

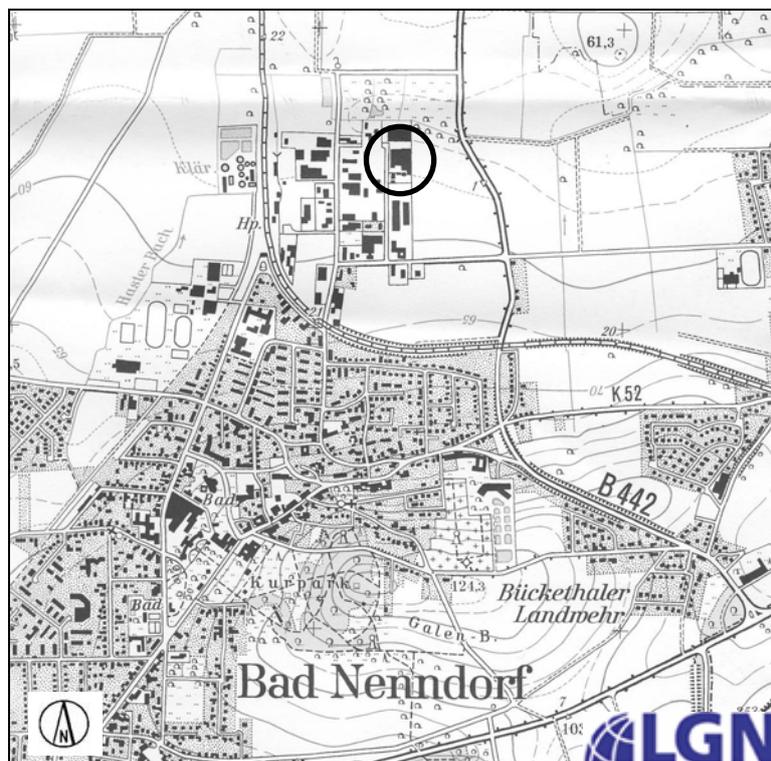
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

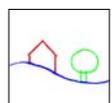
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Bad Nenndorf

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Beschleunigtes Verfahren
(gem. § 13 a BauGB)



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	3
2	Aufgaben des Bebauungsplans	4
3	Städtebauliches Konzept	4
3.1	Geltungsbereich	4
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3	Zustand des Plangebietes	5
4	Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1	Bauliche Nutzung	8
4.2	Verkehr	9
5	Belange von Natur und Landschaft	9
5.1	Veranlassung, Rechtslage	9
6	Immissionen	11
7	Altlasten	11
8	Durchführung des Bebauungsplanes	12
8.1	Bodenordnung	12
8.2	Ver- und Entsorgung	12
8.3	Kosten	13
9	Daten zum Plangebiet	13

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	14
2	Verfahrensvermerke	17

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs	18
--	-----------

Anlage 2: Lageplan	19
---------------------------	-----------

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 17.02.2010 den Aufstellungsbeschluss und in seiner Sitzung am 16.06.2010 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadt Bad Nenndorf, gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der B-Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Die Änderung ist auf einen Antrag der Fa. Paul Hildebrandt AG, Im Niedernfeld 8, Bad Nenndorf zurückzuführen, die auf den bereits gewerblich genutzten Betriebsflächen ein Hochregallager errichten möchte. Dieses Vorhaben ist mit dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 64 derzeit nicht vereinbar, da hier die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf II festgesetzt ist. Für das Vorhaben wird jedoch die Höhenentwicklung benötigt, die mit einer III-geschossigen Bauweise verbunden wäre. Die 1. Änderung dient daher der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens. Zu diesem Zweck soll auf die bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (II) zu Gunsten einer Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen (max. 12 m) verzichtet werden. Weitere grünordnerische Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung, um eine hinreichende Integration in den Siedlungsrand zu gewährleisten.

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 127), inkraftgetreten am 27.01.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), Geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung des B-Planes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bereich handelt, der bereits bebaut ist, von baulichen Anlagen (gewerblichen Nutzungen) umgeben wird und die Grundfläche des Plangebietes eine bauliche Entwicklung von mehr als 20.000 m² nicht erwarten lässt. In der unmittelbaren Umgebung, d.h. in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang, wird auch kein anderer Bebauungsplan aufgestellt.

Hierbei wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden

nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

„§ 13 a Bebauungspläne der Innenentwicklung

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,...“

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird in diesem Fall davon ausgegangen, dass aufgrund des rechtverbindlichen B-Planes auf diesen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war.

2 Aufgaben des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flächen am nordöstlichen Ortsrand Bad Nenndorfs, die bereits im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ liegen und entsprechend als Gewerbegebiet festgesetzt sind.

Die von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 betroffenen Flächen umfassen eine Gesamtfläche von rd. 7.106 m², die wie folgt begrenzt werden:

- | | |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die südliche Grenze des Flst. 21/38 |
| im Osten: | durch die östliche Grenze der Flst. 21/43 und 21/45 |
| im Süden: | durch die nördliche Grenze des Flst. 21/44 |
| im Westen: | Durch die östliche Grenze des Flst. 21/46 (Im Niedernfeld) |

Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung im M 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Hochregallagers geschaffen werden.

Die Firma Paul Hildebrandt AG betreibt als bundesweit tätiges Speditionsunternehmen den Standort Bad Nenndorf als Zentrallager. Aufgrund von logistischen Anforderungen der Auftraggeber ist die Firma gezwungen, größere Lagerkapazitäten für den Umschlag der Waren vorzuhalten. Aus diesem Grund ist für den Standort Zentrallager Nord (Bad Nenndorf) der Neubau eines Hochregallagers geplant, um auch langfristig den Anforderungen der Logistik gerecht werden und den Standort Bad Nenndorf erhalten zu können.

Als Ersatz für die drei vorhandenen Hallen soll eine eingeschossige Lagerhalle mit einer Gesamthöhe von max. 12 m errichtet werden.

Die 1. Änderung dient in diesem beschriebenen Zusammenhang den Belangen der Wirtschaft und den Belangen des Güterverkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a und 9 BauGB). Der bestehende Gewerbebetrieb soll am Standort entwickelt und gesichert werden, so dass diese Bauleitplanung auch der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen dient.

Im Rahmen der 1. Änderung sollen auch nur die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Änderungen vorgenommen werden. Die wesentlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung und die rechtsverbindlichen textlichen Festsetzungen bleiben daher unverändert rechtsverbindlich.

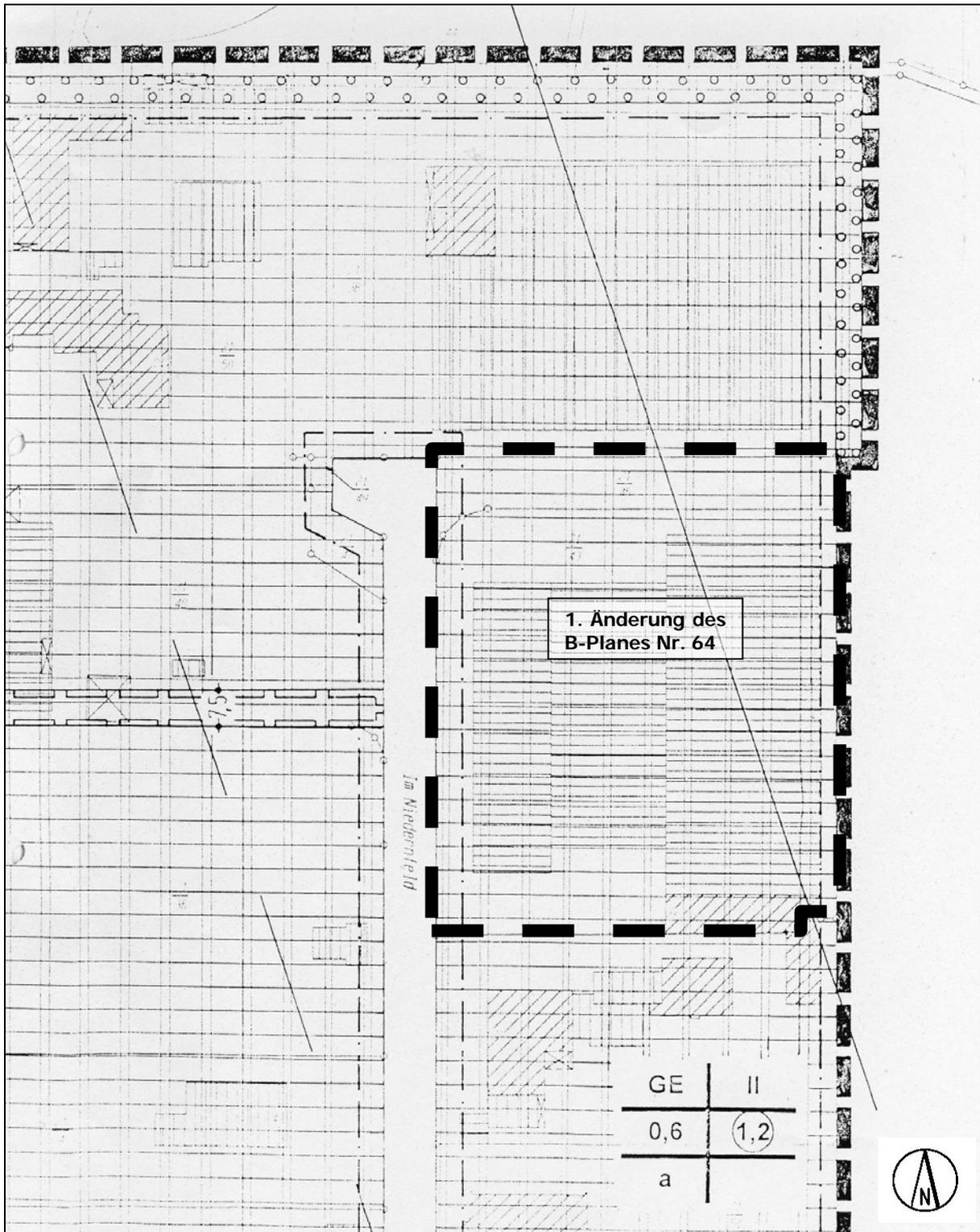
Die Änderungsgegenstände erstrecken sich auf die

- geringfügige Rücknahme der an der Ostseite des Plangebietes bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu Gunsten einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- Einfügung einer zusätzlichen Begrünung der Betriebsflächen.
- Die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlage (max. 12 m) und damit der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.

3.3 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf Flächen am nordöstlichen Ortsrand Bad Nenndorfs. Die von der 1. Änderung des B-Planes betroffenen Flächen befinden sich im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 64, der für diese Flächen bereits ein Gewerbegebiet festsetzt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbebetriebe mit den zugeordneten Betriebsgebäuden und -flächen. Am östlichen Plangebietsrand grenzt eine landwirtschaftliche Fläche das Gewerbegebiet ab. Über die Straße Im Niedernfeld und Gehrenbreite ist das Gewerbegebiet an die B 442 und darüber an die A 2 angebunden.

In dem nachfolgenden Planausschnitt ist ein Auszug aus dem B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ abgebildet.



Aus dem Planausschnitt gehen die wesentlichen städtebaulichen Ziele des B-Planes Nr. 64 hervor:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Gemäß Nr. 1 und 2 der textlichen Festsetzungen sind bauliche Nutzungen gemäß 8 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ferner ist festgesetzt, dass Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück gem. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässig sind.

Maße der baulichen Nutzung und Bauweise

In Nr. 3 der textlichen Festsetzungen ist aufgeführt, dass im Gewerbegebiet Nebenanlagen, nicht genehmigungspflichtige Anlagen und Werbeanlagen die Oberkante der baulichen Anlagen nicht überschreiten dürfen.

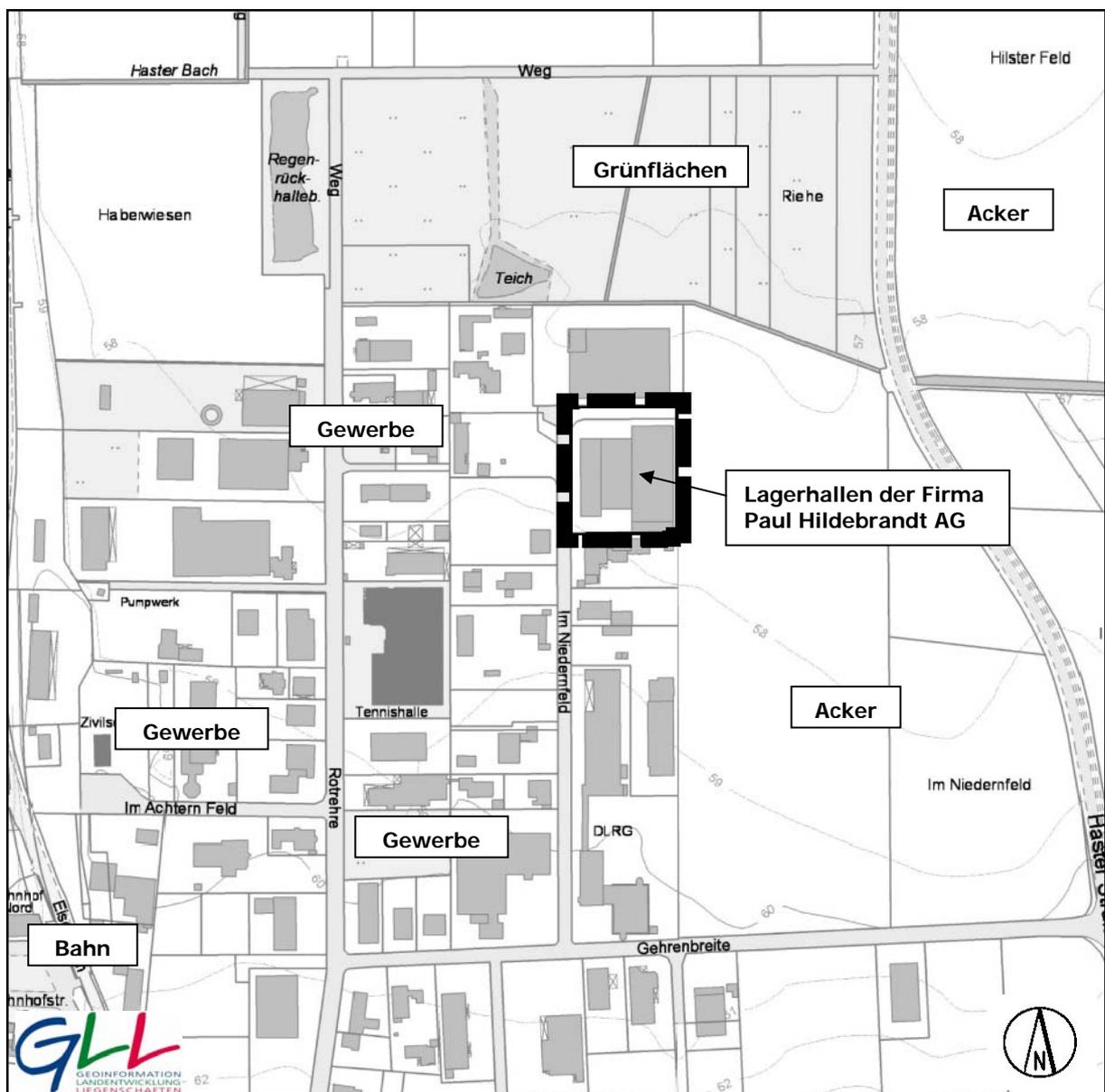
Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m.

Festsetzungen zur Grünordnung

In den Nr. 5 bis 10 der textlichen Festsetzungen sind Regelungen zur Durchgrünung und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten.

Die aufgeführten textlichen Festsetzungen bleiben unverändert rechtsverbindlich.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung, M 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln



Gemäß Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg befindet sich östlich der Straße Im Niedernfeld ein gekennzeichnete Altstandort (Spedition/Eigenverbrauchstankstelle), die im Rahmen dieser B-Plan-Änderung entsprechend nachrichtlich gekennzeichnet wird.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird unverändert ein **Gewerbegebiet (GE-Gebiet)** gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind weiterhin nur die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein **zulässig**:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, d.h. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch weiterhin in Anlehnung an die wirksame textliche Festsetzung Nr. 2 (max. 2 Wohnungen je Betriebsgrundstück) zugelassen. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung nicht verändert und bleibt weiterhin rechtsverbindlich.

Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Als Maße der baulichen Nutzung wird die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 unverändert übernommen. Die Grundflächenzahl entspricht der beabsichtigten Nutzung der Fläche und liegt unterhalb der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge wird ebenfalls unverändert übernommen. Diese Festsetzungen (GRZ und abweichende Bauweise) sind auch weiterhin für eine bedarfsgerechte Entwicklung der örtlich bestehenden und zukünftig ansässigen Gewerbebetriebe, insbesondere für die Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbebetrieben aus dem Bereich der Logistik, erforderlich. Insofern führt diese Änderung auch nicht zu einem erhöhten Versiegelungsgrad und damit auch nicht zu einem nachträglichen Eingriff in Natur und Landschaft, da die festgesetzte GRZ nicht erhöht wird.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist weiterhin bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig. Auch diese Regelungen werden durch die 1. Änderung nicht nachträglich eingeschränkt.

Im Gewerbegebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12 m über Bezugsebene begrenzt. Hierdurch sollen die im Plangebiet beabsichtigten Vorhaben (Errichtung eines Hochregallagers) ermöglicht werden. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 64 ist nur eine Höhenentwicklung im Rahmen der II-geschossigen Bauweise möglich. Im Ursprungsbebauungsplan ist keine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen aufgeführt. Die Geschossflächenzahl ist darin mit 1,2 festgesetzt.

Bei fehlender Festsetzung der Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen oder der Baumassenzahl bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, darf eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschößflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden. Bei Anwendung dieser Regelung wäre das Vorhaben auch bei Berücksichtigung der bisher festgesetzten GFZ = 1,2 nicht realisierbar.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, wäre eine III-geschossige Bauweise und eine GFZ = 1,8 erforderlich. Um jedoch eine möglichst individuelle Ausnutzung des Grundstückes zu gewährleisten und eine an den mathematischen Regelungen der III-geschossigen Bauweise ausgerichtete Architektur zu vermeiden, wird die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf das erforderliche Maß von 12 m festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ und die Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, da diese Kriterien für die Bauvolumen von gewerblich genutzten Einrichtungen oft zu Einschränkungen führen. Bei Berücksichtigung dieser konkreten und maximalen Höhenentwicklung, der baulichen Gestaltung und Ausnutzung ist eine hinreichende Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen möglich. Eine nicht differenzierte III-geschossige Bauweise würde sonst auch zu einer größeren, für diesen Bereich jedoch visuell störenden Höhenentwicklung führen. Insofern wird der Festsetzung der max. Höhe der baulichen Anlagen gegenüber der III-geschossigen Bauweise der Vorrang eingeräumt, da hierdurch eine klare Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen gegeben ist.

Als Bezugsebene wird die für die Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche, gemessen an der Mitte des Grundstückes definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so dürfen die o.g. Maße um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der bestehenden Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen eine individuelle und auf die Betriebserfordernisse abgestimmte Stellung der Baukörper. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und 7 m zur östlichen Grenze des Plangebietes. Die Grundzüge der Planung in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht wesentlich verändert. Die an der östlichen Plangebietsgrenze bisher festgesetzte Baugrenze wird um 2 m nach Westen versetzt, so dass am Plangebietsrand eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt werden kann. Diese ist für die städtebauliche Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in Bezug auf den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft erforderlich (Landschaftsrand). Durch die in diesem Bereich vorgesehene Anpflanzung von Einzelbäumen soll die Höhenentwicklung der Gebäude gestalterisch aufgefangen werden.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die im Ursprungsbebauungsplan bereits als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Straße Im Niedernfeld. Diese Straße ist zur Aufnahme der mit dieser Änderung des B-Planes verbundenen Verkehrsentwicklung ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Die Einbeziehung der Straße in den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes ist daher nicht erforderlich.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die Gewerbegebiete ist gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Veranlassung, Rechtslage

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 soll die Innenentwicklung im Sinne einer dichteren Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Im Plangebiet ist die Errichtung eines Hochregallagers geplant, das aufgrund der bisherigen Festsetzungen in Bezug auf die Anzahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl nicht realisiert werden kann. Eine Veränderung der Grundflächenzahl und damit eine Veränderung der Flächenversiegelung ist nicht geplant. Es wird auch nicht in grünordnerisch festgesetzte Flächen eingegriffen.

Eingriffsregelung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den B-Plan wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücksflächen bereits baulich genutzt wurden und zu einem wesentlichen Anteil mit baulichen Anlagen überbaut sind. Gleichzeitig stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet ein Gewerbegebiet dar. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 trägt insgesamt auch nicht zu einer Situationsveränderung bei. Ein erheblicher Eingriff im Sinne einer erheblichen Zunahme des Versiegelungsgrades oder der erheblichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes sind hier nicht erkennbar. Die neuen baulichen Anlagen werden einschl. der Nebenanlagen und Zufahrten sowie Stellplätze zu einer Versiegelung von max. 80 % führen und das bisher mögliche Maß der Flächenversiegelung nicht verändern.

Diese Maße der baulichen Nutzung entsprechen § 17 BauNVO, der für Gewerbegebiete eine maximale GRZ bis 0,8 ermöglicht. In einer derart gewerblich geprägten Lage und dem damit verbundenen Anspruch an eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung weiterhin Rechnung getragen.

Im Plangebiet finden sich Gebäude und Gebäudekomplexe, die nur einen geringen Freiflächenanteil aufweisen, so dass brach liegende Flächen, die eine Bedeutung als Lebensräume von Tieren und Pflanzen aufweisen könnten, nicht erkennbar sind.

Umweltvorsorge/ grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung § 2 Abs. 1:

Innerhalb des GE-Gebietes sind auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB 8 mittel - bis großkronige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 -18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in der Begründung, Anlage 1, enthaltenen Pflanzenartenliste. Die Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Die an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen soll zur landschaftsgerechten Integration der auf 12m begrenzten baulichen Anlagen beitragen. Dies kann wirksam durch hochwachsende Bäume, die Wuchshöhen von bis zu 12 m aufweisen, erreicht werden. In diesen Bereichen sind z.B. Säulenformen besonders geeignet, da diese ausreichend Raum für eine bauliche Nutzung und ein ausreichendes Höhenwachstum aufweisen. Es wird daher davon ausgegangen, dass die entsprechend festgesetzten Einzelbäume, die spätestens eine Vegetationsperiode nach Realisierung der Baumaßnahmen zu pflanzen sind, den Eingriff in das Landschaftsbild auf ein vertretbares Maß minimieren.

Textliche Festsetzung § 2 Abs. 2:

Je angefangene 1.000 m² versiegelter Fläche ist auf dem Baugrundstück gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB je 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenauswahl richtet sich nach der in der Begründung, Anlage 3, enthaltenen Pflanzenartenliste. Die Pflanzungen gemäß Abs. 1 sind nicht anrechenbar. Die Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baubeginn durchzuführen.

Die vorstehende Festsetzung soll dazu beitragen, dass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld integriert. Zu diesem Zweck sollen auch Teilbereiche der nicht von Bebauung eingenommenen Grundstücksflächen mit Bäumen bepflanzt werden.

6 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 64 setzt unverändert ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Nutzungszulässigkeiten werden ebenfalls nicht verändert. Eine Veränderung der Immissionssituation ist über die mit dem wirksamen B-Plan verbundene oder zu erwartende nicht ableitbar. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf die im Gebiet ggf. vorhandenen Wohnnutzungen im Sinne von Betriebswohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO einzugehen. Diese Wohnnutzungen weisen jedoch im Vergleich zu den in Misch- oder Wohngebieten anzutreffenden Wohnnutzungen einen geringeren Schutzanspruch in Bezug auf den Immissionsschutz auf. Diese haben vielmehr die im Gewerbegebiet gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwartenden Immissionen hinzunehmen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. In diesem Bereich kann es zu saisonal bedingten Emissionen kommen, die auf die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zurückzuführen sind. Diese sind als ortstypisch zu bezeichnen und hinzunehmen.

7 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Altstandort Nr. 257.006.5.901.0016 Spedition/Eigenverbrauchstankstelle (Grundstück „Im Niedernfeld 8“). Die Eigenverbrauchstankstelle dient der Betankung betriebseigener Fahrzeuge. Betriebsbeginn und -ende sind derzeit nicht bekannt. Durch die Nutzung der Tankstelle ist eine Belastung mit folgenden potenziell möglichen, kontaminationsrelevanten Stoffen nicht auszuschließen: BTXE-Aromaten und Mineralölkohlenwasserstoffe.

Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist eine enge Abstimmung des Bauvorhabens und der Baudurchführung mit der Unteren Abfall- bzw. Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg erforderlich.

Im B-Plan ist diese Fläche entsprechend gekennzeichnet.

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern und der Stadt Bad Nenndorf.

8.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann, wie bereits bisher, über die in der Straße Im Niedernfeld vorhandene Schmutzwasserleitung an die Kläranlage Bad Nenndorf angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird bereits derzeit über die in der Straße Im Niedernfeld befindliche Regenwasserkanalisation an die nächste Vorflut abgeleitet. Die 1. Änderung des B-Planes bewirkt im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 64 keine weitergehende Flächenversiegelung, so dass mit dieser Bauleitplanung keine Verschlechterung der Abflussverhältnisse verbunden sein wird.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße Im Niedernfeld vorhandenen Leitungen und wird durch die Samtgemeinde Nenndorf sichergestellt.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen gewährleistet.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes wird durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die für die Energieversorgung zuständige E.ON Westfalen Weser AG.

Kommunikation

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der „Deutschen Telekom AG, T-Com TI NL Nord West, PTI 22, Produktionsmanagement, Bischofskamp 25c, 30625 Hildesheim“, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Auftreten von Bodenfunden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein; Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige

unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8.3 Kosten

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

9 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 0,7 ha und gliedert sich wie folgt:

Gewerbegebiet (GE -Gebiet):		7.106 m ²
davon Anpflanzfläche:	450 m ²	

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Bad Nenndorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Bad Nenndorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
Wintershall Holding GmbH, Schreiben vom 02.07.2010	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 bzw. der 1. Änderung befindet sich außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisse; zu berücksichtigende Anlagen unter unserer Betriebsführung sind hier nicht vorhanden. Es bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung. Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass die Wintershall Holding AG zum 01. März 2010 in die Wintershall Holding GmbH umgewandelt wurde.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der räumliche Geltungsbereich sich außerhalb der bergrechtlichen Erlaubnisse der Wintershall Holding GmbH befindet und sich demnach keine zu berücksichtigenden Anlagen im Plangebiet befinden. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Bauleitplanung bestehen. Der Hinweis auf die Änderung des Firmennamens wird berücksichtigt. Der Verteiler wird entsprechend angepasst. <u>Ergebnis:</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 21.07.2010	<u>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</u> Zu dem vorgelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ werden aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
	<u>Belange des Planungsrechtes</u> Aus Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
E.ON Westfalen Weser AG, Schreiben vom 01.07.2010	Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen von uns keine Bedenken. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 03. Mai 2010.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
Industrie- und Handelskammer Hannover, Schreiben vom 09.07.2010	Zu dem o.g. Planentwurf hat die Industrie- und Handelskammer Hannover mit Schreiben vom 30.04.2010 Stellung genommen. Im Hinblick auf die jetzt vorgelegte Fassung halten wir diese Stellungnahme aufrecht und tragen weiterhin keine Anregungen vor.	Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

<p>Behörde für Geo- information, Landentwicklung und Liegen- schaften Hameln, Katasteramt Rinteln, Schreiben vom 01.07.2010</p>	<p>Die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln, Katasteramt Rinteln, hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Gemeinde Haste, Schreiben vom 30.06.2010</p>	<p>Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.06.2010 nebst Anlagen und teile Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Haste gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Stadt Barsinghausen, Schreiben vom 13.07.2010</p>	<p>Hinsichtlich der o.g. Bauleitplanung werden seitens der Stadt Barsinghausen keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Gemeinde Suthfeld, Schreiben vom 20.07.2010</p>	<p>Von Seiten der Gemeinde Suthfeld bestehen keine Bedenken zur Aufstellung bzw. Änderung oben genannten Bebauungsplanes. Anregungen oder Bedenken werden nicht erhoben.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Samtgemeinde Rodenberg, Schreiben vom 01.07.2010, per E- Mail</p>	<p>Anregungen zu dieser Planung werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadt Bad Nenndorf, und der Begründung wurde ausgearbeitet vom

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau

Krankenhäger Straße 12 - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 28.10.2010

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat am 16.06.2010 die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadt Bad Nenndorf, gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 26.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadt Bad Nenndorf, mit der Begründung hat vom 05.07.2010 bis 11.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, den 28.10.2010

gez. Reese

.....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“, Stadt Bad Nenndorf, nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 27.10.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.10.2010

gez. Reese

.....

Stadtdirektor

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs

Die vorliegende Liste stellt eine Auswahl aller Arten dar, die für den Siedlungsbereich geeignet sind. In der Ausführungsplanung muss die Entscheidung für eine bestimmte Art den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der Art angepasst werden. Standortheimische Arten und ihre Sorten soll standortfremden vorgezogen werden.

Großkronige Laubbäume (Breiten 15-20m, Endhöhe max. 20 – 40m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Gefülltblühende Rosskastanie
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior "Westhof`s Glorie"	Esche "Westhof`s Glorie"
Fraxinus excelsior "Diversifolia"	Einblatt-Esche
Ginkgo biloba	Gingkobaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Lederhülsenbaum "Inermis"
Gleditsia triacanthos "Shademaster"	Lederhülsenbaum "Shademaster"
Gleditsia triacanthos "Skyline"	Lederhülsenbaum "Skyline"
Platanus x hispanica	Platane
Quercus robur	Stieleiche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Robinia pseudacacia "Bessoniana"	Robinie "Bessoniana"
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia x intermedia	Holländische Linde
Tilia x intermedia "Pallida"	Kaiser-Linde
Tilia x flavescens "Glenleven"	Linde "Glenleven"
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Tilia tomentosa "Brabant"	Silber-Linde "Brabant"

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 – 20m)

Acer platanoides "Globosum"	Kugel-Ahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Alnus x spaethii	Erlen-Hybride "Spaethii"
Carpinus betulus "Fastigiata"	Pyramiden-Hainbuche
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus x lavellei "Carrierei"	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus monogyna "Sticta"	Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"
Pyrus calleryana "Chanticleer"	Chinesische Wild-Birne
Quercus robur "Fastigiata"	Säulen-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Robinia pseudacacia "Umbraculifera"	Kugel-Robinie
Sophora japonica "Regent"	Japan. Schnurbaum "Regent"
Sorbus intermedia "Brouwers"	Schwedische Mehlbeere "Brouwers"
Sorbus x thuringiaca "Fastigiata"	Thüringische Mehlbeere
Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
Tilia cordata "Rancho"	Kleinkronige Winter-Linde

Anlage 2: Lageplan

(erstellt durch: Dipl.-Ing. Architekt Heiko Steege, Bad Nenndorf, Stand: 23.03.2010)

