



BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF

Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorentwurf, September 2026

Bearbeitung:

Stadt Bad Nenndorf
Rodenberger Allee 13, 31542 Bad Nenndorf

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

Teil I: Begründung

1.	Einführung	3
2.	Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage.....	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	6
3.1	Bestehendes Planungsrecht	6
3.2	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation	7
3.3	Einzelhandelskonzept und projektbezogene Auswirkungsanalyse.....	8
3.4	Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan	13
3.4.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	13
3.4.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg	16
3.5	Naturschutz und Landschaftspflege	17
3.6	Boden und Gewässer	18
3.7	Altlasten und Kampfmittel	18
3.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	19
4.	Auswirkungen der Planung	19
4.1	Verkehr	19
4.2	Immissionsschutz.....	20
4.3	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft	20
4.4	Umweltprüfung und Umweltbericht	21
4.5	Bodenschutz und Flächenverbrauch	21
4.6	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, Belange des Waldes	22
4.7	Artenschutzrechtliche Prüfung	22
4.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
5.	Verfahrensablauf und Planentscheidung	23

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

- A.1 Gustafsson Handel & Standort (2026): Projektbezogene Auswirkungsanalyse für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Restrukturierung des Einrichtungshauses Möbel- Heinrich/Fachmarktansiedlungen im Lagebereich Bückethaler Landwehr in Bad Nenndorf (städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung), September 2026, Hamburg

1. Einführung

Die „Bückethaler Landwehr“ stellt gemäß Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Nenndorf¹ eine Fachmarktagglomeration im Ortsteil Waltringhausen der Stadt Bad Nenndorf dar. Aktuell befinden sich in diesem Bereich verschiedene Fachmärkte wie Möbel Heinrich, Baby One, Clevva, Nexterio Fliesen, Hellweg Bau- und Heimwerkermarkt, Tedi und ePedalics sowie die zwei Nahversorger E-Center und Aldi. Die Grundstücke sind über fußläufige Wegebeziehungen miteinander verknüpft, dennoch finden Kopplungskäufe aufgrund der Weitläufigkeit des Standorts teilweise auch mit dem Pkw statt. Die „Bückethaler Landwehr“ stellt mit ca. 57.300 m² Verkaufsfläche innerhalb der Stadt Bad Nenndorf den dominierenden Handelsstandort dar. Zusätzlich zählt die Fachmarktagglomeration auch zu den größten der Region.

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

Angesichts der sich ändernden Marktbedingungen soll eine Überplanung des Standorts erfolgen, um in dem Gebäude des Einrichtungshauses Möbel Heinrich ergänzend auch andere Sortimente und Branchen unterbringen zu können, sofern diese als raumordnerisch und städtebaulich verträglich eingestuft werden können. Insbesondere im Erdgeschoss des Einrichtungshauses wird eine Rücknahme der eigenbetrieblenen Verkaufsfläche angestrebt, um an der Stelle andere Fachmärkte und den Lebensmitteldiscounter Aldi anzusiedeln. Der Aldi befindet sich heute im südlichen Bereich der Fachmarktagglomeration an der Straße Piepmühle mit einer Verkaufsfläche von ca. 800 m². Das Gebäude ist technisch und energetisch veraltet, zudem sind die Räumlichkeiten unterdimensioniert, sodass ein Ausbau an dem Standort auf heute marktgängige Verkaufsflächen nicht möglich ist. Aus diesem Grund favorisiert der Lebensmitteldiscounter die Verlagerung in den Baukörper des Einrichtungshauses. Dadurch würden die aktuellen Räumlichkeiten des Aldis ebenfalls für eine Nachnutzung zur Verfügung stehen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf werden der Standort bzw. die Flächen innerhalb des Gebäudebestands als Potenzialflächen bewertet, die im Rahmen einer Restrukturierung und Umnutzung Platz für Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten bieten. Planungsziel ist die langfristige Standortsicherung und eine sinnvolle, effektive Nutzung der vorhandenen Gebäude und Infrastrukturen.

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

Zur Umsetzung der Planungsziele wird eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Die 38. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ durchgeführt. Der Plangebiet liegt nordöstlich der Landwehrstraße und nördlich der B 65 sowie der Autobahnauffahrt Bad Nenndorf auf die A 2, der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,7 ha. Die Kernstadt liegt westlich des Plangebiets. Im Rahmen der 38. FNP-Änderung der Samtgemeinde Nenndorf sollen die Flächen des *sonstigen Sondergebiets Möbel, Einrichtungsgegenstände, Raumausstattung* in ein *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum* geändert werden. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der städtischen Planungsziele somit gegeben.

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

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

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Nenndorf ist das Plangebiet als *sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Möbel, Einrichtungsgegenstände, Raumausstattung* dargestellt. Die weiteren Flächen der Fachmarktagglomeration Bückethaler Landwehr sind ebenfalls als *sonstige Sondergebiete* mit verschiedenen Zweckbestimmungen aufgenommen worden:

- Standort des Baumarkt Hellwegs im Zufahrtbereich mit der Zweckbestimmung *Bau- und Gartenmarkt*;
- Flächen westlich der Straße Piepmühle mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel und sonstige großflächige Handelsbetriebe*;
- Flächen südlich der Straße Piepmühle mit der Zweckbestimmung *großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe*.

Die Sondergebiete werden durch eine *Grünfläche* gegliedert. Östlich der Straße Piepmühle stellt der Flächennutzungsplan ein *Gewerbegebiet* dar. Im südlichen und westlichen Anschluss an die Sondergebiete sind die bestehenden und geplanten *Wohnbauflächen* entsprechend aufgenommen worden. Zwischen dem Änderungsbereich der Fa. Möbel Heinrich und der südlich geplanten Wohnbaufläche (Nachverdichtung) ist eine Fläche mit einer *Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwand)* dargestellt. Darüber hinaus ist eine *Richtfunktrasse der Telekom mit einem Schutzbereich von 100,0 m* übernommen worden, die in Nordwest-Südost-Richtung durch das Plangebiet verläuft. Die Bückethaler Straße wird als *örtliche Hauptverkehrsstraße* eingestuft.

Die Samtgemeinde Nenndorf verfolgt als übergeordnetes Ziel, vorhandene Ressourcen im Siedlungsbestand zu nutzen und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu betreiben. Hierfür soll der Sortimentskatalog für die Flächen des Einrichtungshauses Möbel Heinrich und des ehemaligen Fachmarkts Hammer erweitert werden, um durch Restrukturierungsmaßnahmen Potenziale im Bestand nutzen zu können. Der große Baukörper an der Bückethaler Landwehr bietet sich für die Unterbringung weiterer Fachmärkte an. Die vorhandene Infrastruktur kann effizient genutzt werden, durch die Bündelung von Einzelhandelsvorhaben sind Synergieeffekte möglich. Durch die Wiedernutzbarmachung von baulichen Ressourcen im Bestand kann eine Ausweitung der Siedlungsstruktur in den Außenbereich reduziert werden. Auch der Entstehung von Leerständen und Versorgungslücken soll durch mehr Flexibilität mit Blick auf die Verkaufsflächen und den Sortimentskatalog entgegengewirkt werden.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der 38. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Änderung der zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets zu schaffen. Aufgrund der sich ändernden Marktbedingungen sollen die Angebotsflächen für Möbel einschließlich Küchen-, Garten- und Badmöbel reduziert werden, um Verkaufsflächen für weitere Sortimente wie nahversorgungsrelevante Sortimente, Pflanzen/Gartenbedarf, Elektronik, Sportartikel und Zoobedarf zuzulassen. Dieses kann i. W. im Bestand durch eine Aufteilung und Vergabe von Teilflächen des Einrichtungshauses an externe Fachmarktbetreiber erfolgen.

Im Zuge der vorliegenden 38. FNP-Änderung der Samtgemeinde Nenndorf wird der Vorhabenstandort neu als *Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Einkaufszentrum* dargestellt. Die im Parallelverfahren aufzustellende 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ wird damit aus den künftigen Darstellungen des FNP gemäß § 8(2) BauGB entwickelt. Diese 12. Änderung setzt für den Bereich des Einrichtungshauses Möbel Heinrich ein *sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel und Einkaufszentrum“* (SO1) und für das südwestliche Gebäude ein *sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“* (SO2) fest.

Derzeit ist innerhalb des Plangebiets auf Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 eine Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 45.000 m² zulässig, die das Einrichtungshaus Möbel Heinrich sowie das Möbelgeschäft clevva u. a. angesichts der sich ändernden Marktbedingungen und des steigenden Onlinehandels nicht mehr benötigen. Aus diesem Grund soll der Gebäudekomplex neu geordnet und Raum für weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Bandbreite an Sortimenten geschaffen werden.

In dem Gebäude südwestlich des Möbelhauses ist vor kurzem der Fachmarkt Hammer geschlossen worden (Bodenbeläge, Teppiche, Parkett, Laminat, Farben, Tapeten, Gardinen, Sonnenschutz, Betten, Matratzen und Badeausstattung). Aktuell befindet sich auf untergeordneten Flächen nur noch der Fliesendiscouter Nexterio mit Badeausstattung in dem Gebäude. Um auch hier den Einzelhandelsstandort langfristig und flexibel zu sichern, soll der Bereich im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens mit überplant werden. Große bauliche Eingriffe sind für das Plangebiet aktuell nicht vorgesehen.

Die 38. FNP-Änderung und die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 sollen dazu beitragen, den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und die vorhandenen Gebäude und Infrastrukturanlagen sinnvoll und effektiv zu nutzen.

Der Standort der Flächennutzungsplanänderung Nr. 38 ist aufgrund der vorgesehenen Restrukturierungsmaßnahmen im Bestand gesetzt. Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf sind die Flächen innerhalb des Gebäudebestands als Potenzialflächen identifiziert worden. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 57.000 m² stellt die Fachmarktagglomeration „Bückethaler Landwehr“ bereits heute innerhalb der Stadt Bad Nenndorf den dominierenden Handelsstandort dar.

Sollte die 38. FNP-Änderung nicht umgesetzt werden, kann dies dazu führen, dass aufgrund der eng auszulegenden Zweckbestimmung *Möbel, Einrichtungsgegenstände, Raumausstattung* das Gebäude des ehemaligen Fachmarkts Hammer langfristig leer steht. Ein wirtschaftlicher Betrieb des Einrichtungshauses Möbel Heinrich kann aufgrund der sinkenden Nachfrage nach diesem Sortiment ebenfalls erschwert werden. Auch hier sind im Bestand Leerstände zu erwarten, wenn Teile der Verkaufsflächen nicht an andere Fachmärkte vermietet werden können. Insgesamt könnte dies zu einem deutlichen Trading-Down-Effekt der Fachmarktagglomeration an der Bückethaler Landwehr führen, zumal auch der Standort des Baumarktes in Frage steht.

Darüber hinaus würden dem Discounter Aldi naheliegende Entwicklungsoptionen am Standort Bückethaler Landwehr genommen werden, sodass auch das Nahversorgungsangebot langfristig nicht gesichert werden kann. Andere Standorte im Stadtgebiet sind für die Ansiedlung großflächiger Fachmärkte aktuell nicht vorhanden (siehe Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf). Gemäß Konzentrationsgebot des Landesraumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) sind großflächige Vorhaben in Bad Nenndorf grundsätzlich an Standorte in der Kernstadt und im Bereich der Bückethaler Landwehr gebunden. Größere zusammenhängende Potenzialflächen stehen in der Innenstadt nicht zur Verfügung, auf der letzten mindergenutzten Fläche ist der Rewe-Markt entwickelt worden.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bestehendes Planungsrecht

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

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Nr. 49 als Sondergebiet SO 1 festgesetzt worden. In diesem SO 1 für großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11(3) Nr. 2 und 3 BauNVO sind nach den damaligen Festsetzungen *Flächen für großflächigen Einzelhandel mit Möbel und Einrichtungsgegenstände sowie Raumausstattung* zulässig. Zum Kernsortiment dieser Flächen zählen sämtliche Möbel, Matratzen und Zubehör, Teppiche, Bodenbeläge, Lampen und Leuchten. Die Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbel und Einrichtungsgegenständen waren zunächst mit maximal 30.000 m² festgesetzt worden. Der Handel mit Randsortimenten wurde auf maximal 3.000 m², der Handel mit innenstadtrelevanten Waren auf maximal 150 m² begrenzt. Eine Ergänzung der zulässigen Sortimente im SO 1 war *ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzenden Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO ausgehen. Über Ausnahmen entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.*

Zu Einzelheiten, zu Nutzungsmaßen sowie zur Erschließung, Grünordnung etc. wird auf den Bebauungsplan Nr. 49 sowie auf die Begründung zur 12. Änderung Bezug genommen.

Für den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ sind zwischenzeitlich elf Änderungsverfahren durchgeführt worden. Im Bereich der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplans sind insbesondere die 4., 5., 6. und die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 von Bedeutung:

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 4. Änderung im Jahr 2004 ist die zulässige Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 30.000 m² auf maximal 35.000 m² angehoben worden. Die Erhöhung der Verkaufsflächen erfolgte, damit das Einrichtungshaus konkurrenzfähig bleiben kann, da namhafte Standortkonkurrenten seinerzeit über weit aus größere Verkaufsflächen verfügten. Alle übrigen Planinhalte sind unverändert geblieben.

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

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

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 6. Änderung im Jahr 2012 ist erneut die zulässige Gesamtverkaufsfläche für den Handel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung von maximal 35.000 m² auf nunmehr maximal 45.000 m² angehoben worden. Anlass für die Erhöhung der Verkaufsflächen war seinerzeit die rasante Weiterentwicklung in der Möbel- und Einrichtungsbranche, die dazu ge-

führt hat, dass in der Zwischenzeit die namhaften Standortkonkurrenten ihre Verkaufsflächen wiederum deutlich ausgeweitet haben und zudem neue Mitbewerber im näheren Umfeld hinzugekommen sind. Alle übrigen Planinhalte sind unverändert geblieben.

9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49

Im Rahmen der 9. Änderung im Jahr 2019 sind die Rahmenbedingungen auf dem Gelände des Möbelhauses und die grünordnerischen Festsetzungen gemäß Bebauungsplan Nr. 49 überprüft worden. Die städtebaulichen und grünordnerischen Rahmenbedingungen hatten sich aufgrund der mehrfachen Erweiterungen und Änderungen im Bereich des Möbelhauses, der Durchführung von Veranstaltungen und der Aufnahme von Sondernutzungen (Flohmärkte, Kinderzirkus, Aktionsveranstaltungen u. ä.) verändert. Im Ergebnis sind die textlichen Festsetzungen für Pflanzflächen etc. überarbeitet worden, die Eingriffsbilanz wurde neu ermittelt und durch externe Kompensationsmaßnahmen rechnerisch ausgeglichen.

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

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

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

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

Die Bückethaler Straße führt in Richtung Norden durch einen zweiten Kreisverkehr und bindet anschließend an die Nenndorfer Straße an. An den Abschnitt zwischen Kreisverkehr und Nenndorfer Straße ist der nördliche Bereich des Plangebiets angebunden. Darüber hinaus führt von der Bückethaler Straße in Richtung Süden die Stichstraße Unterer Hohlweg, die im westlichen Bereich des Plangebiets liegt. Die Stichstraße dient ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung sowie einer Trafostation.

Die großflächige Stellplatzanlage befindet sich überwiegend im östlichen Bereich des Grundstücks und ist dem großen Gebäudekomplex des Einrichtungshauses vorgelagert. Das Gebäude hat eine Länge von ca. 230 m. Im ersten Drittel beträgt die Breite ca. 90,0 m, im weiteren Verlauf ca. 60,0 m. Die Gebäudehöhen liegen bei ca. 15,0 m und 16,5 m für den südlichen Gebäudeabschnitt, im nördlichen Bereich reduziert sich die Gebäudehöhe auf ca. 14,0 m bis 15,0 m. Im südlichen Gebäudeabschnitt sowie in den oberen Ebenen des mittleren Gebäudeabschnitts befindet sich das Möbelhaus Möbel Heinrich, im Erdgeschoss des mittleren Gebäudeabschnitts befindet sich der Babyfachmarkt

Baby One und im nördlichen Gebäudeabschnitt ist der Möbeldiscounter Clevva untergebracht. Die Anlieferung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt über die Rückseite des Gebäudes im Westen des Plangebiets. Gegenüber dem Haupteingang von Möbel Heinrich befindet sich auf der Stellplatzanlage noch ein weiteres untergeordnetes Gebäude. Dieses wird aktuell durch Einzelhandel für Tierbedarf und Tiernahrung genutzt.

Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein weiteres Gebäude mit Einzelhandelsnutzungen. Aktuell wird das Gebäude allerdings vom Leerstand des ehemaligen Hammer Fachmarkts geprägt, auf einer untergeordneten Fläche wird noch ein Fliesendiscounter an dem Standort betrieben. Das Gebäude hat eine Länge von ca. 100,0 m und eine Breite von ca. 40,0 m. Die Gebäudehöhen des nördlichen Gebäudeabschnitts liegen zwischen ca. 4,0 m und 6,5 m und für den südlichen Gebäudeabschnitt zwischen ca. 5,5 m und 9,5 m. Die Höhenunterschiede ergeben sich aus der Topographie, da das Gelände in Richtung Westen zur Wohnbebauung ansteigt. Somit fällt die Gebäudehöhe gegenüber der Wohnbebauung niedriger aus. Die Haupteingänge sind nach Osten zur gemeinsam genutzten Stellplatzanlage mit dem vorderen Gebäudekomplex ausgerichtet.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Grünstreifen mit Stauden, Sträuchern und aufgelockerten Einzelbäumen eingegrünt. Im nördlichen und überwiegenden westlichen Bereich wird das Plangebiet durch dichte Gehölze eingegrünt, die u. a. eine Abschirmung zum westlich angrenzenden Wohngebiet bilden.

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

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

3.3 Einzelhandelskonzept und projektbezogene Auswirkungsanalyse

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

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

Zusätzlich sind im Rahmen des Einzelhandelskonzepts zwei raumordnerische Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen 2017 (LROP) geprüft worden. Das **Konzentrationsgebot** (LROP Kap. 2.3 Ziff. 04) verweist großflächige Einzelhandelsvorhaben regelmäßig in den zentralen Ort. Das **städtebauliche Integrationsgebot** (LROP Kap. 2.3 Ziff. 05) bindet großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an die zentralen Versorgungsbeiriche der zentralen Orte. Städtebauliche Ausnahmetatbestände können hier für nahversorgungsrelevante Betriebe geltend gemacht werden.

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

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

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

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

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

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

Bereits im Einzelhandelskonzept sind für den Standort Potenzialflächen definiert worden, die einerseits in der Umnutzung vorgesehener Restrukturierungsflächen in vorhandenen Fachmarkt-Baukörpern gesehen werden und andererseits in den noch ungenutzten Grundstücken am Standort der Fachmarktagglomeration. Die 38. FNP-Änderung sowie die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 knüpfen durch die geplante Restrukturierung und Erweiterung der zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets an die definierten Potenziale des Einzelhandelskonzepts an.

Das Einzelhandelskonzept 2025 charakterisiert den Lagebereich Bückethaler Landwehr wie folgt (siehe dort, Kapitel 3.3.2):

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

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

Die nachfolgenden Leitlinien zur Einzelhandelsentwicklung sind im Rahmen der 38. FNP-Änderung und der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 am Standort der Bückethaler Landwehr zu berücksichtigen:

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

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

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

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

Die Planungsziele der 38. FNP-Änderung und der 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 entsprechen den Entwicklungszielen für den Einzelhandelsstandort Bückethaler Landwehr und der Stadt Bad Nenndorf. Es ist insbesondere die Erweiterung der nicht zentrenrelevanten Sortimente innerhalb des Plangebiets vorgesehen, um weitere Fachmärkte an dem Standort zuzulassen. Hierfür sollen die vorhandenen Flächenpotenziale im Gebäudebestand durch Restrukturierungsmaßnahmen genutzt werden. Des Weiteren soll auch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi zur langfristigen Sicherung der Nahversorgungsstruktur beitragen.

Vor dem Hintergrund der Restrukturierungsmaßnahmen und der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters ist im Planverfahren eine **städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung**³ durchgeführt worden. Das Einrichtungshaus Möbel Heinrich verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt 39.000 m², die sich in dem zweigeschossigen Gebäudekomplex westlich der Bückethaler Straße befinden. Von den 39.000 m² Verkaufsfläche sind ca. 1.500 m² an einen Babyfachmarkt (Baby One) und ca. 400 m² an einen Fachmarkt für Heimtierbedarf (Fressnapf) vermietet worden. Der Fressnapf befindet sich nicht in dem großen Gebäudekomplex, sondern in einer Leichtbauhalle, die auf dem vorgelagerten Stellplatz errichtet worden ist. Im rückwärtigen Bereich südwestlich des Einrichtungshauses besteht der Fliesenfachmarkt (Nexterio) mit einer Verkaufsfläche von 800 m², die Verkaufsfläche des aufgegebenen Fachmarkts für Heimtextilien und Badausstattung (Hammer) lag bei 4.000 m².

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

Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf geht auch hervor, dass sich zur Sicherung der Nahversorgung der E-Center Verbrauchermarkt und der Aldi-Discounter, falls zum Erhalt der Markt- und Wettbewerbsfähigkeit erforderlich, an dem Standort der Bückethaler Landwehr marktgerecht weiterentwickeln können. Somit ist auch das Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben

³ Gustafsson Handel & Standort (2026): Projektbezogene Auswirkungsanalyse für großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, Restrukturierung des Einrichtungshauses Möbel- Heinrich/Fachmarktansiedlungen im Lagebereich Bückethaler Landwehr in Bad Nenndorf (städtebauliche Verträglichkeitsuntersuchung), September 2026, Hamburg.

des Lebensmitteldiscounters Aldi an der Bückethaler Landwehr aus dem Einzelhandelskonzept ableitbar und darin vorwegnehmend bereits berücksichtigt worden.

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

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

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

Die 38. FNP-Änderung der Samtgemeinde Nenndorf und die 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Restrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets, die bereits als Leitlinien im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Nenndorf genannt worden sind, schaffen. Die Ausweitung der in den Sondergebieten zulässigen Sortimente beschränken sich auf nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente. Mit den Bauleitplanverfahren werden folgende Ziele verfolgt:

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

Die vorhandene Gesamtverkaufsfläche von ca. 39.000 m² im Bereich des Einrichtungshauses Möbel Heinrich soll nicht ausgeweitet werden. Die Gesamtverkaufsfläche des ehemaligen Hammer-Standorts und dem Fliesendiscouter soll von ca. 4.800 m² auf 5.000 m² geringfügig erhöht werden. Zentrenrelevante Randsortimente sind grundsätzlich je Sondergebiet auf maximal 10 % der dort zulässigen Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen und dürfen 800 m² nicht übersteigen. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 39.000 m² entsprechen 800 m² lediglich 2 %.

3.4 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

3.4.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

del – dorthin zurück. Diese hat bisher im stationären Geschäft vornehmlich verkehrsgünstig gelegene Großflächen an den Fachmarktlagen der Region zum Ziel, darunter auch dezentrale Fachmärkte in Stadthagen. Entsprechende Umsatzumlenkungen von dort nach Bad Nenndorf sind raumordnerisch und städtebaulich vertretbar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg befindet sich derzeit in Neuauflage. Der Entwurf des RROP ist durch den Kreisentwicklungsausschuss in seiner Sitzung vom 17.09.2025 zur Kenntnis genommen worden. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Öffentlich-

keit und der öffentlichen Stellen gemäß § 9(2) des Raumordnungsgesetzes (ROG) i. V. m. § 5 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) freigegeben. Auf die Beschlussvorlage BV-157/2025 sowie das Protokoll zur Sitzung wird verwiesen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren fand vom 9. Februar bis zum 26. März 2026 statt.

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

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

3.5 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

Der Naturpark Weserbergland ist ein wertvoller Natur-, Kultur-, Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum. Charakteristisch sind die besondere Landschaft des Weserberglandes, Fachwerkstädte, Kurorte und kleine Dörfer sowie eine hohe Attraktivität insbesondere für aktive Erholung wie Wandern oder Radfahren. Der Naturpark ist eine Vorbildregion, in der der Schutz der besonderen Landschaft mit einer verträglichen Erholungsnutzung und nachhaltigen Entwicklung der Region verbunden werden soll.⁴

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

Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale. Die nächstgelegenen Naturdenkmale liegen in ca. 200 m Entfernung südöstlich und südlich des Plan-

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

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

3.6 Boden und Gewässer

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

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

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

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

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

3.7 Altlasten und Kampfmittel

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

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

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

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

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

Die **innere Erschließung** erfolgt für das Einrichtungshaus Möbel Heinrich über zwei bestehende Zufahrten im Süden von der Straße Auf dem Wachtlande und über eine bestehende Zufahrt im Norden von der Bückethaler Straße. Im Zuge der Restrukturierung des Standorts soll eine weitere Zufahrt im Osten des Plangebiets zwischen den zwei Kreisverkehren geschaffen werden. Über die Zufahrten lassen sich die Stellplatzanlage sowie die Bereiche für die Anlieferung erreichen. Die Anbindung des Grundstücks des ehemaligen Fachmarkts Hammer erfolgt über die Straße Auf dem Wachtlande. Die Straße Unterer Hohlweg im Nordwesten des Plangebiets dient im Bestand ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Wohnbebauung sowie der Trafostation. Die Straße stellt eine Sackgasse dar, die in Richtung Süden nur noch für Fußgänger und Radfahrer weiter passierbar ist. Eine Erschließung der Einzelhandelsnutzungen findet hierüber nicht statt.

Ein Großteil des **ruhenden Verkehrs** innerhalb des Plangebiets wird durch die Kundschaft des Einzelhandelsstandorts erzeugt. Dementsprechend sollen wie im Bestand bereits vorhanden die Flächen für Kundenstellplätze im südlichen und östlichen Bereich dem Gebäudekomplex Möbel Heinrich vorgelagert werden. Dadurch können diese von den umliegenden Erschließungsstraßen direkt erreicht werden. Durch die Bündelung der Kundenstellplätze im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets sollen Kundenverkehre und somit ggf. Nachbarschaftskonflikte im westlichen Bereich im Übergang zur Wohnbebauung vermieden werden. Die Kundenstellplätze sollen, wie bereits im Bestand vorhanden, auch den Einzelhandelsnutzungen des Gebäudes des ehemaligen Fachmarkts Hammer dienen. Da die Verkehrsbewegungen von Mitarbeitenden i. d. R. deutlich niedriger ausfallen als die der Kundschaft, werden diese auch im westlichen Bereich des Plangebiets für verträglich angenommen.

Die **Anlieferung** der Einzelhandelsnutzungen soll wie im Bestand weiterhin über die Rückseite der Gebäude, sprich von Westen aus, erfolgen. Inwiefern Änderungen in den Anlieferungsbereichen notwendig werden, hängt von der Restrukturierung und der Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe

ab. Erschlossen werden die Anlieferungsbereiche im Süden und Westen über die Straße Auf dem Wachtlande oder im Norden über die Bückethaler Straße.

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

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

4.2 Immissionsschutz

Standortentwicklung und Flächennutzungen werden aus Sicht des Immissionsschutzes im Zuge der parallel aufzustellenden 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“, (siehe dort Kapitel 5.5) behandelt. Die schalltechnischen Auswirkungen sind auf Grundlage konkreter Plankonzepte im Einzelfall zu überprüfen.

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

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

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

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

Brandschutz

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die Straße Auf dem Wachtlande und die Bückethaler Straße gewährleistet. Die offene Stellplatzanlage sowie die rückwärtigen Anlieferungsbereiche bieten eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Feuerwehreinsatz. Weiter brandschutztechnische Anforderungen sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Wasserwirtschaft

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

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

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

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

Der Umweltbericht wird parallel zur Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erarbeitet. Der Bericht wird zum Entwurf als Teil II dieser Begründung der 38. FNP-Änderung beigelegt.

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

4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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

Innenentwicklungen tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf Böden und Flächenverbrauch bei. Der Boden kann seine Bodenfunktionen am Vorhabenstandort aufgrund der bestehenden Nutzung und Überformung bereits heute nur bedingt wahrnehmen. Die Auswirkungen der Pla-

nung auf die lokalen Böden können aufgrund der Planungsziele und Planinhalte insgesamt als vertretbar bewertet werden. Der Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB wird entsprochen.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung, Belange des Waldes

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum Großteil um bereits versiegelte Flächen. Eingriffe z. B. in die größeren Gehölzstrukturen im nördlichen und nordwestlichen Bereich sollen nicht vorbereitet werden. Der Fokus der Restrukturierungsmaßnahmen soll überwiegend auf dem Gebäudebestand sowie den bereits versiegelten Flächen liegen. Demzufolge werden auf Grundlage der Bauleitplanverfahren keine größeren Eingriffe erwartet.

In der Umweltprüfung zur Bauleitplanung werden Bestandserhebungen zu den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege zusammengetragen und ausgewertet, damit eine sachgerechte Abwägung durchgeführt werden kann. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, der als Teil II der vorliegenden Begründung im weiteren Verfahren beigelegt wird, dargelegt. Für die ermöglichten Eingriffe wird eine Eingriffsbewertung im konkreten Bebauungsplanverfahren erstellt. Auf FNP-Ebene wird somit auf die im Parallelverfahren aufzustellende 12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 verwiesen.

Die Belange des Waldes sind durch die vorliegende FNP-Änderung nicht betroffen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

durchaus auch (Ziel-)Konflikte beider Aufgabenfelder untereinander sowie mit Themen wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft und Naturschutz entstehen, hierüber ist im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans sollen vorrangig die zulässigen Sortimente innerhalb des Plangebiets erweitert werden, um durch die Flexibilität den Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und zu stärken. Das Plangebiet ist im Bestand bereits zum Großteil versiegelt. Im nördlichen und westlichen Randbereich stocken größere Bäume und Gehölze, die im Zuge der Planung erhalten werden sollen.

Durch die Restrukturierungsmaßnahmen im Gebäudebestand können vorhandene Räumlichkeiten genutzt werden, ohne weitere Flächen zu versiegeln. Im Sinne der Nachhaltigkeit können durch die Erweiterung der Sortimentsliste die Bestandsgebäude flexibler genutzt werden. Auch die vorhandene Infrastruktur kann dadurch längerfristig und effizient genutzt werden. Durch die Bündelung verschiedener Einzelhandelsnutzungen an einem Standort können durch den Mitnahmeeffekt darüber hinaus Verkehrswege und somit CO₂ eingespart werden. Ein gutes Beispiel stellt hier die gemeinschaftlich genutzte Stellplatzanlage für die Kundschaft dar.

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

Insgesamt sind im Zuge der 38. FNP-Änderung aufgrund der vorhandenen Bebauung und der intensiven Nutzungen keine maßgeblichen Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet oder im näheren Umfeld zu erwarten.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

Bad Nenndorf, im September 2026