werden.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird eine Nachverdichtung im Innenbereich mit dem Ziel der Schaffung von sozialem Wohnraum verfolgt. Zwar wird der wohnbaulichen Entwicklung damit gegenüber dem Erhalt der Grünfläche der Vorrang eingeräumt, jedoch wird bei den Planungen versucht möglichst viele der Strukturen zu erhalten. So wird die Einfahrt so geplant, dass die Bäume entlang der Straße erhalten bleiben, auch wenn das für die Zufahrt auf das Grundstück ungünstiger ist. Weitere Heckenstrukturen werden nach Möglichkeit erhalten und im Bebauungsplan festgesetzt.

Der ökologische Wert der innerörtlichen Grünfläche mit den randlichen Baum- und Heckenstrukturen ist bei der Standortauswahl durchaus bewusst, dennoch wurde der Verwirklichung von sozialem Wohnungsbau in der zentralen Ortslage im vorliegenden Fall der Vorrang eingeräumt.

In der Gesamtabwägung wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zur Bau-
feldfreiräumung und zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung der Eingriff in
den Naturhaushalt hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes minimiert bzw. berücksichtigt.
Dies schließt die planerische Entscheidung der Stadt Bad Nenndorf ein, die Fläche einer wohn-
baulichen Nutzung zuzuführen und den Landschaftsplan in seiner endgültigen Fassung an
diese Realitäten anzupassen.

Boden, Fläche und Landschaft

Durch die Bebauung des Grundstücks (Flurstück 17/1) mit den Erschließungs- und Nebenanlagen erfolgt eine Flächeninanspruchnahme (gemäß städtebaulichem Entwurf vom Juli 2024) von ca. 1672 m². Bei der Grundstücksgröße von knapp 3267 m² entspricht dies einem versiegelten Flächenanteil von 51,2 %.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Die Versiegelung durch Überbauung, Zufahrten und Nebenanlagen im Geltungsbereich orientiert sich jedoch unterhalb der rechtlich zulässigen Gesamtversiegelung, die gemäß der Überschreitungsregelung aus § 19 Abs. 4 BauNVO rechtlich eine Versiegelung von 60 % (GRZ 2 = 0,6) zulassen würde.

Die überplanten Flächenanteile der Bornstraße werden bei dieser Betrachtung ausgenommen, da hier bereits eine weitgehende Versiegelung stattgefunden hat und keine erheblichen Veränderungen vorgesehen sind.

Ein Ausgleich des Flächenverbrauchs ist aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand, wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist bevorzugt zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Auf die Belange des Heilquellenschutzgebietes wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer wohnbaulichen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima (insgesamt) erwarten lassen.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine Baudenkmale, sodass keine negativen Auswirkungen erkennbar sind.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es sind zwischen den benannten Schutzgütern keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind. Mit der angestrebten Planänderung wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und

Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Pflanzgebot) ausreichend berücksichtigt.

3.3.2. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG von 2021, zuletzt geändert im Juli 2024) ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Für das Jahr 2040 gilt ein Minderungsziel von mindestens 88 Prozent.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit vergleichsweise kurzen Wegen zum Stadtzentrum und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

4. Planungshinweise

4.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt (alle Angaben auf 1 qm gerundet):

Fläche	Quadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	3667 qm	0,37 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3276 qm		89,3 %
Straßenverkehrsfläche	391 qm		10,7 %
überlagernde Festsetzungen / Teilflächen			
Baugrenzen (überbaubare Grundstücksbereiche)	1234 qm		
Stellflächen und Nebenanlagen (St/Ga/Cp/Ne)	425 qm		
Pflanzbindung	374 qm		

4.2. Durchführung und Bodenordnung

Die baulichen Maßnahmen sollen nach Rechtskraft der Bauleitplanung kurzfristig durchgeführt werden.

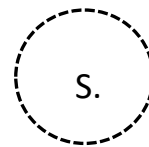
Das Flurstück 17/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Fläche wird auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages bebaut.

4.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von



Bad Nenndorf, den **08.07.2025**

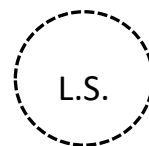


gez. I. Henckel

4.4. Verfahrensvermerk zur Begründung

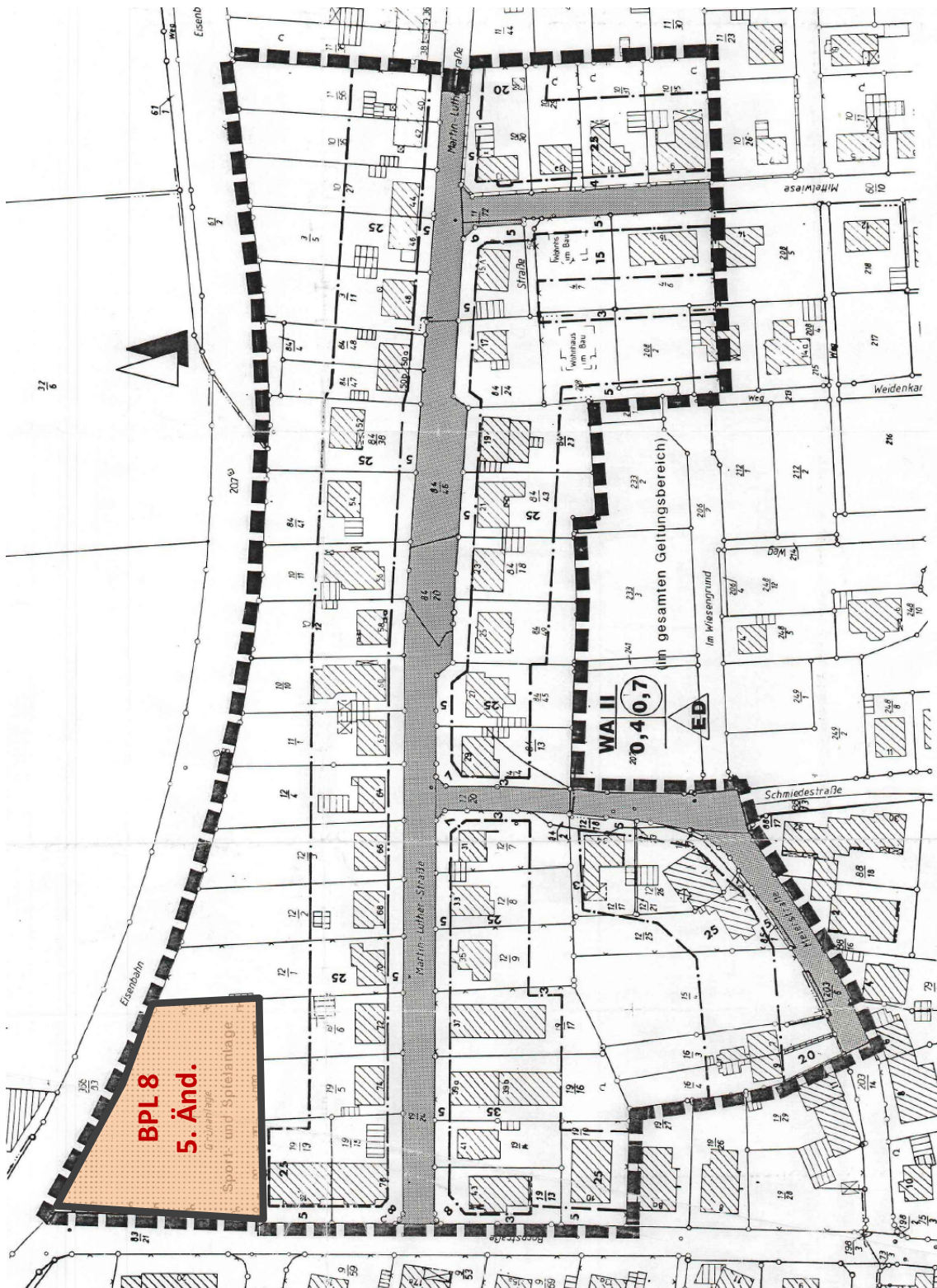
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **25.06.2025** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den **28.07.2025**



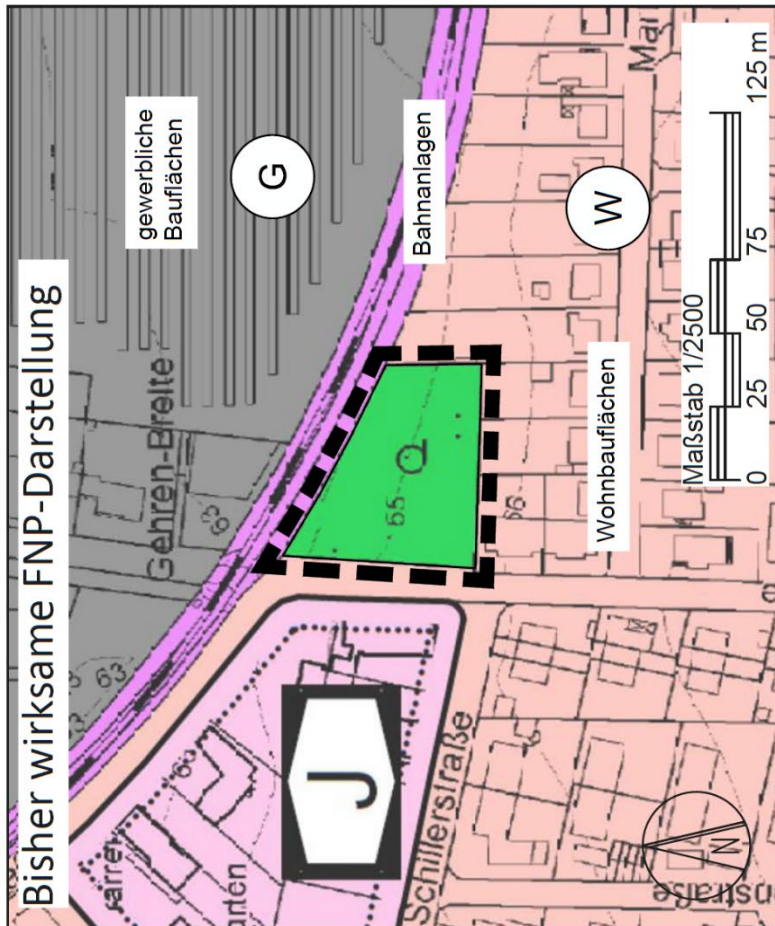
gez. M. Schmidt

Anlage 1 – Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 4. Änderung



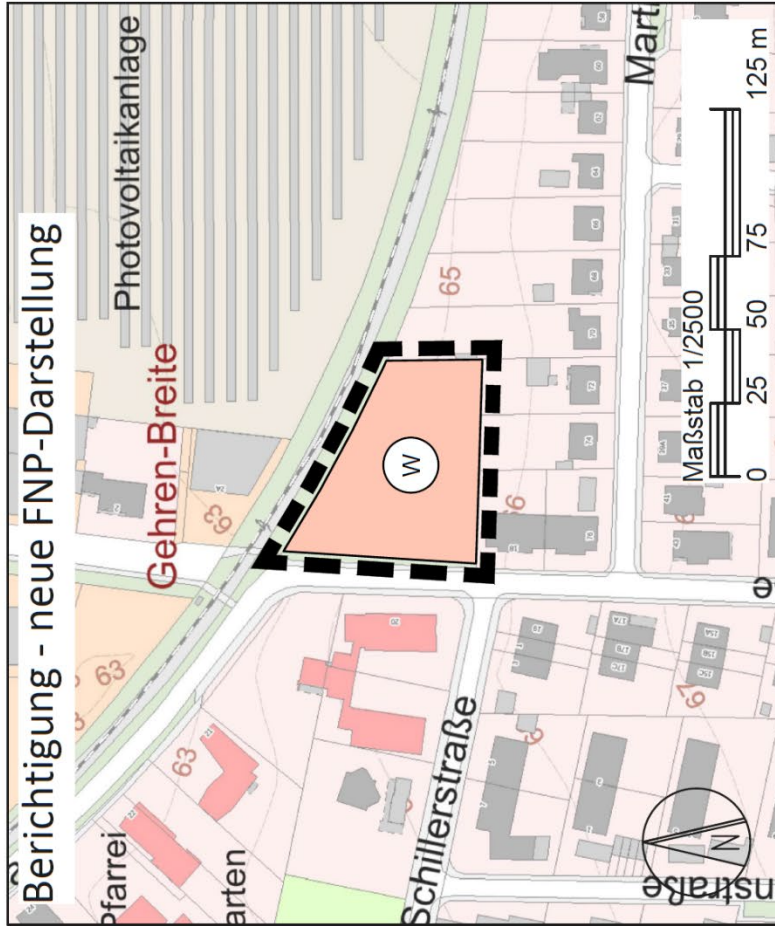
(nicht genordet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/1000, 5. Änderung = rot markiert)

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf - Berichtigung



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

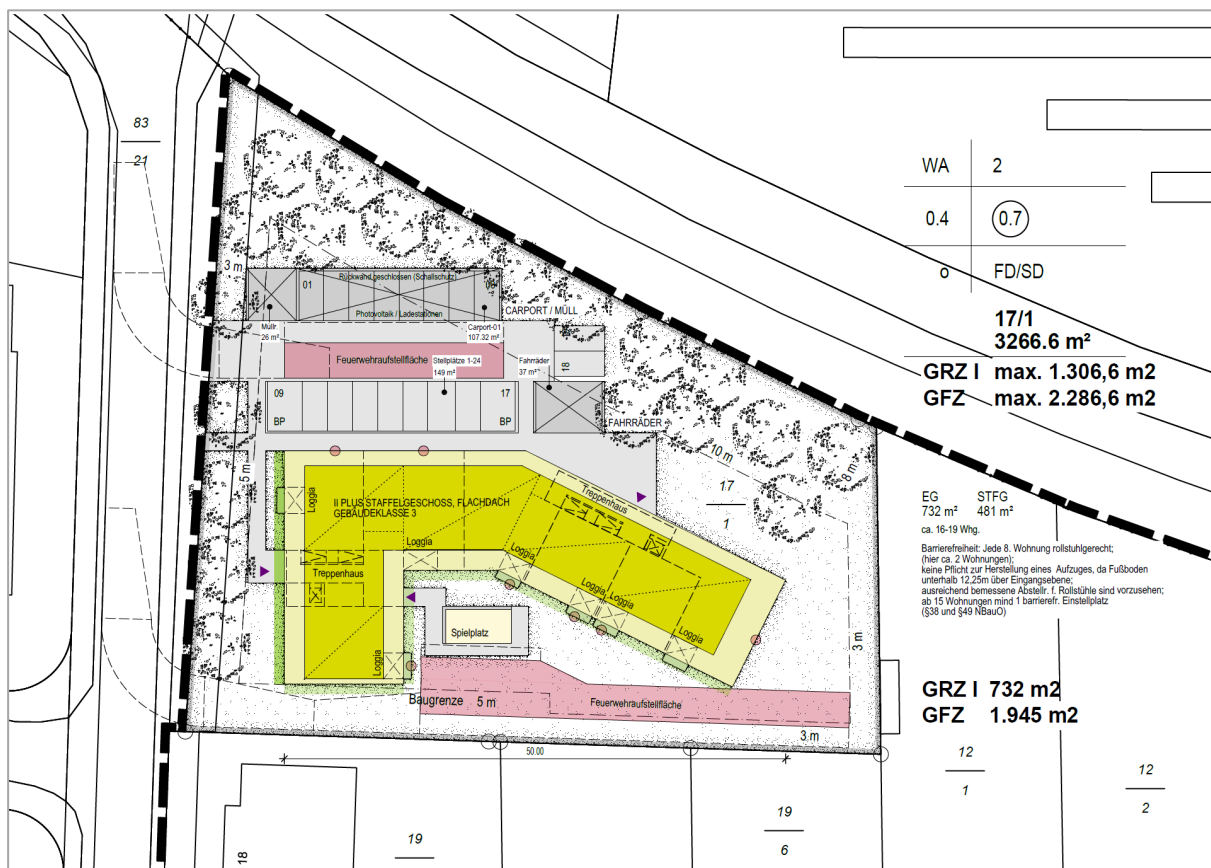
-  Grünflächen (öffentlich und privat)
-  Geltungsbereich der Berichtigung



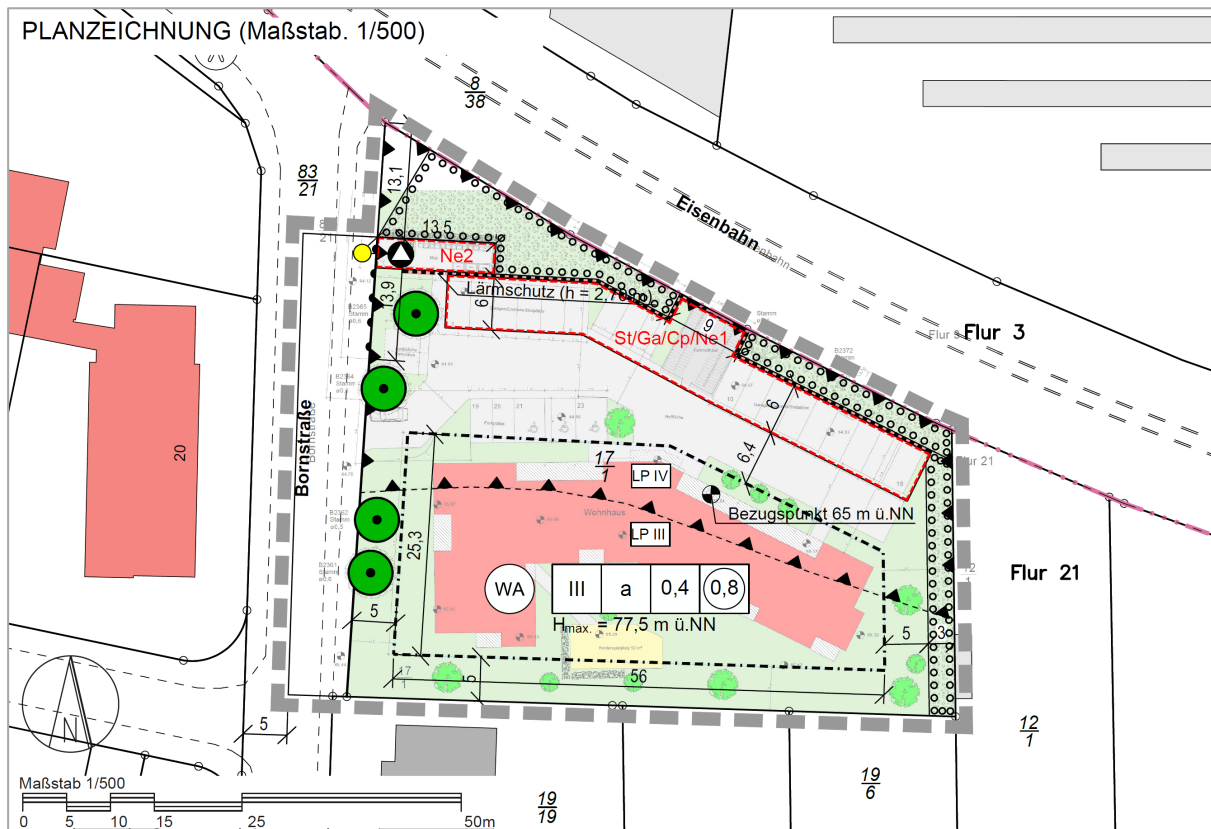
ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

-  Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
-  Geltungsbereich der Berichtigung (Größe: 0,33 ha)

Anlage 3 - Machbarkeitsstudie/Bebauungsvorschlag

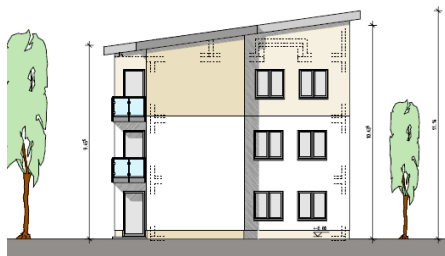


Machbarkeitsstudie Neubau Mehrfamilienhaus, architekturstudio pm 2023, (unmaßstäblich verkleinert)

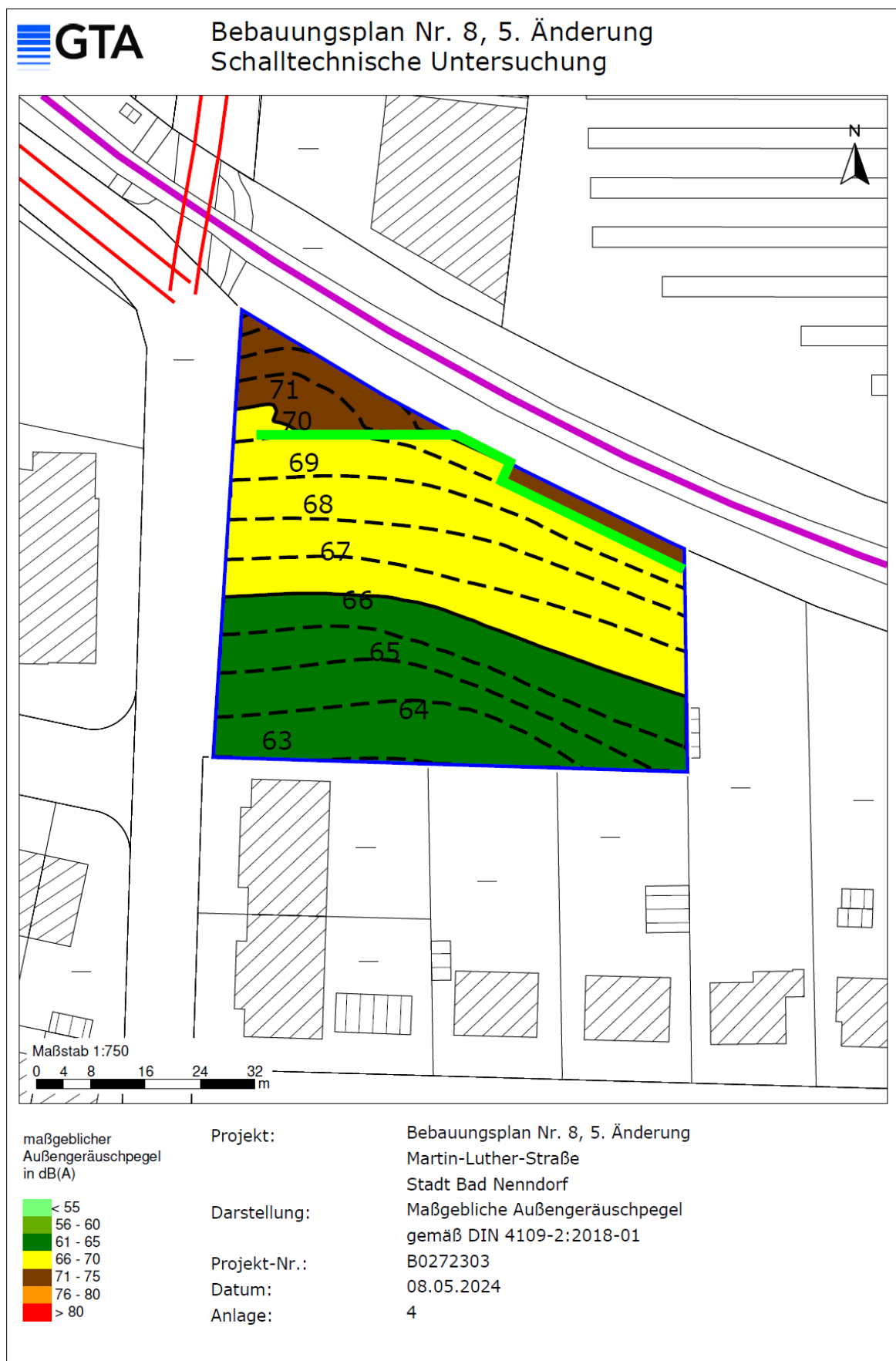


Bebauungsvorschlag (Lageplan) mit geänderter Anordnung der Nebenanlagen, Ingenieurbüro Wehmeyer Part-GmbH, Bückeburg OT Warber, März 2025 im Auftrag der Kreiswohnungsgesellschaft mbH Schaumburg, Stadthagen, überlagert durch Festsetzungen des Bebauungsplans (unmaßstäblich verkleinert)

Anlage 4 – Bebauungsvorschlag, Hochbautentwurf



Bebauungsvorschlag (Hochbautentwurf, Auszug) Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Bückeburg OT Warber, Juli 2024 im Auftrag der Kreiswohnungsbaugesellschaft mbH Schaumburg, Stadthagen, (unmaßstäblich verkleinert)



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 8, 5 der Änderung „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover den 08.05.2024 (Anlage 4, unmaßstäblich)