

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

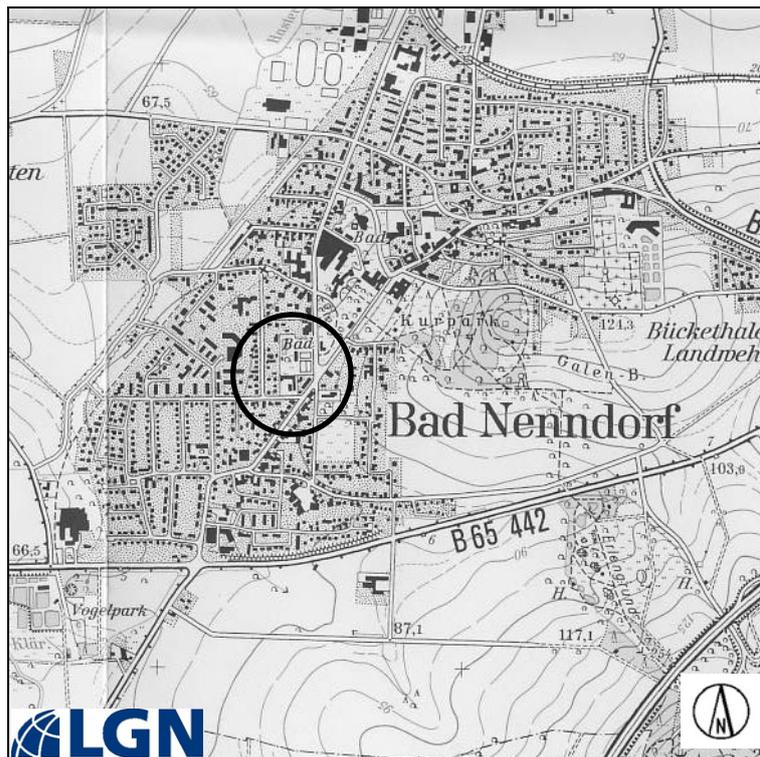
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 82

„Westlich Kurpark“

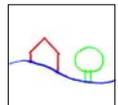
Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Abschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	3
2	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3	Aufgaben des Bebauungsplanes	6
4	Städtebauliches Konzept	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.2	Zustand des Plangebietes	6
4.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	8
5	Inhalt des Bebauungsplanes	10
5.1	Bauliche Nutzung	10
5.2	Verkehrsflächen	13
5.3	Belange von Boden, Natur und Landschaft	14
6	Altlasten	21
7	Denkmalschutz	21
8	Immissionsschutz	21
9	Flächenbilanz	28
10	Durchführung des Bebauungsplanes	28
10.1	Bodenordnung	28
10.2	Ver- und Entsorgung	28
10.3	Kosten für die Stadt	30

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1	Abwägung	31
2	Verfahrensvermerke	84
	Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs	85
	Anlage 2.1: Artenliste für standortheimische- und gerechte Gehölzpflanzungen	86
	Anlage 2.2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze	87
	Anlage 3: Prüfformular zur überschlägigen Prüfung des Einzelfalls	88

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 09.12.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Westlich Kurpark“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) fand in der Zeit vom 31.03.2010 bis 03.05.2010 statt. In der Zeit vom 07.04.2010 bis 21.04.2010 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
- *Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)*
in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.03.2009 (Nds. GVBl. S. 72)
- Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (*Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90*) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.

2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

- *Ziele der Raumordnung und Landesplanung*

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung für die zwischenzeitlich aufgegebenen Nutzungen (Tennisplatz und Freibad) handelt. Diese Nutzungsänderung und bauliche Inanspruchnahme dient der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter, überwiegend bereits erschlossener sowie siedlungsstrukturell beanspruchter Flächen. Die Bauleitplanung trägt durch die geplante Umwandlung in Wohnbauflächen dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung, da zunächst die im Siedlungsbereich gelegenen Flächen zur Deckung des Baulandbedarfes beansprucht werden. Eine weitere Siedlungsaktivität wird in den Außenbereichen vermieden.

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Schaumburg (RROP) wird der Stadt Bad Nenndorf die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie liegt verkehrlich begünstigt an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 65 und der BAB 2 mit der Anschlussstelle Bad Nenndorf. Das Mittelzentrum Bad Nenndorf ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Mit der hier beantragten, der städtebaulichen Innenentwicklung des Mittelzentrums Bad Nenndorf dienenden Planung wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.

Ferner wird diese besonders an den Wohnbedürfnissen älterer Einwohner orientierte Planung dem Grundsatz der Raumordnung gerecht, wonach die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen sind (vgl. LROP 2008, Abschnitt 1.1 Ziffer 03).

- ***Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Bad Nenndorf***

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 Abs., 6 Nr. 11 BauGB die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossene sonstige städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 liegt am westlichen Rand des Sanierungsgebietes, so dass die für dieses Gebiet ausgearbeiteten städtebaulichen Ziele (Rahmenplanung) im Abwägungsprozess zu berücksichtigen sind.

In den jeweiligen Konzepten sind für das Plangebiet die nachfolgenden Aussagen enthalten:

Bestandsanalyse: Nutzungsstruktur

Wohnnutzung, unbebautes Grundstück (Tennisplatz), Beginn des Kurparks, fehlende Nutzungsdichte/-zusammenhänge

Konzeptplanung: Nutzungsstruktur

Ehemaliges Tennisplatzareal als Entwicklungsfläche z.B. für Freizeit-/Erholungsnutzung mit Magnetfunktion, Erhaltung der Wohnnutzung im Bereich Parkstraße, Ergänzung durch Altenpflege, Praxen Dienstleistungen

Bestandsanalyse: Grün- und Freiraumstruktur

Eingangsbereich Süd Bahnhofstraße, überwiegend durchgrünter Bereich, zum Teil fehlende raumbildende Vegetationskanten

Konzeptplanung: Grün- und Freiraumstruktur

Stärkung der Platzsituation, vegetative Raumkanten ergänzen, Sitzgelegenheit

Bestandsanalyse: Gestaltungsstruktur

Bereich mit geringer baulicher Dichte und starker Durchgrünung (vegetative Raumkanten der Kurparkbegrünung), Bereich mit durchmischter Gestaltqualität, überwiegend 2- bis 3-geschossige Klinkerbauten, Stadtbild prägende Klinkerbauten (geringer Anzahl)

Konzeptplanung: Gestaltungsstruktur

Betonung des Stadteingangs (Torsituation), Merkfähigkeit und Orientierung erhöhen

Konzept/Maßnahmenplan: Nachnutzung des Tennisplatzareals

- ***Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf***

Der wirksame *Flächennutzungsplan* der Stadt Bad Nenndorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 82 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben geschaffen werden. Die Festsetzung des B-Planes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des FNPs entwickelt, da aus den dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt wird.

- ***Bebauungsplan der Innenentwicklung***

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden Voraussetzungen aufgestellt werden:

(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, oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan Nr. 82 erstreckt sich auf Flächen, deren Nutzung (Freibad und Tennisplatz sowie Gartenbaubetrieb des Staatsbades) aufgegeben wurde. Mit diesem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum geschaffen werden. Mit dem B-Plan soll ferner die Innenentwicklung von Siedlungsbereichen durch eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Nachverdichtung gefördert werden. Bei Berücksichtigung des demographischen Wandels und den damit verbundenen Anforderungen an die Bereitstellung zentrumsnah gelegenem und barrierefreien Wohnraumes sollen neben der Berücksichtigung der allgemeinen Wohnbedürfnisse auch die Belange der älteren Bevölkerungsgruppen beachtet werden. Ferner streckt sich die Bauleitplanung auf einen Bereich, der eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² aufweist. Im unmittelbaren Einwirkungsbereich dieses B-Planes werden derzeit auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die einen räumlichen und zeitlichen Bezug zum B-Plan Nr. 82

hätten. Durch die ehemalige siedlungsstrukturelle Nutzung und die enge Einbindung des Plangebietes in den westlichen Kernbereich der Stadt Bad Nenndorf, der insbesondere im Westen und Süden durch Wohnsiedlungsbereiche geprägt wird, erstreckt sich diese Bauleitplanung auf Flächen, für die eine siedlungsstrukturelle Folgenutzung regelmäßig absehbar war. Insofern liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB 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. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. 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 daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war.

3 Aufgaben des Bebauungsplanes

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 weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 „Westlich Kurpark“ umfasst eine Gesamtfläche von rd. 2 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 13/37

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 29/4 (Bahnhofstraße)

Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 13/37, 13/12, 13/13 und 13/6 sowie durch die westliche Grenze des Flst. 13/35.

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 13/37.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

4.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet ist dem Kernbereich der Stadt Bad Nenndorf zuzuordnen und befindet sich westlich der Bahnhofstraße, nordwestlich der Rodenberger Allee und nördlich der Straße Lehnst. Östlich der Bahnhofstraße erstrecken sich die Freiflächen des Kurparkes Bad

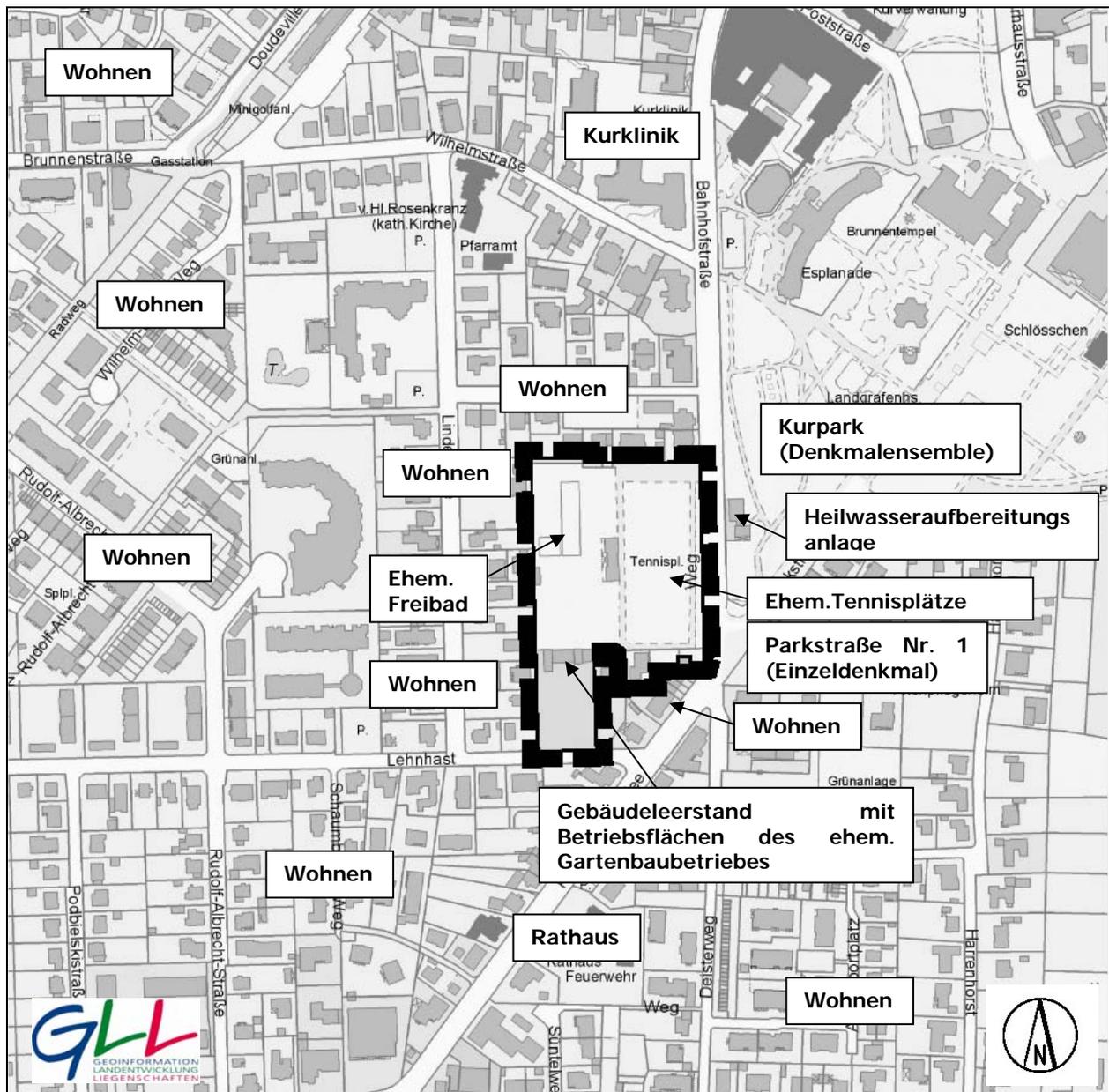
Nenndorf (Baudenkmal) mit den darin befindlichen und daran angrenzenden Kureinrichtungen. Über die östlich an die Bahnhofstraße angrenzende Parkstraße ist der Planbereich mit der Kurpromenade und dem Versorgungskern Bad Nenndorf verbunden. An der Rodenberger Allee befinden sich neben den der Kurentwicklung dienenden medizinischen und gesundheitlichen Einrichtungen auch Einrichtungen, die der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung dienen (Einzelhandelsbetriebe) sowie die Verwaltung der Stadt Bad Nenndorf/ Samtgemeinde Nenndorf (Rathaus).

Im Norden, Westen und Süden wird der Planbereich von den unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen begrenzt. Die Wohnbebauung stellt sich jedoch nicht konsequent gleichförmig dar, so dass in den Siedlungsbereichen beidseits der Lindenallee im Westen, Lehnst im Süden und Marienweg im Norden überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude erkennbar sind. Die bauliche Ausnutzung der betreffenden Grundstücksflächen liegt bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis maximal 0,4, so dass die gemäß § 17 BauNVO für Wohngebiete geltenden Höchstwerte in der Regel nicht überschritten werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen stellen sich als intensiv genutzte Hausgärten dar. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandene Art der baulichen Nutzung ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf als Wohnbaufläche dargestellt und erstreckt sich folgerichtig auch auf die Flächen dieses Plangebietes bis zur Westgrenze der Bahnhofstraße.

Die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 82 befindlichen Flächen wurden in der Vergangenheit als Tennisplatz und Freibad genutzt. Im südlichen Planbereich stellten sich die unbrachgefallenen Betriebsflächen eines Gartenbaubetriebes mit zugeordneten baulichen Anlagen dar (Gärtnerei des Staatsbades). Diese Einrichtungen wurden jedoch aufgegeben (Freibad und Tennisplätze in 1998), so dass die Flächen seit dem brachgefallen sind. Örtlich waren jedoch noch bis zum Zeitpunkt der Freimachung des Geländes durch den Grundstückseigentümer als Vorbereitung der Durchführung dieser Bauleitplanung die baulichen Anlagen in Form der befestigten Tennisplätze (4) sowie das Vereinsheim als auch die baulichen Anlagen des Freibades erkennbar und die o.b. baulichen Anlagen und Betriebsflächen der Gärtnerei erkennbar. Die im Plangebiet befindlichen Vegetationsbestände in Form von aufgekommenen Sträuchern haben sich aufgrund der fehlenden Nutzung ausgeweitet. In Kapitel „Natur und Landschaft“ ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses erkennbare Nutzungsstruktur in Form eines Übersichtsplanes dargelegt.

Auf den nicht mit baulichen Anlagen bestandenen Freiflächen sind größere Bäume kartiert worden, die jedoch als Solitärbäume nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand hätten gesichert werden können. Die Baumerhaltung würde nur dann realisierbar sein, wenn bauliche Maßnahmen im Umfeld der betroffenen Bäume zum Kronen- und Wurzelbereich unterbleiben. Dies würde jedoch bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes einfordern.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln



4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Westlich Kurpark“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohngebäuden. Innerhalb des Plangebietes sollen die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse realisiert werden, die neben dem allgemeinen Wohnen junger Familien auch die individuellen Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppen berücksichtigt. Diese Wohnformen bedingen, dass neben den individuellen Wohnbedürfnissen auch besondere Wohnformen und Bauweisen zugelassen werden sollen, die den Aspekt der Altenpflege und des Seniorenwohnen mit entsprechender Barrierefreiheit ermöglichen. Diese Wohnformen erfordern neben der offenen Bauweise aufgrund der flächenhafteren Bauformen auch eine abweichende Bauweise, die eine Gebäudelänge von mehr als 50 m ermöglicht.

Die brachliegenden und zentral gelegenen Flächen bieten für die Stadt Bad Nenndorf aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Nenndorf eine

außerordentliche städtebauliche Entwicklungschance, die im Zusammenhang mit der zukünftigen Stabilisierung und Entwicklung des Ortskerns einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereiches der Stadt Bad Nenndorf leisten können. Über die unmittelbar angrenzend verlaufende Bahnhofstraße und Rodenberger Allee sind die hier betroffenen Teilflächen gut an die im Kernbereich der Stadt befindlichen Versorgungseinrichtungen, wie z.B. diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der medizinischen Einrichtungen, angebunden. Über kurze Wege ist neben den genannten Zielen auch der Kurpark (Baudenkmal) mit den damit verbundenen Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur fußläufig erreichbar.

Die sich darstellende zentrale Lage mit der umgebenden Infrastruktur wertet die bisher brachliegenden Flächen derart auf, dass als Folgenutzung die oben beschriebene verdichtete Wohnnutzung angestrebt werden soll. Auf Grund der Zentralität der Fläche stellt sich als konkrete bauliche Folgenutzung auch die Berücksichtigung der besonderen Wohnbedürfnisse älterer Bewohner dar, die aufgrund ihrer zum Teil eingeschränkten Mobilität auf zentrale Wohnstandorte angewiesen sind. Hierbei steht das barrierefreie und selbstständige Wohnen wie auch das betreute Wohnen neben der „normalen“ Wohnnutzung im Sinne eines Generationenquartiers im Vordergrund der städtebaulichen Idee.

Bei genauer Betrachtung ist innerhalb der zur Bahnhofstraße orientierten Bebauungszeile ausreichend Raum für die Realisierung einer seniorengerechten Wohnanlage mit der Möglichkeit der Realisierung einer Pflegeeinrichtung vorgesehen bzw. möglich, welche die Optionen des barrierefreien und selbstständigen Wohnens mit den besonderen Wohnformen des betreuten Wohnens kombiniert. Alternativ wäre in diesem Bereich auch die Deckung des allgemeinen und urbanen Wohnens denkbar, so dass die im Kernbereich befindlichen Infrastruktureinrichtungen und sonstigen Versorgungseinrichtungen dauerhaft unterstützt werden. Durch die Festsetzung einer III-geschossigen und auf max. 13 m begrenzten Gebäudehöhe soll eine der zentralen Lage angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht und eine städtebauliche Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den beidseits der Bahnhofstraße erkennbaren Siedlungszusammenhang gewährleistet werden. Aus städtebaulichen Gründen ist im Rahmen des B-Planes die entlang der Bahnhofstraße erkennbare und prägende Raumkante als Baulinie festgesetzt, so dass die bisher westlich der Bahnhofstraße erkennbare Raumkante angemessen geschlossen werden kann.

Auf der rückwärtigen, der Bahnhofstraße abgewandten Fläche des Planbereiches sollen in Anlehnung an die dort angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche Möglichkeiten des attraktiven, zentrumsnahen (urbanen) Wohnens geschaffen werden. Um die Proportionen und Bebauungsdichte der bereits bestehenden Siedlungsbereiche zu berücksichtigen, sind neben der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine angepasste Grundflächenzahl (0,4), eine II-geschossige Bauweise und die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 9,5 m geplant. Hierdurch kann dem Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen und der Integration hinzutretender baulicher Anlagen in einen bereits geprägten Wohnsiedlungsbereich Rechnung getragen werden. Nachbarliche Belange können durch diese Maße der baulichen Nutzung hinreichend berücksichtigt werden. Die Nutzung Wohnen lässt auf eine Situationsveränderung im Gebiet, nicht aber auf einen Nutzungskonflikt zu den angrenzenden Wohnnutzungen schließen.

Die mit diesem städtebaulichen Konzept verbundene Verkehrsentwicklung gewährleistet auch weiterhin, dass auf der Rodenberger Allee und der Bahnhofstraße die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des dort fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Dies wird darauf zurückgeführt, dass die geplanten Bauflächen sowohl über die Bahnhofstraße als auch über die Straße Lehnstast mit Anbindung an die Rodenberger Allee erschlossen werden können, was eine Entzerrung des Verkehrsflusses bewirken wird.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll nach den Grundsätzen einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung durch eine auf den Grundstücksflächen vorgesehene Rückhaltung und dosierte Ableitung an den im angrenzenden Straßenraum vorhandenen Regenwasserkanal mit Anbindung an die Marienstraße erfolgen.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

- Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen ist auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das WA-Gebiet wird in Anlehnung an die jeweils angrenzenden Nutzungen und Bebauungsdichten in ein WA 1, WA 2 und ein WA 3 Gebiet insbesondere im Hinblick auf die Geschossigkeit gegliedert. Das WA 1 – Gebiet erstreckt sich mit Rücksicht auf die westlich angrenzende Bebauungsstruktur (Wohnen) auf die der Bahnhofstraße abgewandte Baufläche. Die WA 2- und WA 3- Gebiete erstrecken sich auf die der Bahnhofstraße unmittelbar zugewandte Baufläche, die zur Gewährleistung einer städtebaulich sinnvollen Lückenschließung aufgrund der bereits parallel zur Bahnhofstraße bestehenden und höheren baulichen Ausnutzung entsprechend markant gestaltet und bebaut werden sollen.

WA 1– Gebiet

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der im Norden, Westen und Süden unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Bauweise in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden.

Zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld vereinbarenden Nutzungsstruktur werden jedoch in diesem Bereich des Plangebietes Nutzungen und Einrichtungen ausgeschlossen, die dazu geeignet sind, die benachbarten Wohnnutzungen und die in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) und dadurch die Wohnqualität erheblich zu beeinträchtigen.

Da im Plangebiet der primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO auch solche Nutzungen, die sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen) nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen, ausgeschlossen.

Innerhalb des festgesetzten WA 1- Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

WA 2- und WA 3- Gebiet

Innerhalb des WA 2- und WA 3- Gebietes sollen jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahnhofstraße die nachfolgend genannten Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden, da es sich hierbei um Nutzungen handelt, die zur städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Versorgungsstruktur der an der Bahnhofstraße bereits vorhandenen Nutzungen geeignet sind. Diese Nutzungen wirken sich nicht erheblich beeinträchtigend auf die bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereich im Norden, Westen und Süden aus, da hierzu ausreichend Abstand gehalten wird (Wohnbereich westlich angrenzend). Die bereits an der Bahnhofstraße befindlichen Wohnnutzungen sind aufgrund der in diesem Bereich erkennbaren Nutzungsvielfalt bereits „vorbelastet“, so dass diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu werten sind. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist in Abhängigkeit der geplanten Nutzung die Vereinbarkeit mit den nachbarlichen Belangen herzustellen (§ 15 BauNVO). Erhebliche Nutzungskonflikte sind im Zusammenhang mit der angrenzenden Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen jedoch aufgrund des damit einhergehenden Flächenverbrauchs nicht zugelassen werden, da die mit diesem B-Plan verfolgte Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung mit dieser Art der baulichen Nutzung nicht vereinbar wäre. Tankstellen sollen ebenfalls nicht im WA 2- und WA 3- Gebiet zugelassen werden. Diese Nutzungen sind auch an anderen Standorten des Stadtgebietes grundsätzlich möglich.

Innerhalb der festgesetzten WA 2- und WA 3- Gebiete sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Innerhalb der festgesetzten WA 2- und WA 3- Gebiete werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Maße der baulichen Nutzung, Bauweise

WA 1- Gebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte **WA 1-Gebiet** eine **offene, maximal II-geschossige Bauweise** mit **Einzel- und Doppelhäusern** und eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Verdichtung und lassen hinreichend individuellen Gestaltungsspielraum für die Realisierung der jeweiligen Wohnbedürfnisse. Diese Festsetzungen tragen dem Grundsatz Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ferner wird durch eine entsprechende bauliche Ausnutzung ein Beitrag zur kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise geleistet. Der Bebauungsplan setzt hier jedoch nur den städtebaulichen Rahmen. Die konkrete Ausformung bleibt der jeweiligen Vorhabenplanung vorbehalten.

Die Festsetzungen nehmen hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen auch Rücksicht auf den westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich, da die überbaubaren Grundstücksflächen mit ihren Baugrenzen zur westlichen Grenze dieses Plangebietes einen Abstand von 8 m einhalten. Im Norden nimmt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Wohnbebauung

Rücksicht, so dass in diesem Bereich in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer eine bauliche Entwicklung ermöglicht wird.

WA 2- und WA 3- Gebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte **WA 2 und WA 3-Gebiet** eine **abweichende Bauweise** im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge und eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Die entlang der Bahnhofstraße bereits erkennbare, markante Bebauungsstruktur (Raumkante) soll im Sinne eines Lückenschlusses durch diesen Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierdurch soll eine eindeutige Raumkante der Bahnhofstraße hin zugeordnet und die für die Innenentwicklung förderliche Verdichtung ermöglicht werden. Um dies gewährleisten zu können wird für die unmittelbar parallel zur Bahnhofstraße ausgerichteten überbaubaren Grundstücksflächen eine zwingende III geschossige Bauweise festgesetzt (WA 3). Für das WA 2- Gebiet wird ebenfalls eine III geschossige Bauweise als Möglichkeit der baulichen Ausnutzung festgesetzt. Eine zwingende III geschossige Bauweise soll hier nicht festgesetzt werden, da diese Bauflächen nicht an der für die Bahnhofstraße wesentlichen Bebauungsstruktur (hier Lückenschluss) teilnimmt. Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt, damit auch flächenintensivere Gebäude (z.B. Klinik oder Pflegeeinrichtungen) ermöglicht werden, die aufgrund der Barrierefreiheit und der besonderen Wohnbedürfnisse eine Frontlänge von mehr als 50 m aufweisen können. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine an die beidseits der Bahnhofstraße bereits bestehende Bebauung angelehnte bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Für eine kleinere und dem südöstlich anschließenden baulichen Bestand zuzuordnende Grundstücksfläche wird ebenfalls ein WA 3- Gebiet festgesetzt. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, dass der Bebauungsplan Nr. 82 für diese Grundstücksfläche keine Beeinträchtigung der baulichen Ausnutzung verursacht, die jedoch ohne Bebauungsplan grundsätzlich gemäß § 34 BauGB möglich wäre. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen des WA 2 Gebietes auch im Hinblick auf die Maße der Baulichen Nutzung und Bauweise übernommen.

- § 2 *Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)***
Innerhalb der festgesetzten WA 2- und WA 3- Gebiete wird eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise (im Sinne von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen) ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt.
- § 3 *Baulinie (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)***
Einzelne Gebäudeteile können von der innerhalb des WA 3-Gebietes festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurückspringen, wenn diese nicht mehr als 50 % der Gesamtbreite des Hauptgebäudes betragen. Balkone können ausnahmsweise die Baulinie um max. 2 m überschreiten. Garagen und Nebenanlagen dürfen von der Baulinie abweichend gebaut werden

Die festgesetzte Baulinie stellt in diesem Zusammenhang ein besonderes Gestaltungsmerkmal dar, weil hierdurch eine Ausrichtung der neu hinzukommenden baulichen Anlagen an die beidseits des Plangebietes erkennbare Bauflucht ermöglicht wird. Diese ist einzuhalten, um ein städtebaulich unmotiviertes und das Stadtbild störendes Zurückspringen von Gebäuden zu verhindern. Einzelne Gebäudeteile können von der innerhalb des WA 3-Gebietes festgesetzten Baulinie um bis zu 2 m zurückspringen, wenn diese nicht mehr als 50 % der Gesamtbreite des Hauptgebäudes betragen. Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit einer gestalterischen Gliederung von Gebäudefronten gegeben werden. Garagen und Nebenanlagen dürfen von der Baulinie abweichend gebaut werden. Gleiches soll für Balkone gelten, die ggf. zur Bahnhofstraße ausgerichtet werden, die ausnahmsweise max. 2 m die Baulinie überschreiten dürfen.

- Begrenzung der Gebäudehöhen im WA 1, WA 2 und WA 3 Gebiet

Die vorhandene, städtebauliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass die in den nördlichen, westlichen und südlichen Siedlungsbereichen vorhandenen baulichen Strukturen für die hinzukommende Bebauung maßstabgebend sind. Um eine städtebauliche Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in Bezug auf die zur Bahnhofstraße benachbart bestehenden größervolumigen Gebäude und den westlich angrenzenden kleinteilig strukturierten Wohnsiedlungsbereiche zu gewährleisten, ist daher die Begrenzung der baulichen Anlagen in Form einer von Osten nach Westen abfallenden Höhenentwicklung festgesetzt.

Hierbei soll bei einer an der Bahnhofstraße maximal möglichen III-geschossigen Bauweise eine Gesamthöhe von 13 m (WA 2- und WA 3- Gebiet) über Bezugsebene nicht überschritten werden. Bei einer westlich sich daran anschließenden II-geschossigen Bauweise soll eine Gebäudehöhe von 9,50 m (WA 1-Gebiet) nicht überschritten werden. Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Bezugspunkt ist die für die Erschließung des Grundstückes notwendige öffentliche Verkehrsfläche. Maßgeblich ist die mittlere Grundstücksbreite, gemessen im Ausbauzustand.

§ 4	<i>Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)</i>
(1)	<i>Innerhalb des festgesetzten WA 1- Gebietes wird die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 9,50 m begrenzt.</i>
(2)	<i>Innerhalb der festgesetzten WA 2- und WA 3- Gebiete wird die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 13 m begrenzt.</i>
(3)	<i>Bezugsebene ist die Oberkante des Fahrbahnrandes an der Stelle des arithmetischen Mittelpunktes der Grundstücksbreite der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der maßgebliche Bezugspunkt wird durch den höchsten Punkt des Gebäudes gebildet.</i>

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl von der Bahnhofstraße als auch über die Straße Lehnst. Durch die Anordnung von zwei Einmündungsbereichen wird dem Grundsatz der Entzerrung von Verkehrsaufkommen Rechnung getragen und eine einseitige Belastung bereits bestehender Straßen vermieden. Die Lage der Anbindung der Planstraße an die Bahnhofstraße ist auf die nach Süden hin zunehmende Höhendifferenz zurück zu führen. Eine weiter nach Süden verlegte Zufahrt würde innerhalb des Planbereiches zu einem erhöhten Flächenverbrauch führen, der für die Realisierung der Anrampung erforderlich würde. Die Erschließung der beidseits der Rampe befindlichen Grundstücksflächen wäre nicht sinnvoll möglich. Der verkehrliche Anschluss an die Straße Lehnst ist zur Entzerrung des zu erwartenden Individualverkehrs folgerichtig.

Dieses Erschließungskonzept trägt daher auch Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der Bahnhofstraße fließenden Verkehrs Rechnung, da ein Teil des im Plangebiet zu erwartenden Individualverkehrs über die Straße Lehnst an das Verkehrsnetz abgegeben werden kann. In diesem Zusammenhang wird auch Rücksicht auf den Einmündungsbereich Lehnst/Rodenberger Allee genommen, da sich die Verkehrsmengenteilung im Vergleich zu einer ausschließliche Erschließung des Baugebietes über die Straße Lehnst auch in diesem Bereich positiver bemerkbar macht.

Die Leistungsfähigkeit des Kreuzungsbereiches Rodenberger Allee/Lehnst wurde durch das Ing. Büro Hinz, Langenhagen, geprüft. Auf der Grundlage der bereits im Auftrag der Stadt Bad

Nenndorf vom Ing. Büro Hinz durchgeführten „Verkehrsuntersuchung westliche Wohngebiete in der Stadt Bad Nenndorf“ (Hinz, November 2008) wurde die mit dieser Bauleitplanung verbundene Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen Einmündungsbereich Lehnst/Rodenberger Allee und Bahnhofstraße überprüft. Hier wird auf den in der v.g. Untersuchung dargelegten Planungsfall 3 (mit Verbindungsstraße und Ausbau der B 65) abgestellt. Im Ergebnis wurde hierzu ausgeführt:

„Aus der Berechnung der Leistungsfähigkeit ergibt sich auch dann eine immer noch ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D (Stufen a bis F, wobei A nahezu freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage anzeigt). Diese Stufe D ergibt sich auch lediglich für die von der Straße Lehnst in die Rodenberger Allee einmündenden Fahrzeuge. Die Verkehre im Zuge der Rodenberger Allee verlaufen mit einer Verkehrsqualität der Stufe A (Geradeausfahrer sowie Links- und Rechtsabbieger in die Straße Lehnst). Längere Wartezeiten oder Rückstauungen (z.B. hinter wartepflichtigen Linksabbiegern) ergeben sich nicht.

Wird eine zusätzliche Anbindung im Norden des Plangebietes an die Bahnhofstraße vorgesehen, reduzieren sich die in den Berechnungen berücksichtigten Verkehrsmengen. Die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität verbessern sich.

Da an der möglichen zusätzlichen Anbindung die Verkehrsmengen deutlich geringer sein werden als an der Anbindung Lehnst (diese hat ja bereits eine Vorbelastung von rd. 1500 Kfz/Tag) und zudem die Verkehrsmengen in diesem Teil der Bahnhofstraße geringer sind als auf der Rodenberger Allee in Höhe Lehnst, ergibt sich auch hier eine mindestens ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D“. Insofern kann davon aufgegangen werden, dass durch diese Bauleitplanung die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Die plangebietsinternen Flächen werden über ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen erschlossen, die eine Parzellenbreite von 6,5 m aufweisen und in Richtung Süden zur Einmündung Lehnst aus Gründen der Beruhigung des Verkehrs einen Versatz aufweisen. Zur weiteren plangebietsinternen Erschließung ist ein Wendebereich mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt, der zur Aufnahme des im Gebiet zu erwartenden Verkehrs ausreichend dimensioniert ist. Eine verkehrliche Anbindung an die Bahnhofstraße ist in diesem Abschnitt aufgrund der o.g. Höhendifferenz für öffentliche Straßen nicht möglich.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird auf einen dem Wohnbereich angemessenen verkehrsberuhigten Ausbau hingewirkt, so dass Durchgangsverkehre vermieden und ein aus der Sicht der Verkehrserschließung hochwertiges Wohnquartier entwickelt werden kann. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs ist im südlichen Plangebiet auf privaten Grundstücksflächen eine Fläche für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Carports festgesetzt. Grundsätzlich soll die Ordnung des ruhenden Verkehrs gemäß den Anforderungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Diese Fläche wird dem WA 2- und WA 3- Gebiet zugeordnet.

5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Mit dem B-Plan Nr. 82 soll die Innenentwicklung im Sinne der Nach- und Umnutzung der ehemaligen Tennisplätze sowie des daran angrenzenden ehem. Freibades und der südlich sich daran anschließenden ehemaligen Betriebsflächen der Gärtnerei des Staatsbades ermöglicht werden. Diese bereits aufgegebenen Nutzungen sollen durch Wohnnutzungen und Verkehrsflächen ersetzt werden.

Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 BauGB und

§ 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 14 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 18 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Vorgaben übergeordneter Fachgesetze und -planungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (Vorentwurf, Stand 2001) sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Landschaftsplan

Das hier in Rede stehende Plangebiet wird im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) als Siedlungsfläche dargestellt und befindet sich klimatisch im Übergangsbereich des Siedlungsklimas zum Parkklima; Klima innerstädtischer Freiflächen (Grünflächen), mit Belastungen einer flächenhaften Emission in Siedlungsbereichen.

Der Landschaftsplan, Plan 11; Erholungsstruktur, stellt das Plangebiet als sonstige Erholungsstruktur, Freibad/Hallenbad dar. Der unmittelbar angrenzende Kurpark ist als Park dargestellt.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt für den Geltungsbereich im Zielkonzept Plan 12 des Landschaftsplanes, die Aufwertung strukturarmer Siedlungsbereiche dar. Dies beinhaltet die Anpflanzung straßenbegleitender Baumreihen und Alleen, Erhalt/Erhöhung des Anteils standortheimischer Gehölze auf privaten und öffentlichen Grünflächen (Ziel ist mind. 1 hochstämmiger Laubbaum pro 400 m² Versiegelungsfläche), Dach- und Fassadenbegrünung, Eingrünung von Gewerbeflächen sowie die Durchführung von Maßnahmen zur Entsiegelung, Ortsgestaltung, Verkehrsberuhigung etc.. Durch die Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Gehölzen sowie der Pflanzung auch von höher wüchsigen Gehölzen im Straßenraum wird dem Landschaftsplan entsprochen und dessen Ziele eingehalten.

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet keine Schutzgebiete und -objekte nach dem NAGBNatSchG dar.

Durch den Bebauungsplan Nr. 82 „Westlich Kurpark“ entstehen keine Konflikte im Bezug auf den Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995). Dem Landschaftsplan und den darin formulierten Zielen wird entsprochen.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 16 bis 22 und §§ 24 bis 25 NAGBNatSchG besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger Kenntnislage sind hiermit keine UVP- pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich auch keine Lebensraumtypen des Anhang I der FFH- Richtlinie.

Besonders und streng geschützte Arten gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG besonders und streng geschützte Arten. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch brachliegende Sportflächen, mit sehr geringem Lebensraumpotenzial für planungsrelevante, besonders geschützte und gefährdete Tier- und Pflanzenarten, so dass für diese Flächen keine artenschutzrechtliche Relevanz besteht. Zusätzlich ist das Gebiet aufgrund seiner unmittelbaren Lage im Siedlungsbereich und den damit verbundenen Störungen geprägt.

Die vorhandenen Gehölz- und Strauchstrukturen können Bedeutung als Brutlebensraum von Vögeln aufweisen. Auf Grund der siedlungsstrukturellen Überprägung und der auf Grund der durch die dicht heranreichenden Nutzungen verursachte Scheuchwirkung ist aber davon auszugehen, dass hier nur allgemein verbreitete, nicht gefährdete Vogelarten Lebensräume finden. Durch die unmittelbare Nähe zum Kurpark Bad Nenndorf finden diese betroffenen Vogelarten ausreichenden Lebensraum.

Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher 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 sowie 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. (Anlage 3)

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 Wohnbauflächen dar. Der B-Plan Nr. 82 trägt insgesamt 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 hinzukommende Bebauung wird zu einer Versiegelung von max. 40 % bei Hauptgebäuden und zu einer Gesamtversiegelung von max. 60 % bei Berücksichtigung von Nebenanlagen und Stellplätzen führen. Diese Maße der baulichen Nutzung entsprechen § 17 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 ermöglicht. In einer derart zentralen Lage und dem damit verbundenen Anspruch an eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung und der Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen Rechnung getragen.

Im Bestand beträgt die Flächenversiegelung ca. 9.490 m² die durch die Sportflächen, die Gärtnerei des Staatsbades und die Wege und versiegelten Flächen gebildet wird.

Durch die Planung ergibt sich eine Flächenversiegelung von ca. 8.394 m² die sich aus der Überbauung durch Gebäude sowie einer Straße von 2.516 m² ergibt. Insgesamt wird eine Versiegelung von 10.910 m² zugelassen.

Durch die Planung erfolgt eine zusätzliche Versiegelung, die jedoch nicht erheblich von der Versiegelung des Bestandes abweicht.

Durch die Festsetzung einer der Umgebung angemessenen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Begrenzung der max. Gebäudehöhen wird das Einfügen der Vorhaben in den Ortsbereich gewährleistet. Die umgebende städtebauliche Situation wird durch die

Vorhaben nicht beeinflusst (siehe hierzu auch die Ausführungen in den Kap. 3.2 Ziele und Zwecke der Planung sowie 4.1 Bauliche Nutzung). Hierdurch wird kein über das bereits bauplanungsrechtlich zulässige Maß hinausgehender Eingriff bewirkt, weil eine entsprechende Bebauung mit Gebäuden sowie eine zusätzliche Überbauung mit Nebenanlagen bereits gem. § 34 BauGB zulässig waren bzw. im Sinne des § 13 a BauGB als zulässig angesehen werden.

Bei einer Begehung im September und Oktober 2009 wurde festgestellt, dass die Biotopstrukturen des Plangebietes durch die ehemals intensive menschliche Nutzung überprägt sind. Im Plangebiet finden sich Gebäude und Gebäudekomplexe, welchen brachliegende Grünflächen und Gärten zugeordnet sind. Die brach liegenden Flächen haben in den letzten Jahren eine geringe Bedeutung als Lebensräume von Tieren und Pflanzen entwickelt. Diese begründet sich durch die starke anthropogene Beeinflussung der Flächen. Vor allem die stark frequentierte Bahnhofstraße sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche wirken sich negativ auf den Lebensraum aus. Vorkommende Tierarten der Siedlungsbereiche (z.B.: Eichelhähre, Amsel oder Kohlmeise), die weniger störempfindlich und für diesen Lebensraum zu erwarten sind, können nach der Umsetzung der Planung auf angrenzende Bereiche, insbesondere in den unmittelbar östlich anschließenden Kurpark, ausweichen.

Durch das Brachfallen des Plangebietes und der damit einsetzenden Sukzession haben sich die vorhandenen Strukturen dahingehend verändert, dass sich die bereits vorhandenen Gehölze ausgebreitet und über ihren ursprünglichen Standort hinaus vermehren konnten. Eingestellt haben sich tw. Ruderalgebüsch sowie halbruderaler Gras- und Staudenflure, die durch ihre Lage im Innenbereich und der Beeinflussung der umgebenden Siedlungsbereiche und der dadurch verbundenen Störungen eine geringe Bedeutung aufweisen. Hinzu kommen Einzelbäume sowie Baum- und Strauchhecken unterschiedlicher Ausprägung.

Im Rahmen der Baumaßnahmen können die bestehenden Gehölzstrukturen jedoch nicht erhalten werden. Geprüft wurde im Bestand vornehmlich der Erhalt dreier ca. 50-70 Jahre alten Buchen, die als Baumgruppe zu betrachten sind. Im Zuge der hier in Rede stehenden Planung ist die westlichste Buche dieser Baumgruppe durch die geplante Straßenführung vom unvermeidbaren Verlust betroffen. Das „Gutachten 0210: Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf“ (2010) stellt heraus, dass diese Baumgruppe als Einheit zu betrachten ist und der Verlust eines Baumes auch den Verlust der anderen beiden Bäume begründet. Das Ergebnis des Gutachters zeigt auf, dass der Erhalt der Baumgruppe nicht sinnvoll ist, da die geplante Baumaßnahme unmittelbar und mittelbar Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Vitalität der Bäume und damit auf ihre Erhaltenswürdigkeit hat. Trotz möglicher Schutzmaßnahmen sind nach der Einschätzung des Gutachters die Buchen nicht erhaltenswürdig. Die Gründe dafür sind:

- Dauerhafte Änderung der Grundwasserverhältnisse
- Trockenstress und Totholzbildung
- Gefährdung der Verkehrssicherheit
- Möglicher Befall durch Wurzelsystem zerstörende Wirkungen
- Sehr Hohes Risiko des Verlustes der gewünschten Wohlfahrtswirkung nach 5-15 Jahren

Die Bäume können daher als Solitärbäume nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gesichert werden. Die Baumerhaltung würde nur dann realisierbar sein, wenn bauliche Maßnahmen im Umfeld der betroffenen Bäume zum Kronen- und Wurzelbereich unterbleiben. Dies würde jedoch bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes einfordern. Der Entwicklung von zentrumsnah gelegenen Wohnraum würde nicht in dem erforderlichen und der zentralen Lage angemessenem Umfang Rechnung getragen

werden können. Der wirtschaftliche Aufwand, der mit der Erhaltung der Bäume verbunden wäre, ist als unverhältnismäßig zu bewerten, da durch eine Neupflanzung im Plangebiet (Durchgrünung) eine angemessene Kompensation bewirken kann. Der Förderung der Innenentwicklung in der Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem und generationsübergreifendem Wohnraum wurde gegenüber der offensichtlichen Unverhältnismäßigkeit der Baumerhaltung der Vorrang eingeräumt. Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch den vorliegenden B-Plan Nr. 82 zu einer sinnvollen Nachnutzung des in unmittelbarer Nähe des Kurparks Bad Nenndorf im Ortskern befindlichen Grundstücks beigetragen werden soll. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen auf eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen hinein verzichtet werden kann.

Abb.: Biotoptypenplan B-Plan Nr. 82 „Westlich Kurpark“



Planzeichenerklärung

BRU	Ruderalgebüsch (WF 2 = geringe Bedeutung)	OE	Einzelhausbebauung (WF 0 = ohne Bedeutung)
BZH	Zierhecke (WF 1 = sehr geringe Bedeutung)	OWW	Weg (WF 0 = ohne Bedeutung)
HBA	Baumhecke (WF 2 = geringe Bedeutung)	PSB	Freibad (WF 0 = ohne Bedeutung)
HBE	Einzelbaum/ Baumgruppe (WF 3 u. 4 = allgemeiner hohe Bedeutung)	PSP	Tennisplatz (WF 0 = ohne Bedeutung)
HFM	Strauch-Baumhecke (WF 3 = allgemeine Bedeutung)	UHM	Halbruderal- Gras und Staudenflur tz. von Brennnessel dominiert (WF 2 = geringe / allgemeiner Bedeutung)
GRA	Artenarmer Scherrasen (WF 1 = sehr geringe Bedeutung)		
OG	Gewerbefläche (ehem. Kurparkgärtnerei) (WF 0 = ohne Bedeutung)		

Erfassung der Biotoptypen nach v. DRACHENFELS (2004) "Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen"
Bewertung der Biotoptypen nach NIEDERSÄCHSISCHER STADTETAG (2006) "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung"

Maßstab 1:1.000 i.O.



Projekt:
Stadt Bad Nenndorf
Bebauungsplan Nr. 82 "Westlich Kurpark"

Plan:
Biotoptypenplan
Bearbeitung:

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (PR)
31139 Rinteln, Krankenhausstraße 12
Telefon: 05751 - 6667144 Telefax: 05751 - 6667103



Umweltvorsorge/ grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur hinreichenden Bestimmung der mit diesem B-Plan verbundenen Grünordnung werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand des B-Planes Nr. 82.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht bebauten Grundstücksflächen des WA 1- Gebietes sollen mit standortgerechten Bäumen durchgrünt werden. Der Erhalt von Bäumen ist auf die festgesetzte Anzahl der Bäume anrechenbar.

Auf den Flächen ist je 400 m² privater Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger heim. Laubbaum oder typischer Obstbaum, nach Beginn der Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe und die Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu verwenden. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten und sollen bei Abgang z. B. durch kontinuierliches Nachpflanzen hochstämmiger Jungbäume neben abgängigen Bäumen durch gleichartige Bäume ersetzt werden. Die Artenauswahl richtet sich nach den Anlagen 1 und 2 der Begründung.

Durchgrünung der Stellplatzflächen im WA 2- und WA 3- Gebiet und der öffentlichen Verkehrsflächen

Auf den Stellplatzflächen in dem WA 2- und WA 3- Gebiet ist je angefangene 8 Stellplätze ein Laubbaum gem. der in Anlage 1 enthaltenen Liste zu pflanzen (ausgenommen Carportanlagen). Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens Einzelbäume zu pflanzen.

Hierzu sind klein- bis mittelkronige heim. Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1 m Höhe auf einer mind. 10 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, die als offene Bodenfläche auszubilden ist. Die Fläche ist mit Bodendeckern zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig gegen Überfahren zu schützen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden danach durchzuführen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind ferner die Flächen mit bodendeckenden Sträuchern in einem Pflanzabstand von 5 Stück/m² zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen nachhaltig vor Überfahren zu schützen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Anlage 2 der Begründung.

Über die Baumpflanzungen wird zu einer Strukturierung des Plangebietes und der Stellplatzflächen beigetragen, so dass sie sich besser in den Siedlungsbereich einfügen. Die Eingriffe in die Landschaft werden somit minimiert.

Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Zur visuellen Integration der im Plangebiet zu erwartenden baulichen Anlagen einschl. der Erschließungsanlagen wird entlang der südöstlichen Plangebietesgrenze eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit einer laubtragende Hecke zu bepflanzen ist. Diese Fläche ist nicht Bestandteil des Verkehrsraumes und dient vielmehr der Verbesserung des Kleinklimas und der grünordnerischen Anreicherung sonst versiegelter Flächen. Das Überfahren dieser Fläche ist nicht zulässig, da diese Fläche auch zur Minimierung von Eingriffen in den Boden beiträgt.

Ableitung des Oberflächenwassers

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende des unbebauten Geländes an die nächste Vorflut bzw. den Regenwasserkanal abgegeben wird. Im weiteren Aufstellungsverfahren werden Möglichkeiten der Rückhaltung auf den Grundstücksflächen dargelegt.

6 Altlasten

Die Stadt Bad Nenndorf hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

7 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Kurpark, der als Denkmalensemble geschützt ist. Es wird daher darauf hingewiesen, dass für die neuen Baukörper an der Bahnhofstraße als Anlagen in der Umgebung der Baudenkmale Kurpark Bad Nenndorf (Denkmalensemble gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG) und sog. Ärztehaus mit Gartenhaus und Einfriedung, Parkstraße 1 (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG) nach § 10 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen ist (Bereichsschutz).

Archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang nicht durchgeführten systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel.: 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

8 Immissionsschutz

Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes in Bezug auf die von der angrenzenden Bahnhofstraße zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die im Westen angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) bestimmt. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA1/WA2/WA3) gem. § 4 BauNVO geplant. Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur östlich angrenzenden Bahnhofstraße und der darauf fließenden Verkehrsmenge sind innerhalb der geplanten WA 2-

und WA 3- Gebiete erhöhte Lärmimmissionen in Folge des örtlichen Verkehrsaufkommens zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der B-Plan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse der v.g. Straßen im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet und den Randbereichen zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen.

Gutachterliche Beurteilung

Zur Beurteilung der bestehenden Verkehrssituation wird die aktuell vorliegende Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße (DTV rd. 9.300 Fahrzeuge, Planungsfall 3 der „Verkehrsuntersuchung westliche Wohngebiete in der Stadt Bad Nenndorf“ (Büro Hinz, November 2008) berücksichtigt. Die von der v.g. Lärmquelle ausgehenden Lärmemissionen wurden im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf das Plangebiet durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, schalltechnisch beurteilt.

Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. Im B-Plan Nr. 82 ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche weisen ebenfalls eine Prägung als WA-Gebiete auf. Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) als Orientierungswerte einzuhalten. Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen.

Beurteilung der Lärmarten

- Verkehrslärm

Für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmsituation ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den bereits für WA-Gebiete o.g. Orientierungswerten maßgeblich.

Bei der Beurteilung der im Plangebiet zukünftig zu erwartenden Lärmimmissionen ist zusammenfassend festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne Berücksichtigung aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen, in Teilbereichen des geplanten Allgemeinen Wohngebietes um bis zu 10 dB(A) (tags und nachts) überschritten werden. Dies resultiert aus der auf der Bahnhofstraße (9.300 Kfz/24h) bereits bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastung.

Für die im B-Plan-Gebiet ausgewiesenen WA - Gebiete wird aus Gründen der planerischen Vorsorge aufgrund des sich durch die Überschreitung der Orientierungswerte andeutenden Immissionskonflikts für zukünftige Bebauungen eine planungsrechtliche Lösung entwickelt.

Zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung gem. dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit möglichst gering gehalten wird.

Daher soll entlang der Bahnhofstraße eine erheblich die bestehenden und zukünftig hinzukommenden Nutzungen beeinträchtigende, visuelle Zäsur vermieden werden.

Dies gilt insbesondere bei Berücksichtigung des Kurparks als Baudenkmal, das vor visuellen Beeinträchtigungen zu schützen ist. Es wird hier davon ausgegangen, dass die v.g. aktiven Lärmschutzeinrichtungen dazu geeignet sind, die Denkmaleigenschaft des Kurparkes zu beeinträchtigen.

Neben der städtebaulichen Beeinträchtigung des Umfeldes der ggf. erforderlichen aktiven Schallschutzeinrichtungen westlich der Bahnhofstraße und der fehlenden Flächen für eine Errichtung ist mit diesen auch eine nicht unerhebliche Reflexionswirkung auf die umgebende Wohnbebauung bzw. den Kurpark zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes sind daher aus städtebaulichen Gründen parallel zur Bahnhofstraße keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, damit eine städtebaulich vertretbare Integration der geplanten Innenentwicklung vorgenommen werden kann, ohne hierdurch eine städtebauliche Insellage zu erzeugen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass ein erheblicher verkehrlicher Eingriff in der Bahnhofstraße oder daran angrenzenden Straßen nicht stattfindet und für die Durchführung dieser Bauleitplanung auch nicht erforderlich ist. Aus Gründen der planerischen Vorsorge werden für den vorliegenden B-Plan dennoch entsprechende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Um die zukünftigen Nutzungen im WA - Gebiet vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Straßenverkehrslärm zu schützen, sind in Anlehnung an die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ parallel zur östlich verlaufenden Bahnhofstraße passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Lärmpegelbereiche I bis IV festgesetzt, wobei die Lärmpegelbereiche I und II aufgrund ihrer gleichen Lärmschutzanforderungen (gleiche Schalldämm-Maße) zusammengefasst wurden.

Innerhalb der entsprechend festgesetzten Lärmpegelbereiche sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich, um innerhalb der Gebäude gesunde Aufenthaltsverhältnisse zu gewährleisten. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die schützenswerten Außenwohnbereiche auf den der Bahnhofstraße abgewandten Grundstücksflächen angelegt und genutzt werden können, da es sich hierbei um nach Süden und Westen ausgerichtet Grundstücksflächen handelt, die eine entsprechende Erholungsnutzung in den Nachmittags- und Abendstunden dem Grunde nach im Lärmschattenbereich zulassen. Für die konkrete Vorhabenplanung wird empfohlen, schützenswerte Räume wie Schlafräume und Kinderzimmer sowie Balkone und Terrassen auf der der Bahnhofstraße abgewandten Seite anzuordnen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärmpegel	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume o. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Erforderliche Schalldämm-Maße erf. $R'_{w, res}$ von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern. (Auszug aus DIN 4109; Tabelle 10)

erf. $R'_{w, res}$ in dB nach Tab.8	Schalldämm- Maße für Wand/ Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37 40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

Da es nicht ausgeschlossen ist, dass je nach Nutzungsart des ruhenden Verkehrs auf der im B-Plan entsprechende festgesetzten Fläche für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Carports für die Nachbarschaft störende Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind, soll aus Gründen der planerischen Vorsorge eine min. 1,8 m hohe schallschützende Wand errichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung ist im B-Plan zeichnerisch und textlich enthalten. Hierdurch kann einem planerischen Nutzungskonflikt vermieden werden. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche des jeweils angrenzenden Grundstückes.

- Schalltechnische Beurteilung der Verkehrsemissionen einschl. Planstraße

Im schalltechnischen Gutachten wurden zu dem die von der Planstraße auf die nördlich benachbarte Wohnbebauung einwirkenden Lärmimmissionen beurteilt. Die Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen erfolgte dabei auf der Grundlage von zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen, die auf der Grundlage offizieller Berechnungsmodelle für das vorliegende Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungsstrukturen ermittelt wurden.

Für die Gebäude Bahnhofstraße 1, 1 A und Marienweg 3 ergeben sich gemäß Schallgutachten unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV (tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) folgende Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an der Altbebauung:

In den nachfolgenden Werten sind die Beurteilungspegel infolge der Verkehrslärmimmissionen des Straßenneubaus der Erschließungsstraße im Bereich der am stärksten betroffenen Altbebauung nördlich des Plangebietes angegeben. Für die Bahnhofstraße 1 B liegen die Lärmpegel zwischen denen der Aufpunkte 1 und 2. Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte ergeben sich dort nicht.

Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):

- EG: tags 43,6 dB(A) nachts 35,0 dB(A)
- 1. OG: tags 44,2 dB(A) nachts 35,5 dB(A)
- 2. OG: tags 44,1 dB(A) nachts 35,5 dB(A)

Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):

- EG: tags 45,1 dB(A) nachts 36,5 dB(A)
- 1. OG: tags 45,6 dB(A) nachts 37,0 dB(A)
- 2. OG: tags 45,6 dB(A) nachts 37,0 dB(A)

Marienweg 3 (Aufpunkt 1):

- EG: tags 41,7 dB(A) nachts 33,1 dB(A)
- 1. OG: tags 43,0 dB(A) nachts 34,3 dB(A)

Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurde daher folgendes festgestellt:

„6.4 Mehrbelastung der Altbebauung

Die Berechnung der MITTELUNGSPEGEL zeigt, dass aufgrund des Neubaus der Erschließungsstraße an den hierdurch am stärksten betroffenen Aufpunkten im Bereich der Balkone bzw. Terrassen tags Beurteilungspegel von 42 - 46 dB(A) und 33 bis 37 dB(A) in der Nachtzeit verursacht werden. Damit ist die Lärmbelastung im vorliegenden Fall 8 – 13 dB(A) geringer als die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005. Die für einen Straßenneubau maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden dem gemäß um 12 - 17 dB(A) unterschritten. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass die bestehende Verkehrslärmbelastung durch die vorhandenen Straßen von 44 – 59 dB(A) tags und 34 bis 48 dB(A) nachts im Aufpunkt (3) deutlich oberhalb der zu erwartenden Zusatzbelastung liegt. In den Aufpunkten (1) und (2) liegt diese Grundbelastung geringfügig oberhalb der Zusatzbelastung. Dies bedeutet, dass im Aufpunkt (3) keine „messbare“ Pegelerhöhung zu erwarten ist und in den Aufpunkten (1) und (2) weder die Orientierungswerte noch die Vorsorgegrenzwerte erreicht werden.“

Auf der Grundlage der für die städtebauliche Planung bedeutsamen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Gem. den o.g. Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden diese Orientierungswerte im Bereich der bestehenden Bebauung (Bahnhofstraße 1) nördlich der Erschließungsstraße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße überschritten. Durch die, durch diese Planung neu hinzukommenden Verkehre im Bereich der Erschließungsstraße wird jedoch keine „messbare“ Erhöhung der vorhandenen Belastung hervorgerufen. Im Bereich der rückwärtig gelegenen Gebäude werden bereits gegenwärtig die o.g. Orientierungswerte eingehalten, da die zu erwartende Zusatzbelastung unterhalb der bestehenden Belastung liegt, kann eine Überschreitung der Orientierungswerte in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für sog. Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen).

In einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters wurden zur detaillierteren Darlegung der Immissionssituation genauere Aussagen in einer Gegenüberstellung Bestand – Planung dargestellt. Die sich daraus ergebenden Werte werden zur Verdeutlichung, gegliedert nach den jeweils betroffenen Gebäuden, nachfolgend aufgeführt:

Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):

- EG Bestand: tags 58,4 dB(A) nachts 47,9 dB(A)
- EG Planung: tags 58,3 dB(A) nachts 48,0 dB(A)
- 1. OG Bestand: tags 59,3 dB(A) nachts 48,9 dB(A)
- 1. OG Planung: tags 59,3 dB(A) nachts 48,9 dB(A)
- 2. OG Bestand: tags 59,4 dB(A) nachts 49,0 dB(A)
- 2. OG Planung: tags 59,4 dB(A) nachts 49,0 dB(A)

Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):

- EG Bestand: tags 51,2 dB(A) nachts 40,8 dB(A)
- EG Planung: tags 50,5 dB(A) nachts 40,7 dB(A)
- 1. OG Bestand: tags 52,0 dB(A) nachts 41,6 dB(A)
- 1. OG Planung: tags 51,4 dB(A) nachts 41,6 dB(A)

- 2. OG Bestand: tags 52,8 dB(A) nachts 42,4 dB(A)
- 2. OG Planung: tags 52,2 dB(A) nachts 42,3 dB(A)

Marienweg 3 (Aufpunkt 1):

- EG Bestand: tags 47,7 dB(A) nachts 37,4 dB(A)
- EG Planung: tags 46,2 dB(A) nachts 36,6 dB(A)
- 1. OG Bestand: tags 48,3 dB(A) nachts 38,0 dB(A)
- 1. OG Planung: tags 47,4 dB(A) nachts 37,8 dB(A)

Es ist demnach objektiv nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der derzeitigen Wohnsituation auszugehen. Subjektiv mag in Bezug auf die sich zukünftig ergebende Situation eine abweichende Einschätzung vorliegen, dies bedarf jedoch nicht einer Lösung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Gutachter hat ferner die Immissionssituation nach Bebauung des Plangebietes in Bezug auf die Verkehrslärmsituation berechnet und folgendes Ergebnis erzielt:

Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):

- EG Bestand mit Bebauung: tags 58,2 dB(A) nachts 47,7 dB(A)
- 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 59,1 dB(A) nachts 48,7 dB(A)
- 2.OG Bestand mit Bebauung: tags 59,3 dB(A) nachts 48,8 dB(A)

Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):

- EG Bestand mit Bebauung: tags 48,9 dB(A) nachts 38,6 dB(A)
- 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 50,1 dB(A) nachts 39,7 dB(A)
- 2.OG Bestand mit Bebauung: tags 51,1 dB(A) nachts 40,7 dB(A)

Marienweg 3 (Aufpunkt 1):

- EG Bestand mit Bebauung: tags 44,3 dB(A) nachts 34,1 dB(A)
- 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 45,5 dB(A) nachts 35,3 dB(A)

Aus den Werten ist erkennbar, dass auch bei Berücksichtigung der Bebauung des Plangebietes durch die im B-Plan festgesetzte Planstraße die bestehende Immissionssituation an den Immissionssorten Bahnhofstraße 1, 1 A und Marienweg 3 nicht verschlechtert wird. Im Bereich des Immissionsortes Bahnhofstraße 1 werden die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung bereits durch die bestehende Verkehrsfrequenz um bis zu 4,4 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden in diesem Bereich gerade erreicht oder geringfügig überschritten. Der Bebauungsplan Nr. 82 wird jedoch nicht für die Überschreitung der für WA-Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachtenden Orientierungswerte ursächlich, so dass hieraus auch keine Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.

- Gewerbelärm

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs der Aufstellung des B-Planes Nr. 82 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Wohnnutzung einwirken könnten.

- Geruch

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 82 betreibt das Niedersächsische Staatsbad Nenndorf Betriebsgesellschaft mbH eine Anlage zur Entschwefelung der schwefelhaltigen Sole. Hierfür wird eine Entschwefelungsanlage betrieben. Darin wird bei Bedarf Luft durch Filterkerzen feinperlig durch die Sole geleitet. Die Abluft wird über ein Aktivkohlefilter geleitet und anschließend bislang über einen Wandlüfter in etwa 1,5 m Höhe

über Grund an die Atmosphäre abgegeben. In der Zwischenzeit wurde die Abluftführung derart umgebaut, dass die Abluft 1 m über Dach in etwa 4 m Höhe über Grund abgegeben wird.

Zur Beurteilung der davon ausgehenden Gerüche und Schwefelwasserstoffe wurde vom Ing-Büro Barth und Bitter, Wunstorf, eine gutachterliche Stellungnahme ausgearbeitet (23.7.2010). Daraus geht hervor, dass für einen Aktivkohlefilter, der z.B. mit Kaliumjodid imprägniert ist, und ausreichend dimensioniert ist, angenommen werden kann, dass der in der Anlage ausgetriebene Schwefelwasserstoff fast vollständig zurückgehalten werden kann. Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass vorausgesetzt wird, dass der Aktivkohlefilter regelmäßig gewartet wird. Auch andere Abluftreinigungsarten sind technisch möglich, sofern eine 90%ige Minderung der Schwefelwasserstoffkonzentration und der Geruchsstoffkonzentration erreicht werden.

In der Stellungnahme wird im Ergebnis weiter festgestellt, dass in konservativer Betrachtungsweise bei der Ausbreitungsrechnung eine Betriebszeit der Quelle mit 4 Stunden angesetzt wurde. „Bei der genannten Betriebszeit der Quelle von nicht mehr als 4 Stunden am Tag im Jahresmittelliegen die maximalen Immissionen in dem B-Plan-Gebiet bei nicht mehr als 2 % der Jahresstunden mit Geruch. >Für Wohngebiete ist ein Wert von 10 % zulässig. Gemäß Geruchs-Immissions-Richtlinie ist eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 2 % der Jahresstunden mit Geruch als irrelevant anzusehen“ (Barth und Bitter, Wunstorf, 23.7.2010).

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass der Geruch von Schwefelwasserstoff schon bei geringen Konzentrationen als unangenehm eingestuft wird. Entsprechend wurde eine Geruchsausbreitungsberechnung durchgeführt, um die konkrete Ausbreitung des Geruchs zu ermitteln. In der Stellungnahme wird hierzu festgestellt, dass die ermittelten Schwefelwasserstoffkonzentrationen riechbar, aber von den meisten Personen noch nicht eindeutig als Schwefelwasserstoff identifiziert wird. Ein deutlich unangenehmer Geruch tritt erst ab einer Schwefelwasserstoffkonzentration von etwa 30 mg/m³ auf. Berechnet wurden für das B-Plangebiet nur eine Schwefelwasserstoffkonzentration von 0,1 mg/m³.

Es wird insgesamt festgestellt, „.....,dass trotz der räumlichen Nähe zwischen dem B-Plan-Gebiet Nr. 82 „Westlich Kurpark“ und der Anlage zur Soleentschwefelung nur zu irrelevanten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten in dem B-Plan-Gebiet kommen wird. Es ist unwahrscheinlich, dass in dem Gebiet deutlich unangenehmer Geruch nach Schwefelwasserstoff auftritt“ (Barth und Bitter, Wunstorf, 23.7.2010).

Auf der Grundlage der beschriebenen Geruchsbeurteilung ist im B-Plan Nr. 82 kein Nutzungskonflikt in Bezug auf die o.b. Geruchsausbreitung zu erwarten. Es wird im Rahmen dieser Bauleitplanung daher auch davon ausgegangen, dass die Entschwefelungsanlage so betrieben und technisch ausgestattet sowie gewartet wird, dass innerhalb des B-Planes Nr. 82 als auch in den umliegenden Siedlungsbereichen die Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10 % nicht überschritten wird.

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 1,85 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 –Gebiet):	8.844 m ²
<i>davon mit Leitungsrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>108 m²</i>
Allgemeines Wohngebiet (WA 2/3-Gebiet):	6.968 m ²
<i>davon Fläche für Garagen, Gemeinschaftsgaragen und Carports:</i>	<i>360 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	2.516 m ²
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	216 m ²
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>18.544 m²</u>

10 Durchführung des Bebauungsplanes

10.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

10.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des bestehenden Siedlungsgefüges und ist durch die umgebende Nutzung voll erschlossen.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Bad Nenndorf angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluss an die in der Lindenallee vorhandenen SW-Leitungen angebunden werden. Alternativ ist eine Abgabe des Schmutzwassers an die im Marienweg vorhandenen SW-Leitungen möglich. Zur Sicherung der Leitung wird im nördlichen Bereich eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Entsorgungspflichtigen zu belasten ist, festgesetzt.

Oberflächenentwässerung

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche betragen. Im Zuge der grundstückseigenen Oberflächenwasserrückhalteanlagen sind evtl. Versickerungen von Oberflächenwasser lediglich über die gewachsene Bodenzone zulässig.

Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über geeignete Entwässerungseinrichtungen in neu herzustellende RW – Kanäle, die dementsprechende und notwendige Rückhaltekapazität wird über einen ausreichend dimensionierten Staukanal mit mechanischer Drossleinrichtung sichergestellt. Über eine weiterführende RW – Drosselleitung kann die Einleitung des gedrosselten RW – Abflusses in einen vorhandenen RW – Kanal in der Lindenallee erfolgen. Im B-Plan sind für die im Plangebiet von der Leitungsführung betroffenen

Baugrundstücksflächen (WA-Gebiet) Flächen entsprechende Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten sind, dargestellt.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluss an die in der Bahnhofstraße und der Straße Lehnast vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Baugebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 bis 1.600 l/min für eine Löschatzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschatwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Eine detaillierte Prüfung der Löschatwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung vorgenommen und nachgewiesen. Die Sicherstellung der Löschatwasserversorgung ist hoheitliche kommunale Aufgabe.

Die Sicherstellung der Löschatwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschatwasserentnahmestellen, z.B. Löschatwasserteiche, Löschatwasserbrunnen, Zisternen, usw., ist nachzuweisen und in einem Löschatwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschatwassermenge zu erfassen. Der Löschatwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen. Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschatwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschatwasserbedarf. Zur Löschatwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschatwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschatwasser aus unabhängigen Löschatwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschatwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschatwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde auf eine ausreichende Löschatwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch das Energieversorgungsunternehmen (EVU) E.ON Westfalen Weser sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen. Innerhalb des Plangebietes ist zur Stromversorgung ein Standort für ein Trafo-Gebäude nachrichtlich aufgenommen worden.

Kommunikation

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Niederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumanpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

Soleleitung

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird die bestehende, im Plangebiet verlaufende Soleleitung in Abstimmung mit dem Staatsbad in das Erschließungskonzept aufgenommen.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, Schutzzone III, und liegt anteilig im Einzugsgebiet der Esplanadenquellen. Auf die Einhaltung der Heilquellenschutzverordnung wird hingewiesen.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes und insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu den staatlich anerkannten Heilquellen auf der Esplanade im Kurpark von Bad Nenndorf sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten),
- Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen z.B. Gartenbrunnen sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.

10.3 Kosten für die Stadt

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Plangebiet durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

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
<p>RAe Berrang u. Bittner, Stadt-hagen, Schreiben vom 31.08.2010</p>	<p>Frau Edeltraud Fischer hat uns ausweislich beigefügter Vollmacht mit der Wahrnehmung Ihrer Interessen betraut.</p> <p>Gegen den vorgenannten Bebauungsplan erheben wir Einspruch namens unserer Auftraggeberin.</p> <p>Der Einspruch richtet sich gegen Abwägungsfehler im Rahmen der Festsetzung der Verkehrsflächen. Hier sind insbesondere die Interessen unserer Mandantin, die Miteigentümerin des Grundstücks Bahnhofstraße 1 A - unmittelbar angrenzend an das Plangebiet im Norden - ist, nicht ausreichend berücksichtigt worden. Dabei wird berücksichtigt, dass ein im Miteigentum der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Zufahrtsweg (Flurstück 13/32) den unmittelbaren Grenzbereich zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Privatgrundstück des Gebäudes 1 B bildet. Unsere Mandantin ist Eigentümerin einer Erdgeschosswohnung mit der nach Süden - in Richtung Plangebiet - ausgebauten Terrasse.</p> <p>Der B-Plan sieht hier vor, dass eine Straße entlang der Nordgrenze des beplanten Areals von West nach Ost verläuft und im Osten in die Bahnhofstraße mündet.</p> <p>Eine solche Verkehrsfläche schafft naturgemäß die mit ihrem Gebrauch verbundenen Immissionsbelastungen. Solche Belastungen sind komplett vermeidbar.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan Einspruch erhoben wird.</p> <p>Der Vorwurf der fehlerhaften Abwägung die Festsetzung der Verkehrsflächen betreffend wird zurück gewiesen. Wie bereits in der Stellungnahme beschrieben, verläuft zwischen den Grundstücksflächen der hier benannten Einwender und der neu zu planenden Erschließungsstraße bereits ein Privatweg, welcher der Erschließung der in der Stellungnahme ebenfalls benannten Grundstücke dient. Demzufolge ist bereits gegenwärtig ein, wenn auch auf den Anliegerverkehr beschränktes Verkehrsaufkommen entlang der Grundstücke vorhanden, wobei die Autos in einem Abstand von lediglich 5 m an den Terrassen und Balkonen der Gebäude vorbeifahren. Das Erdgeschoss Bahnhofstraß 1 A ist daher bereits durch den bestehenden und unmittelbar angrenzenden Verkehr beeinträchtigt bzw. vorbelastet.</p> <p>Es wird nicht in Abrede gestellt, dass sich aufgrund der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße eine Situationsveränderung bzgl. des gegenwärtigen Zustandes ergeben wird. In Bezug auf die in diesem Zusammenhang in der Stellungnahme hervorgehobenen Lärmimmissionen wird jedoch auf die Stellungnahme und das schalltechnische Gutachten vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, hingewiesen. Im schalltechnischen Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen beurteilt. Die Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen erfolgte dabei auf der Grundlage von zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen, die auf der Grundlage offizieller Berechnungsmodelle für das vorliegende Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungsstrukturen ermittelt wurden.</p> <p>Für die Gebäude Bahnhofstraße 1, 1 A und Marienweg 3 ergeben sich gemäß Schallgutachten unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV (tags 59 dB(A) und</p>

		<p>nachts 49 dB(A)) bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) folgende Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an der Altbebauung infolge des Straßenbaus der Erschließungsstraße:</p> <p>Den nachfolgenden Werten sind die Beurteilungspegel infolge der Verkehrslärmimmissionen des Straßenneubaus der Erschließungsstraße im Bereich der am stärksten betroffenen Altbebauung nördlich des Plangebietes zu entnehmen. Für die Bahnhofstraße 1 B liegen die Lärmpegel zwischen denen der Aufpunkte 1 und 2. Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte ergeben sich dort nicht.</p> <p>Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG: tags 43,6 dB(A) nachts 35,0 dB(A) - 1. OG: tags 44,2 dB(A) nachts 35,5 dB(A) - 2. OG: tags 44,1 dB(A) nachts 35,5 dB(A) <p>Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG: tags 45,1 dB(A) nachts 36,5 dB(A) - 1. OG: tags 45,6 dB(A) nachts 37,0 dB(A) - 2. OG: tags 45,6 dB(A) nachts 37,0 dB(A) <p>Marienweg 3 (Aufpunkt 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG: tags 41,7 dB(A) nachts 33,1 dB(A) - 1. OG: tags 43,0 dB(A) nachts 34,3 dB(A) <p>Im Ergebnis wurde daher folgendes festgestellt:</p> <p><i>„6.4 Mehrbelastung der Altbebauung Die Berechnung der MITTELUNGSPEGEL zeigt, dass aufgrund des Neubaus der Erschließungsstraße an den hierdurch am stärksten betroffenen Aufpunkten im Bereich der Balkone bzw. Terrassen tags Beurteilungspegel von 42 - 46 dB(A) und 33 bis 37 dB(A) in der Nachtzeit verursacht werden. Damit ist die Lärmbelastung im vorliegenden Fall 8 – 13 dB(A) geringer als die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005. Die für einen Straßenneubau maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden dem gemäß um 12 - 17 dB(A) unterschritten. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass</i></p>
--	--	---

		<p><i>die bestehende Verkehrslärmbelastung durch die vorhandenen Straßen von 44 – 59 dB(A) tags und 34 bis 48 dB(A) nachts im Aufpunkt (3) deutlich oberhalb der zu erwartenden Zusatzbelastung liegt. In den Aufpunkten (1) und (2) liegt diese Grundbelastung geringfügig oberhalb der Zusatzbelastung. Dies bedeutet, dass im Aufpunkt (3) keine „messbare“ Pegelerhöhung zu erwarten ist und in den Aufpunkten (1) und (2) weder die Orientierungswerte noch die Vorsorgegrenzwerte erreicht werden.“</i></p> <p>Auf der Grundlage der für die städtebauliche Planung bedeutsamen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Gem. den o.g. Aussagen des schalltechnischen Gutachtens werden diese Orientierungswerte im Bereich der bestehenden Bebauung (Bahnhofstraße 1) nördlich der Erschließungsstraße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße überschritten. Durch die, durch diese Planung neu hinzukommenden Verkehre im Bereich der Erschließungsstraße wird jedoch keine „messbare“ Erhöhung der vorhandenen Belastung hervorgerufen. Im Bereich der rückwärtig gelegenen Gebäude werden bereits gegenwärtig die o.g. Orientierungswerte eingehalten, da die zu erwartende Zusatzbelastung unterhalb der bestehenden Belastung liegt kann eine Überschreitung der Orientierungswerte in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für sog. Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen).</p> <p>In einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters wurden zur detaillierteren Darlegung der Immissionssituation genauere Aussagen in einer Gegenüberstellung Bestand – Planung dargestellt. Die sich daraus ergebenden Werte werden zur Verdeutlichung, gegliedert nach den jeweils betroffenen Gebäuden, nachfolgend aufgeführt:</p> <p>Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand: tags 58,4 dB(A) nachts 47,9 dB(A) - EG Planung: tags 58,3 dB(A) nachts 48,0 dB(A) - 1. OG Bestand: tags 59,3 dB(A) nachts 48,9 dB(A) - 1. OG Planung: tags 59,3 dB(A) nachts 48,9 dB(A) - 2. OG Bestand: tags 59,4 dB(A) nachts 49,0 dB(A)
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> - 2. OG Planung: tags 59,4 dB(A) nachts 49,0 dB(A) <p>Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand: tags 51,2 dB(A) nachts 40,8 dB(A) - EG Planung: tags 50,5 dB(A) nachts 40,7 dB(A) - 1. OG Bestand: tags 52,0 dB(A) nachts 41,6 dB(A) - 1. OG Planung: tags 51,4 dB(A) nachts 41,6 dB(A) - 2. OG Bestand: tags 52,8 dB(A) nachts 42,4 dB(A) - 2. OG Planung: tags 52,2 dB(A) nachts 42,3 dB(A) <p>Marienweg 3 (Aufpunkt 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand: tags 47,7 dB(A) nachts 37,4 dB(A) - EG Planung: tags 46,2 dB(A) nachts 36,6 dB(A) - 1. OG Bestand: tags 48,3 dB(A) nachts 38,0 dB(A) - 1. OG Planung: tags 47,4 dB(A) nachts 37,8 dB(A) <p>Es ist demnach objektiv nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der derzeitigen Wohnsituation auszugehen. Subjektiv mag in Bezug auf die sich zukünftig ergebende Situation eine abweichende Einschätzung vorliegen, dies bedarf jedoch nicht einer Lösung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Gutachter hat ferner die Immissionssituation nach Bebauung des Plangebietes in Bezug auf die Verkehrslärsituation berechnet und folgendes Ergebnis erzielt:</p> <p>Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand mit Bebauung: tags 58,2 dB(A) nachts 47,7 dB(A) - 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 59,1 dB(A) nachts 48,7 dB(A) - 2.OG Bestand mit Bebauung: tags 59,3 dB(A) nachts 48,8 dB(A) <p>Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand mit Bebauung: tags 48,9 dB(A) nachts 38,6 dB(A) - 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 50,1 dB(A) nachts 39,7 dB(A) - 2.OG Bestand mit Bebauung: tags 51,1 dB(A) nachts 40,7 dB(A) <p>Marienweg 3 (Aufpunkt 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand mit Bebauung: tags 44,3 dB(A) nachts 34,1 dB(A)
--	--	---

	<p>Das Plangebiet bedarf richtigerweise keiner zweifachen verkehrlichen Anschließung an öffentliche Straßen. Durch eine ausreichende Anzahl von Stichstraßen, die die Verkehre innerhalb des Plangebietes aufnehmen können, bleibt der Ziel- und Quellverkehr in seinen unmittelbaren Auswirkungen auf das Plangebiet beschränkt und entwickelt nicht darüber hinaus direkte Immissionswirkungen auf Angrenzer des Neubaugebietes.</p> <p>Diesem Erfordernis ist bereits durch die Verkehrsfläche, die in Nord-Süd-Richtung auf die Straße "Lehnhast" führt, Rechnung getragen worden.</p> <p>Der weitere Ast der Verkehrsfläche an der nördlichen Plangrenze wird vor allem im Hinblick auf Großbauobjekte (Klinik, Seniorenheim und ähnliches), wie sie etwa im Parzellierungsplan Variante D des Planungsbüros Reinold vorgesehen sind, auf einer Eindringtiefe von 40 bis 50 m hohe Ziel- und Quellverkehre verursachen, die sich unmittelbar vor Garten und Terrasse unserer Mandantin konzentrieren.</p>	<p>- 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 45,5 dB(A) nachts 35,3 dB(A)</p> <p>Aus den Werten ist erkennbar, dass auch bei Berücksichtigung der Bebauung des Plangebietes durch die im B-Plan festgesetzte Planstraße die bestehende Immissionsituation an den Immissionsorten Bahnhofstraße 1, 1 A und Marienweg 3 nicht verschlechtert wird. Im Bereich des Immissionsortes Bahnhofstraße 1 werden die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung bereits durch die bestehende Verkehrsfrequenz um bis zu 4,4 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden in diesem Bereich gerade erreicht oder geringfügig überschritten. Der Bebauungsplan Nr. 82 wird jedoch nicht für die Überschreitung der für WA-Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachtenden Orientierungswerte ursächlich, so dass hieraus auch keine Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.</p> <p>Die Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung einschl. der darin formulierten Vorschläge zu einer veränderten Wegeführung werden zur Kenntnis genommen. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits verschiedene Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen einschl. der damit verbundenen Erschließung geprüft wurden. Aufgrund des Geländeprofils, den städtebaulichen und verkehrstechnischen Anforderungen in Bezug auf die Anbindung und Ausrichtung der baulichen Anlagen an das bestehende öffentliche Straßennetz sowie der möglichst gleichmäßigen Verkehrsverteilung (Vermeidung von Konzentrationseffekten in bestehende Einmündungsbereich) kam der nun vorliegende Entwurf zur Auswahl. Neben einer möglichst kurzwegigen Erschließung sowie der topographischen Situation des Plangebietes werden u.a. auch die Bedürfnisse der Ver- und Entsorgung – z.B. Abfallbeseitigung – und die Vermeidung von überdimensionalen Erschließungsanlagen und Flächenversiegelungen berücksichtigt. Eine einseitige Ausrichtung der Erschließungsanlagen in Richtung Lehnhast soll nicht erfolgen, um den aufgrund des bogenförmigen Verlaufes der Bahnhofstraße bzw. Rodenberger Allee schlecht einsehbaren Verkehrsraum nicht zusätzlich in seiner Leistungsfähigkeit zu beeinträchtigen. Ferner werden durch die Anbindung an die Bahnhofstraße direkte Wegebeziehungen zum Versorgungskern Bad Nenndorfs gefördert. Dies erfolgt in einem</p>
--	--	--

		<p>Bereich, der bereits in der Vergangenheit eine Zuwegung zum Plangebiet aufgewiesen hat, so dass eine angemessene Verteilung der zu erwartenden Individualverkehre zu erwarten ist.</p> <p>Es sei ferner darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 82 setzt für den parallel zur Bahnhofstraße orientierten Teilbereich eine III-geschossige und abweichende Bauweise und weiter in westlicher Richtung nachfolgend und abgestuft eine II- und I geschossige Bauweise als offene Bauweise fest. Zur Bahnhofstraße (erste Bebauungszeile) soll aus städtebaulichen Gründen, d.h. zur Sicherstellung einer städtebaulichen Integration der parallel zur Bahnhofstraße hinzukommenden Bebauung in den baulichen Bestand eine max. III-geschossige Bebauung mit einer Höhenbegrenzung auf 13 m ermöglicht werden. Größere Bauvolumen sind für die Bebauung parallel zur Bahnhofstraße auch aufgrund der Zentrumsorientierung als typisch anzusehen, so dass diese gestalterischen Anforderungen auch an den hier in Rede stehenden Bereich dieses B-Plans gestellt werden. Aus diesen Festsetzungen kann jedoch nicht auf unverträgliche bzw. erheblich die angrenzenden Wohnnutzungen beeinträchtigende Nutzungen geschlossen werden. Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind Seniorenheime u.ä. allgemein zulässig und stellen nach der Rechtsprechung auch keinen grundsätzlichen Konflikt dar. Ferner sind im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.</p> <p>Auf der Grundlage des B-Planes allein kann jedoch nicht auf eine tatsächliche Erschließungstiefe oder auf die konkrete bauliche Ausdehnung eines Vorhabens geschlossen werden, da der Bebauungsplan hier lediglich den städtebaulichen Rahmen vorgibt und zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch offen ist, welche der o.g. Nutzungen neben der Wohnnutzung realisiert werden. Die zentrale Lage des Planbereiches und die unmittelbare Nähe zur Bahnhofstraße stellen in diesem Bereich gute Standortvoraussetzungen für die im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Wohnnutzungen mit</p>
--	--	---

	<p>Die Verkehrsfläche zur Einmündung Lehnst ist auch insoweit unverzichtbar, als der Einmündungsbereich das einzige Geländeneiveau an der Plangrenze im Süden darstellt, wo der Höhenunterschied zwischen der vorhandenen öffentlichen Straße und der Planstraße gegen 0 geht.</p> <p>In den Erläuterungen des B-Plans heißt es, dass die Anbindung der Planstraße an der nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf die nach Süden hin zunehmende Höhendifferenz der Bahnhofstraße zurückzuführen sei. In der Tat weist die Bahnhofstraße in Süd-Nord-Richtung ein</p>	<p>den damit verbundenen und ggf. altersbedingten Sonderwohnformen (Seniorenwohnanlage bzw. -pflegeheim) dar und führen insofern auch zu einer weitestgehenden Belegung des Versorgungskerns Bad Nenndorfs.</p> <p>Die konkrete Art der geplanten Nutzung bzw. Wohnform wird jedoch erst auf der Grundlage einer konkreten Vorhabenplanung deutlich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dann auf der Grundlage der konkreten Anordnung von Zufahrten und Betriebsbeschreibungen zu prüfen, ob die tatsächlich geplanten Nutzungen mit der Umgebung vereinbar sind und ob die davon ausgehenden Emissionen auch im Sinne der DIN 18005 eingehalten werden.</p> <p>Es sei ferner darauf hingewiesen, dass der Planbereich bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf als Wohnbaufläche dargestellt ist, so dass eine entsprechende Art der baulichen Nutzung grundsätzlich absehbar war.</p> <p>In Bezug auf die Beeinträchtigung der Außenanlagen des Grundstückes der Mandantin sei auf die bereits o.g. Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens des Büros Bonk-Maire-Hoppmann hingewiesen, welches zu dem Ergebnis kommt, dass durch die zu erwartenden Verkehre auf der Erschließungsstraße keine Überschreitungen der für WA-Gebiete einzuhaltenden Orientierungswerte (DIN 18005) zu erwarten sind bzw. diese Bebauungsplanung keinen Beitrag zur Verschlechterung der bisherigen Immissionssituation leistet und für die von der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen auch nicht ursächlich wird.</p> <p>In Bezug auf die Ausführungen zu dem jeweiligen, in den Einmündungsbereichen vorliegenden Geländeneiveau sei darauf hingewiesen, dass die Annahme eines Höhenunterschiedes von 0,6 m im Bereich Bahnhofstraße nicht zutreffend ist. Auf Grundlage der durch das Ing. Büro Kruse, Porta Westfalica, im Rahmen der Erschließungsplanung durchgeführten Entwurfsvermessung liegt die Höhendifferenz im Bereich des Anschlusspunktes der nördlichen Planstraße lediglich bei bis zu 0,2 m. Dieser Höhenunterschied führt jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung nicht zu erheblichem Mehraufwand. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass bereits vor</p>
--	--	---

	<p>schwaches Gefälle von vielleicht 1,5 % auf. Schon jetzt liegt allerdings der Anschlusspunkt der nördlichen Planstraße an die Bahnhofstraße auf keinen Fall höhengleich. Das Plangelände liegt sicherlich Plus/Minus 0,6 m tiefer. Eine Niveauangleichung durch Ausbau einer Rampe ist in jedem Falle unvermeidbar.</p> <p>Im mittleren Bereich des Planareals besteht zur Bahnhofstraße allemal eine Höhendifferenz von Plus/Minus 1 m. Entlang des westlichen Grenzbereiches liegt das Plangebiet sogar Plus/Minus 1,80 m tiefer als die Bahnhofstraße. Das Plangebiet liegt als deutlich erkennbare "Tieffläche" muldenartig zwischen Ost- und Westgrenze des Plangebietes. Das wiederum wird unvermeidlich mit sich bringen, dass umfangreiche Aufschüttungen zur Herstellung eines Planums erforderlich sind, welches landschaftsverträglich zur Bahnhofstraße in Erscheinung tritt. Da aber solche Aufschüttungen zur Angleichung der erheblichen Höhendifferenzen erfolgen müssen, könnte allenfalls etwa auf der mittleren Länge der Ostgrenze des Plangebietes eine Verkehrsfläche als Zufahrt zur Bahnhofstraße eingeplant werden. Diese hätte auch den erforderlichen räumlichen Bezug zu dem im Parzellierungsplan schon angedachten Großbauprojekt. Würde die Verkehrsfläche südlich der möglichen Großparzelle für Klinik, Seniorenheim oder ähnliches angelegt, wäre ein besserer Zuschnitt der Baugrundstücke in diesem Bereich möglich. Bei dem geplanten Zuschnitt der privaten Baugrundstücke würden sich 15 Parzellen ergeben. Die daraus zu erwartenden Verkehre können mühelos über eine einzige Verkehrsfläche in Nord-Süd-Richtung an- und abfahren. Nur die Großbauparzelle am nordöstlichen Rande des Plangebietes erfordert einen eigenen Zugang zur Bahnhofstraße. Dafür bedarf es aber nicht einer 80 m langen Verkehrsfläche am nördlichen Rande des Plangebietes.</p> <p>Die Planung ist deshalb entsprechend zu ändern unter Verzicht auf die am Nordrand gelegene Verkehrsfläche.</p>	<p>Beginn der Abbruch- und Rodungsarbeiten innerhalb des Plangebietes an dem v.g. Anschlusspunkt eine Zuwegung vorhanden war und diese funktional aufgenommen wird.</p> <p>Eine geringfügige Niveauangleichung ist im Rahmen der Anlegung von Erschließungsanlagen und benachbarten Grundstücksverhältnissen regelmäßig zu erwarten. Umfangreiche Aufschüttungen sind nicht zu erwarten. Diese Aspekte werden im Rahmen der Erschließungsplanung angemessen berücksichtigt. Umfangreiche Aufschüttungen sind jedoch in dem geplanten Bereich zur Bahnhofstraße nicht zu erwarten, da die Lage der Planstraßen so gewählt ist, dass gerade keine erheblichen Höhnunterschiede zusätzlich auszugleichen sind. Deutlich anders stellt sich die Situation etwa in der Mitte des Plangebietes mit Blick zur Bahnhofstraße dar.</p> <p>Auf eine weiter südlich gelegene Erschließung von der Bahnhofstraße wird verzichtet, da in diesem Bereich die Höhenunterschiede für die Realisierung einer bedarfsgerechten baulichen Nutzung zu groß sind. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung können vielmehr die parallel zur Bahnhofstraße im WA 3-Gebiet geplanten Vorhaben durch die Anordnung von Kellergeschossen, baulichen Nutzungen im Souterrain oder überdachten Stellplätzen angemessen auf diese topographische Situation Rücksicht nehmen. Hierdurch kann auf eine städtebaulich nicht sinnvolle Anrampung der internen Verkehrsflächen verzichtet werden. Eine Straßenrampe würde in diesem Bereich über eine Länge von rd. 40 m erforderlich werden und die beidseits gelegenen neuen Grundstücksflächen nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erschließen können. Da durch die im B-Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit Einmündung in die Bahnhofstraße die Sicherheit und Leichtigkeit des in der Bahnhofstraße fließenden Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und eine städtebaulich sinnvolle Erschließung der sich im Gebiet neu ergebenden Grundstücksflächen auch unter Berücksichtigung der Aspekte der Wirtschaftlichkeit und des Immissionsschutzes möglich ist, wird daher der im Bebauungsplan festgesetzten verkehrlichen Anbindung an die Bahnhofstraße der Vorrang eingeräumt.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass der städtebauliche Entwurf einen ersten Eindruck einer möglichen Bebauungsstruktur vermittelt; eine rechtsverbindliche Aussage ist mit</p>
--	--	--

		<p>der Grundstücksaufteilung nicht verbunden. Grundstücksaufteilungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und bleiben seiner Durchführung vorbehalten.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass die geplante öffentliche Verkehrsfläche auch der Erschließung der im nordwestlichen Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen dient, die ohne die hier geplante Verkehrsanbindung nicht oder nur mit erheblichem Erschließungsaufwand und Flächenversiegelungen (z.B. zusätzliche Wendeanlage) erreichbar wären.</p> <p>Eine Änderung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Verkehrsfläche erfolgt daher nicht.</p> <p><u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweise wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>RAe Moosmayer, Hoffmann & Partner, Stuttgart, Schreiben vom 24.08.2010</p>	<p>Wir vertreten Frau Eva Hoffmann, Bückebergweg 5, 31542 Bad Nenndorf; auf uns lautende Vollmacht kann vorgelegt werden.</p> <p>Namens und in Vollmacht unserer Mandantin erheben wir folgende Einwendung gegen den Bebauungsplan und beantragen, entsprechend den Einwendungen den Bebauungsplan vor Beschluss als Satzung zu ändern.</p> <p>Im Biotoptypenplan auf Blatt 19 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist mit dem Buchstabenkürzel HBJ eine markante Blutbuchengruppe markiert.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht die Beseitigung dieser drei großen und gesunden Blutbuchen vor. Zur Begründung wird ausgeführt, der Bebauungsplan solle als verbindlicher Bauleitplan öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen, vgl. Begründung Blatt 6.</p> <p>Auf Blatt 7 wird pauschal ausgeführt, der Erhalt der vorhandenen Bäume würde bedeuten, <i>„das entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung bis zu 3.000 - 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten“</i>.</p> <p>Diese Ausführungen sind in Ihrer Pauschalität falsch. Zum Erhalt der Blutbuchengruppe bedarf es allenfalls eines Grünflächenbereiches von max. 750 m². Das wird ein Augenschein belegen, der hiermit</p>	<p>Hinsichtlich des in der Begründung genannten Baumbestandes sei darauf hingewiesen, dass das Buchstabenkürzel HBJ nicht die Blutbuchen isoliert betrachtet, sondern insgesamt auf die örtliche angetroffene Vegetation abstellt. Der Vegetationsbestand wurde vorab einer Prüfung auf dessen Erhaltenswürdigkeit unterzogen. Im Rahmen der weiteren Vorentwurfsplanung wurden dann die Möglichkeiten der Erhaltung von Vegetationsbeständen untersucht.</p> <p>Hinsichtlich der drei im Plangebiet vorhandenen Blutbuchen wurde von dem von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Herrn Carsten Venzke, ein Gutachten hinsichtlich der Prüfung der „Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf“ in Auftrag gegeben. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine unabhängige Einschätzung des Gutachters, die bei Bedarf eingesehen werden kann. Es wurde im Rahmen der Untersuchung ebenfalls geprüft, inwiefern Möglichkeiten zum Erhalt der Buchen bestehen.</p> <p>Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Erhaltung der in der Stellungnahme beschriebenen Blutbuchen nicht</p>

	<p>ausdrücklich hiermit beantragt wird.</p>	<p>bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand mit einem verbleibenden Restrisiko erfolgen könnte. Vor allem die Baumerhaltung würde nur dann realisierbar sein, wenn bauliche Maßnahmen im Umfeld der betroffenen Bäume zum Kronen- und Wurzelbereich unterbleiben. Selbst dann wäre nach Aussagen des Gutachtens eine dauerhafte Vitalität der Bäume nicht gesichert:</p> <p><i>„Die Gründe im Einzelnen sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es werden die Grundwasserverhältnisse dauerhaft verändert. Der Einzugsraum für das notwendige Wasser für die Buchen wird dann gestört.</i> • <i>Dieses führt trotz Schutzzaun mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Trockenstress und dann Totholzbildung bei den Buchen. In Folge dessen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Das Totholz muss entfernt werden.</i> • <i>Da eine Fällung von Buche 1 unausweichlich ist, ist die Verkehrssicherheit und Vitalität der verbliebenen Bäume durch geänderte Wind- und Lichtverhältnisse gefährdet. Die Buchen werden geschädigt durch Rindenschäden und Windbruch. Damit ist aber der Bestand der gesamten Gruppe gefährdet.</i> • <i>Es kann während der Baumaßnahme zu Befall mit das Wurzelsystem zerstörenden Pilzen kommen. Einzelne Buchen fallen nach Jahren in Folge der Maßnahme aus. Sie werden auch zum Sicherheitsrisiko.</i> • <i>Das Risiko, dass die gewünschte Wohlfahrtswirkung der Buchen nach 5 - 15 Jahren nicht mehr vorhanden ist, ist in dieser Situation sehr hoch.</i> <p><i>Es sei darauf hingewiesen, dass diese Problematik speziell für Buchen gilt. Andere Baumarten vertragen Eingriffe in ihren Lebensraum viel besser, z.B. die bereits erwähnte Platane. Daher ist die Platane in der eingangs erwähnten GALK – Liste als geeignet für den Straßenraum eingestuft und die Buche nicht. Buchen sind im bebauten Bereich ungeeignet und können nur in einem parkähnlichen Gelände erhalten werden.“</i></p> <p>Die Freihaltung von im Umfeld der Bäume gelegenen Flächen von Bebauung würde bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen</p>
--	--	--

		<p>Zielsetzung dieser Bauleitplanung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes einfordern. Der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von zentrumsnah gelegenen Flächen (Brachen) in Verbindung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zentrumsnah gelegenen Wohn- und Sonderwohnformen, z.B. im Sinne von Seniorenwohnen einschl. der Pflegeeinrichtungen mit ggf. Kliniknutzungen, könnte nicht in dem Umfang der Zielsetzung dieses B-Planes (Innenentwicklung) und der städtebaulichen Situation (zentrale Lage) angemessen entsprochen werden. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Versorgungszentrum stellt der Standort jedoch im Vergleich zu anderen, im Außen- und Siedlungsrandbereich befindlichen Flächen eine tatsächliche Lagegunst dar, die auch städtebaulich vertretbar genutzt werden soll.</p> <p>Der wirtschaftliche Aufwand, der mit der Erhaltung der Bäume verbunden wäre, ist in diesem Zusammenhang als unverhältnismäßig zu bewerten, da durch die im Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung dieses Areals bewirkt werden kann. Auch bei Berücksichtigung eines ausreichend großen Bereiches, der zu Gunsten der Baumerhaltung von Bebauung freizuhalten wäre, könnte nach den o.g. Aussagen des Baumgutachtens auch nicht von einer dauerhaften Vitalität und Erhaltung ausgegangen werden.</p> <p>Der Förderung der Innenentwicklung in der Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum mit der damit verbundenen intensiven Durchgrünung wird daher gegenüber der offensichtlichen Unverhältnismäßigkeit auch vor dem Hintergrund der fraglichen dauerhaften Vegetationserhaltung der Vorrang eingeräumt. Einer weiteren Inaugenscheinnahme bedarf es bei Berücksichtigung der zu den Blutbuchen bereits vorliegenden fachgutachterlichen Stellungnahme nicht.</p> <p>Die in der Begründung beschriebenen 3.000 bis 4.000 m² beziehen sich auf den für die Erhaltung der Blutbuchen erforderlichen Bereich,</p>
--	--	---

	<p>Der Erhalt der Baumgruppe dient der Aufwertung des gesamten Bereiches. Allenthalben wird die Gesichtslosig- und Beliebigkeit neu geschaffener Wohnsiedlungen beklagt, denen es in aller Regel auf Jahrzehnte an hochwachsenden Bäumen mangelt.</p> <p>Die vorhandene Blutbuchengruppe könnte das Zentrum eines kleinen Grünbereiches innerhalb des Baugebietes darstellen und optisch „als Leuchtturm“ für das ganze Gebiet wirken. Ein ansprechender kleiner Platz um die Blutbuchen herum würde zwanglos einen Kommunikationsort schaffen, an dem insbesondere ältere Menschen, die zu großen Teilen die Bewohner des Gebietes stellen werden, gern</p>	<p>der von Bebauung freizuhalten wäre, wenn die Abstandshaltung zu einer dauerhaften Erhaltung der Bäume beitragen könnte. Dies ist jedoch nach Aussagen des Gutachtens nicht garantiert. Um die mit einer Freihaltezone verbundenen städtebaulichen Auswirkungen im Plangebiet dennoch aufzuzeigen, wurden die o.g. Flächenangaben getroffen. Der Abstand wäre zum Schutz des Wurzelwerkes, der Baumstatik und der Sicherung der Grundwassersituation notwendig.</p> <p>Die Erhaltung der örtlich bestehenden Bäume wäre jedoch nur nachvollziehbar, wenn die für die Vitalität der Bäume erforderlichen Maßnahmen eine dauerhafte Wirksamkeit gewährleisten könnten. Dies ist jedoch auf der Grundlage des Baumgutachtens nicht ableitbar.</p> <p>Im Ergebnis wurde dabei jedoch der zwangsläufige Verlust der Bäume in Folge der Realisierung der Planung dokumentiert. Es wurde auch dokumentiert, dass eine isolierte Erhaltung im Zusammenhang mit der umgebenden baulichen Nutzung und damit verbundenen baulichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld der Bäume (Wurzel- und Kronenbereich) eine dauerhafte und vitale Erhaltung nicht möglich ist bzw. diese nicht gewährt werden kann.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch den vorliegenden B-Plan Nr. 82 zu einer sinnvollen Nachnutzung des in unmittelbarer Nähe des Kurparks Bad Nenndorf im Ortskern befindlichen Grundstücks beigetragen werden soll. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen auf eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen verzichtet werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 82 trifft hinreichende Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, so dass ein dem städtebaulichen Umfeld angemessenes Wohnquartier entwickelt werden kann. Unter § 6 der textlichen Festsetzungen werden u.a. Regelungen zur Durchgrünung der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken, der Stellplätze sowie der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen getroffen. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die mit der Wohnnutzung typischer Weise verbundenen Hausgartenbereiche entstehen. Im Zusammenhang mit den zur Bahnhofstraße orientierten größeren Bauvolumen sind die mit</p>
--	--	---

	<p>verweilen. Nicht zuletzt hebt die Begründung des Bebauungsplans die Berücksichtigung der Interessen älterer Menschen ausdrücklich auf Blatt 4 hervor:</p> <p><i>„Ferner wird diese besonders an den Wohnbedürfnissen älterer Einwohner orientierte Planung dem Grundsatz der Raumordnung gerecht, wonach die Auswirkungen des demographischen Wandels... zu berücksichtigen sind.“</i></p> <p>Was gibt es Schöneres für einen alten Menschen, als nahe seiner Wohnung im Schatten eines hohen Baumes mit Nachbarn zusammen zu treffen?</p> <p>Demgegenüber kann auch nicht auf den nahen Kurpark verwiesen werden, weil es etwas anderes ist, sich im eigenen Quartier mit anderen zu treffen als an einem weiter entfernten Ort, den man erst durch Überqueren einer stark befahrenen Hauptstraße erreichen kann.</p> <p>Der Entwurf sieht in seiner jetzigen Gestalt für den Bereich der Blutbuchen einen überbaubaren Bereich im allgemeinen Wohngebiet vor. Es wäre ohne große Umplanung möglich, den Bereich der Blutbuchen aus dem bebaubaren Bereich herauszunehmen und als Grünfläche an die Erschließungsstraße anzukoppeln.</p> <p>Damit würde auch das deutlich erkennbare Defizit an Grünflächen im neuen Gebiet verringert.</p>	<p>derartigen Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen sowie Pflegeeinrichtungen etc.) verbundenen Garten- und Parkflächen zu erwarten. Dennoch ist der in der Begründung aufgeführte Hinweis auf die unmittelbare Nähe zum Kurpark angemessen und städtebaulich gewollt, da der Kurpark auf der anderen Straßenseite (östlich) direkt angrenzt, städtebaulich auf das geplante Wohnquartier prägend einwirken wird und funktional (über kurze Wege) von den neuen Bewohnern erreicht werden kann. Das Queren der Straße stellt keine unüberwindbare Barriere dar. Insofern trifft die Aussage in der Stellungnahme nicht zu, dass der Kurpark an einem weiter entfernten Ort liegt.</p> <p>Das Baugebiet wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen nicht gesichtslos oder einer Beliebigkeit unterworfen. Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen rahmengebende Strukturen vor. Die konkrete Entwicklung hin zu einem Quartier wird letztlich durch die konkrete Vorhabenplanung und Erschließungsplanung bewirkt.</p> <p>Aus den bereits oben beschriebenen Gründen würde die Freihaltung von für die Gewährleistung einer dauerhaften Vitalität der Blutbuchen erforderlichen Fläche ein vollständig neues städtebauliches Konzept mit weniger Bauflächenpotenzialen erfordern. Ein einfaches Ankoppeln der Grünfläche an die Erschließungsstraße ist so nicht machbar, ohne das Gesamtkonzept auch in Bezug auf die Erschließungsplanung in Frage zu stellen. Die Erschließungsanlagen dürften den Nahbereich der Blutbuchen nicht tangieren und müssten die übrigen Anforderungen an einen angemessenen Straßenquerschnitt bis hin zu Wendeanlagen berücksichtigen. Der Schutz der Blutbuchen würde eine vollständige Umstrukturierung der Erschließung bewirken, da zum Schutz des Wurzelwerks weder westlich noch östlich vorbeiführend ausreichend Raum gegeben wäre. Die Folge wäre eine zentralere Erschließung von der Bahnhofstraße, die jedoch aus Gründen der Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht weiter verfolgt wird. Auch in diesem Punkt kommt der Verkehrsverteilung eine angemessene Bedeutung zu, die durch die Anbindung an die Bahnhofstraße und Lehnstast in der jetzt geplanten Form gegeben ist.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind städtebaulich sinnvoll und führen nicht</p>
--	--	---

	<p>In seiner jetzigen Gestalt muss der Entwurf als phantasielose „Ausmostung“ der gesamten Fläche bezeichnet werden, die den hohen Ansprüchen an park- und zentrumsnahes Wohnen in keiner Weise genügt.</p> <p>Die Stadt würde sich einen Gefallen tun, wenn sie die Blutbuchen erhält. Die damit einhergehende Beeinträchtigung der Erwerbchancen des derzeitigen Grundstückseigentümers ist minimal und entspricht der Sozialpflichtigkeit seines Eigentums; die Gesamtfläche des geplanten Bereiches von rd. 2 ha wird durch den Schutz der Blutbuchen nur unmaßgeblich verringert.</p> <p>Bitte teilen Sie uns mit, wann die Einwendungen vor welchem Gremium erörtert werden.</p>	<p>zu einem Defizit an Grünflächen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe des Kurparkes als auch der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung.</p> <p>Der Vorwurf der „phantasielosen Ausmostung“ wird vor diesem Hintergrund ausdrücklich zurückgewiesen. Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden in dem mit der Bauleitplanung verbundenen Abwägungsprozess gewichtet. Aus den schon vorgetragenen Gründen der Unverhältnismäßigkeit wird auf die Erhaltung der Bäume zu Gunsten einer intensiven Durchgrünung des Plangebietes verzichtet. Der Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentumes wird hierdurch nicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Dem Einwender wird wunschgemäß mitgeteilt, wann und in welchen Gremien die Einwendungen erörtert werden.</p> <p><u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>Herr Hans Buschmann, Bad Nenndorf, Schreiben vom 25.08.2010</p>	<p>Anlässlich des Artikels „Für Blutbuchen kämpfen“ vom 23.08.2010 in den Schaumburger Nachrichten möchte ich mich mit diesem offenen Brief an den Rat der Stadt Bad Nenndorf sowie an die Geschäftsführung der Volksbank Schaumburg wenden.</p> <p>Wenn die Bäume schon vom Rat der Stadt als erhaltenswert eingestuft wurden, warum wurde das dann nicht schon bei der Planung der Grundstücke von Beginn an berücksichtigt? Ich glaube nicht, dass es der Volksbank die Bilanzen verhagelt, wenn sie auf ein oder zwei Grundstücke verzichtet. Es stünde der Volksbank gut zu Gesicht und würde sicher ihr Image bei vielen Nenndorfer Bürgern fördern, wenn sie das sicher legitime Gewinnstreben zugunsten einer wenigstens einigermaßen intakten Umwelt und höherer Lebensqualität etwas zurücknehmen würde.</p> <p>Mein Vorschlag ist, die Buchen zu erhalten, dafür auf ein oder zwei Grundstücke und Häuser zu verzichten und stattdessen den Platz unter und um die Buchen mit Bänken und evtl. einem kleinen Spielplatz zu einem attraktiven Treffpunkt der zukünftigen Bewohner zu gestalten. Angesichts des schon fast vergangenen heißen Sommers und sicher vielen folgenden ist ein solches Plätzchen Gold wert! Und</p>	<p>Hinsichtlich der drei im Plangebiet vorhandenen Blutbuchen wurde von dem von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Herrn Carsten Venzke, ein Gutachten bzgl. der „Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf“ in Auftrag gegeben. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine unabhängige Einschätzung des Gutachters, die bei Bedarf bei der Stadt Bad Nenndorf eingesehen werden kann. Es wurde im Rahmen der Untersuchung ebenfalls geprüft, inwiefern Möglichkeiten zum Erhalt der Buchen bestehen.</p> <p>Im Ergebnis wurde dabei der zwangsläufige Verlust der Bäume in Folge der Realisierung der Planung dokumentiert. Es wurde auch dokumentiert, dass eine isolierte Erhaltung im Zusammenhang mit der umgebenden baulichen Nutzung und damit verbundenen baulichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld der Bäume (Wurzel- und Kronenbereich) eine dauerhafte und vitale Erhaltung nicht möglich ist bzw. nicht gewährleistet werden kann. Konkret wurde dabei in dem vorliegenden Gutachten folgendes Fazit getroffen: „Die geplante</p>

	<p>das im wahrsten Sinne des Wortes, es würde die Attraktivität der Bauplätze sicherlich fördern.</p> <p>An die Mitglieder des Rates der Stadt Bad Nenndorf, die sicher zum großen Teil als Kinder und Jugendliche das Freibad besucht haben und unter den Buchen nach Bad und Spiel ausgeruht haben möchte ich appellieren: „Stimmt für den Erhalt der Bäume. Lasst nicht zu, dass 100 Jahre Wachstum und Freude für die Menschen innerhalb einer halben Stunde der Kettensäge zum Opfer fallen.“</p> <p>Dem NaBu Bad Nenndorf möchte ich herzlich für ihren Einsatz danken und mich ihrer Bitte anschließen, dass die Nenndorfer Bürger für den Erhalt der Bäume kämpfen.</p>	<p><i>Baumaßnahme hat unmittelbar und mittelbar Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit und Vitalität der Buchen und damit auf ihre Erhaltungswürdigkeit. Nach meiner Einschätzung können die Buchen trotz möglicher Schutzmaßnahmen nicht gehalten werden. Die Gründe im Einzelnen sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es werden die Grundwasserverhältnisse dauerhaft verändert. Der Einzugsraum für das notwendige Wasser für die Buchen wird dann gestört.</i> • <i>Dieses führt trotz Schutzzaun mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Trockenstress und dann Totholzbildung bei den Buchen. In Folge dessen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Das Totholz muss entfernt werden.</i> • <i>Da eine Fällung von Buche 1 unausweichlich ist, ist die Verkehrssicherheit und Vitalität der verbliebenen Bäume durch geänderte Wind- und Lichtverhältnisse gefährdet. Die Buchen werden geschädigt durch Rindenschäden und Windbruch. Damit ist aber der Bestand der gesamten Gruppe gefährdet.</i> • <i>Es kann während der Baumaßnahme zu Befall mit das Wurzelsystem zerstörenden Pilzen kommen. Einzelne Buchen fallen nach Jahren in Folge der Maßnahme aus. Sie werden auch zum Sicherheitsrisiko.</i> • <i>Das Risiko, dass die gewünschte Wohlfahrtswirkung der Buchen nach 5 - 15 Jahren nicht mehr vorhanden ist, ist in dieser Situation sehr hoch.</i> <p><i>Es sei darauf hingewiesen, dass diese Problematik speziell für Buchen gilt. Andere Baumarten vertragen Eingriffe in ihren Lebensraum viel besser, z.B. die bereits erwähnte Platane. Daher ist die Platane in der eingangs erwähnten GALK – Liste als geeignet für den Straßenraum eingestuft und die Buche nicht. Buchen sind im bebauten Bereich ungeeignet und können nur in einem parkähnlichen Gelände erhalten werden.</i></p> <p><i>Außerdem ist zu überlegen, ob die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen mit solch zweifelhafter Wirkung nicht besser in einer Begründung der geplanten Baumaßnahme angelegt wären.“</i></p> <p>Eine Umplanung des Baugebietes würde bei Berücksichtigung dessen,</p>
--	---	---

		<p>dass die Erhaltung der Bäume auch bei einem größeren Freiraum nicht gesichert werden kann, wenig sinnvoll sein.</p> <p>An dieser Stelle sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass das städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanes die Förderung der Innenentwicklung und Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zentrumsnah gelegenen Wohnraum ist. Aus diesem Grund wird der angemessenen Nutzung der sich in Siedlungsbereichen befindlichen Baulandpotenziale gegenüber der Inanspruchnahme von im Außenbereich befindlichen Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt. Auf die Erhaltung der hier in Rede stehenden Bäume wurde bei Berücksichtigung der Ergebnisse des Baumgutachtens zu Gunsten der Schaffung zentrumsnah gelegenen Wohnraumes verzichtet. Dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird hierbei gefolgt, da der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung der Vorrang eingeräumt wird. Da im Plangebiet auch besondere Wohnformen (seniorengerechtes und betreutes Wohnen sowie Pflegeeinrichtungen) angesiedelt bzw. realisiert werden sollen, ist mit dieser Innenentwicklung auch ein Beitrag zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Zur Realisierung der geplanten bzw. möglichen Nutzungen sind die Baulandpotenziale erforderlich. Dies gilt auch vor dem Hintergrund der Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen. Ein Ausgleich soll jedoch durch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes geschaffen werden.</p> <p>Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Kurpark können öffentlich nutzbare Freiflächen auf kurzen Wegen erreicht und für die tägliche Erholung (auch in Schattenbereichen) neben den auf den privaten Grundstücksflächen in Allgemeinen Wohngebieten regelmäßig zu erwartenden Hausgartenbereichen beansprucht werden.</p> <p>In Bezug auf in der Vergangenheit stattgefunden Besuche des Freibades sei darauf hingewiesen, dass das hier in Rede stehende Plangebiet bereits seit längere Zeit brach liegt und eine Erhaltung des Freibades nicht Ziel der Stadt Bad Nenndorf ist. Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes bietet sich die Möglichkeit, durch die Ausweisung eines Wohngebietes die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die damit verbundenen besonderen Wohnformen im Sinne des seniorengerechten Wohnens in unmittelbarer Zentrumsnähe</p>
--	--	--

		<p>zu berücksichtigen. Dies stellt auch einen weiteren Beitrag zur Belebung der Innenstadt dar, so dass auch die ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe von einer Stabilisierung und Entwicklung der im Kernbereich Bad Nenndorfs lebenden Bevölkerung profitieren werden. Insofern unterliegt diese Fläche auch den sich wandelnden Anforderungen und Bedürfnissen der Bevölkerung, die jedoch in Bezug auf das hier in Rede stehende Plangebiet nur ohne den Erhalt der Bäume städtebaulich und wirtschaftlich realisiert werden können.</p> <p>Die Bilanzen der Volksbank sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>Herr Dipl.-Ing. Walter Kleinke, Schreiben vom 24.08.2010, im Namen von: Fr. Edeltraut Fischer, Fr. Marianne Hennies, Hr. Hans J. Hennies, Fr. Luzia Prause, Hr. Robert Prause, Fr. Johanne Rüssel, Fr. Marianne Kleinke, Hr. Walter Kleinke, Fr. Sabine Barneveld, Hr. Hans Vogel, Fr. Anke Vogel, Hr. Homeier</p>	<p>Die in der Anlage zu diesem Schreiben unterzeichnenden Personen bewohnen die Gebäude Bahnhofstr. 1, 1A, 1B sowie Marienweg 3 als direkte nördliche Nachbarn zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes 82 „Westlicher Kurpark.“ Der Bebauungsplan wurde eingesehen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung werden auch im Namen der Anlieger folgende Bedenken vorgetragen.</p> <p>Unmittelbar an den Privatweg zu den Gebäuden Bahnhofstr. 1 (13/33), 1A (13/31), 1B (13/30, 13/36) sowie Marienweg 3 (13/29) ist nach dem Bebauungsplan Nr. 82 eine Erschließungsstraße vorgesehen, die an unseren Grundstücksgrenzen verläuft.</p>	<p>Die Hinweise auf die Grundstücksverhältnisse der Einwender sowie den Verlauf der Erschließungsstraße entlang der Grundstücke werden zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>1. Lärmimmissionen</p> <p>Es ist unstrittig, dass von der geplanten Erschließungsstraße ruhestörender Lärm für unsere angrenzenden Grundstücke ausgeht. Alle angrenzenden Häuser im Norden des Bebauungsplanes haben nach Süden ausgerichtete Terrassen oder Balkone, die einen Abstand zwischen 7 m bis 10 m von der geplanten Straße haben. Somit wird der Verkehr auf der Straße eine direkte Auswirkung auf die Wohnqualität dieser Grundstücke haben. Es tritt für die oben genannten Grundstücke eine Beeinflussung des Status quo ein.</p>	<p>Wie bereits in der Stellungnahme beschrieben, verläuft zwischen den Grundstücksflächen der hier benannten Einwender und der neu zu planenden Erschließungsstraße bereits ein Privatweg, welcher der Erschließung der in der Stellungnahme ebenfalls benannten Grundstücke dient. Demzufolge ist bereits gegenwärtig ein, wenn auch auf den Anliegerverkehr beschränktes Verkehrsaufkommen entlang der Grundstücke vorhanden, wobei die Autos in einem Abstand von lediglich 5 m an den Terrassen und Balkonen der Gebäude vorbeifahren. Das Erdgeschoss Bahnhofstraße 1, 1 B und Marienstraße 3 ist daher bereits durch den bestehenden und unmittelbar angrenzenden Verkehr berührt bzw. beeinträchtigt.</p> <p>Es wird auch nicht in Abrede gestellt, dass sich aufgrund der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße</p>

		<p>eine Situationsveränderung bzgl. des gegenwärtigen Zustandes ergeben wird.</p> <p>Ein Anspruch auf Erhaltung des Status Quo ist jedoch nicht ableitbar. Es ist im Rahmen dieser Bebauungsplanung darzulegen, ob die mit der Planung verbundenen Verkehrsverhältnisse erheblich die Wohnnutzung beeinträchtigende Immissionen erzeugen. Dieses wäre dann gegeben, wenn die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten würden.</p> <p>In Bezug auf die in diesem Zusammenhang in der Stellungnahme hervorgehobenen Lärmimmissionen wird jedoch auf das schalltechnische Gutachten vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, hingewiesen, in der zu dem angesprochenen Sachverhalt ausgeführt wird. Im schalltechnischen Gutachten wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Lärmemissionen einschl. der Wirkung der Planstraße auf die nördlich benachbarte Wohnbebauung beurteilt. Die Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen erfolgte dabei auf der Grundlage von zukünftig zu erwartenden Verkehrsmengen, die auf der Grundlage offizieller Berechnungsmodelle für das vorliegende Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungsstrukturen ermittelt wurden.</p> <p>Für die Gebäude Bahnhofstraße 1, 1 A und Marienweg 3 ergeben sich gemäß Schallgutachten unter Berücksichtigung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 der 16. BImSchV (tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A)) bzw. der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A)) folgende Beurteilungspegel für den Verkehrslärm an der Altbebauung:</p> <p>Den nachfolgenden Werten sind die Beurteilungspegel infolge der Verkehrslärmimmissionen des Straßenneubaus der Erschließungsstraße im Bereich der am stärksten betroffenen Altbebauung nördlich des Plangebietes zu entnehmen. Für die Bahnhofstraße 1 B liegen die Lärmpegel zwischen denen der Aufpunkte 1 und 2. Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte ergeben sich dort nicht.</p>
--	--	---

		<p>Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG: tags 43,6 dB(A) nachts 35,0 dB(A) - 1. OG: tags 44,2 dB(A) nachts 35,5 dB(A) - 2. OG: tags 44,1 dB(A) nachts 35,5 dB(A) <p>Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG: tags 45,1 dB(A) nachts 36,5 dB(A) - 1. OG: tags 45,6 dB(A) nachts 37,0 dB(A) - 2. OG: tags 45,6 dB(A) nachts 37,0 dB(A) <p>Marienweg 3 (Aufpunkt 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG: tags 41, 7 dB(A) nachts 33,1 dB(A) - 1. OG: tags 43,0 dB(A) nachts 34,3 dB(A) <p>Im Ergebnis wurde daher folgendes festgestellt:</p> <p><i>„6.4 Mehrbelastung der Altbebauung Die Berechnung der MITTELUNGSPEGEL zeigt, dass aufgrund des Neubaus der Erschließungsstraße an den hierdurch am stärksten betroffenen Aufpunkten im Bereich der Balkone bzw. Terrassen tags Beurteilungspegel von 42 - 46 dB(A) und 33 bis 37 dB(A) in der Nachtzeit verursacht werden. Damit ist die Lärmbelastung im vorliegenden Fall 8 – 13 dB(A) geringer als die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005. Die für einen Straßenneubau maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts) werden dem gemäß um 12 - 17 dB(A) unterschritten. Der Vollständigkeit halber weisen wir darauf hin, dass die bestehende Verkehrslärmbelastung durch die vorhandenen Straßen von 44 – 59 dB(A) tags und 34 bis 48 dB(A) nachts im Aufpunkt (3) deutlich oberhalb der zu erwartenden Zusatzbelastung liegt. In den Aufpunkten (1) und (2) liegt diese Grundbelastung geringfügig oberhalb der Zusatzbelastung. Dies bedeutet, dass im Aufpunkt (3) keine „messbare“ Pegelerhöhung zu erwarten ist und in den Aufpunkten (1) und (2) weder die Orientierungswerte noch die Vorsorgegrenzwerte erreicht werden.“</i></p> <p>Auf der Grundlage der für die städtebauliche Planung bedeutsamen DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Gem. den o.g. Aussagen des</p>
--	--	--

		<p>schalltechnischen Gutachtens werden diese Orientierungswerte im Bereich der bestehenden Bebauung (Bahnhofstraße 1) nördlich der Erschließungsstraße bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße überschritten. Durch die, durch diese Planung neu hinzukommenden Verkehre im Bereich der Erschließungsstraße wird jedoch keine „messbare“ Erhöhung der vorhandenen Belastung hervorgerufen. Im Bereich der rückwärtig gelegenen Gebäude werden bereits gegenwärtig die o.g. Orientierungswerte eingehalten, da die zu erwartende Zusatzbelastung unterhalb der bestehenden Belastung liegt, kann eine Überschreitung der Orientierungswerte in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Dies gilt auch für sog. Außenwohnbereiche (Balkone und Terrassen).</p> <p>In einer ergänzenden Stellungnahme des Schallgutachters wurden zur detaillierteren Darlegung der Immissionssituation genauere Aussagen in einer Gegenüberstellung Bestand – Planung dargestellt. Die sich daraus ergebenden Werte werden zur Verdeutlichung, gegliedert nach den jeweils betroffenen Gebäuden, nachfolgend aufgeführt:</p> <p>Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand: tags 58,4 dB(A) nachts 47,9 dB(A) - EG Planung: tags 58,3 dB(A) nachts 48,0 dB(A) - 1. OG Bestand: tags 59,3 dB(A) nachts 48,9 dB(A) - 1. OG Planung: tags 59,3 dB(A) nachts 48,9 dB(A) - 2. OG Bestand: tags 59,4 dB(A) nachts 49,0 dB(A) - 2. OG Planung: tags 59,4 dB(A) nachts 49,0 dB(A) <p>Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand: tags 51,2 dB(A) nachts 40,8 dB(A) - EG Planung: tags 50,5 dB(A) nachts 40,7 dB(A) - 1. OG Bestand: tags 52,0 dB(A) nachts 41,6 dB(A) - 1. OG Planung: tags 51,4 dB(A) nachts 41,6 dB(A) - 2. OG Bestand: tags 52,8 dB(A) nachts 42,4 dB(A) - 2. OG Planung: tags 52,2 dB(A) nachts 42,3 dB(A) <p>Marienweg 3 (Aufpunkt 1):</p>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand: tags 47,7 dB(A) nachts 37,4 dB(A) - EG Planung: tags 46,2 dB(A) nachts 36,6 dB(A) - 1. OG Bestand: tags 48,3 dB(A) nachts 38,0 dB(A) - 1. OG Planung: tags 47,4 dB(A) nachts 37,8 dB(A) <p>Es ist demnach objektiv nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der derzeitigen Wohnsituation auszugehen. Subjektiv mag in Bezug auf die sich zukünftig ergebende Situation eine abweichende Einschätzung vorliegen, dies bedarf jedoch nicht einer Lösung auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes.</p> <p>Der Gutachter hat ferner die Immissionssituation nach Bebauung des Plangebietes in Bezug auf die Verkehrslärmsituation berechnet und folgendes Ergebnis erzielt:</p> <p>Bahnhofstraße 1 (Aufpunkt 3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand mit Bebauung: tags 58,2 dB(A) nachts 47,7 dB(A) - 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 59,1 dB(A) nachts 48,7 dB(A) - 2.OG Bestand mit Bebauung: tags 59,3 dB(A) nachts 48,8 dB(A) <p>Bahnhofstraße 1 A (Aufpunkt 2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand mit Bebauung: tags 48,9 dB(A) nachts 38,6 dB(A) - 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 50,1 dB(A) nachts 39,7 dB(A) - 2.OG Bestand mit Bebauung: tags 51,1 dB(A) nachts 40,7 dB(A) <p>Marienweg 3 (Aufpunkt 1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - EG Bestand mit Bebauung: tags 44,3 dB(A) nachts 34,1 dB(A) - 1.OG Bestand mit Bebauung: tags 45,5 dB(A) nachts 35,3 dB(A) <p>Aus den Werten ist erkennbar, dass auch bei Berücksichtigung der Bebauung des Plangebietes durch die im B-Plan festgesetzte Planstraße die bestehende Immissionssituation an den Immissionssorten Bahnhofstraße 1, 1 A und Marienweg 3 nicht verschlechtert wird. Im Bereich des Immissionsortes Bahnhofstraße 1 werden die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung bereits durch die bestehende Verkehrsfrequenz um bis zu 4,4 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte werden in diesem Bereich gerade erreicht oder geringfügig überschritten. Der Bebauungsplan Nr. 82 wird jedoch nicht für die Überschreitung der für</p>
--	--	--

	<p>Nach mdl. Auskunft handelt es sich um eine öffentliche Straße, so dass die Verkehrslast nicht ausschließlich durch die Anwohner sondern auch durch Dritte hervorgerufen wird. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, welchen Weg die Versorgungsfahrzeuge für die seniorengerechte Wohnanlage nehmen werden. Die Verkehrslast ist somit derzeit nicht abschätzbar. Ohne eine Sicht- bzw. Schallschutzmaßnahme wird die Wohnqualität in hohem Maße beeinflusst.</p> <p>In dem Bebauungsplan werden die Lärmimmissionen durch die Bahnhofstraße auf die geplanten Gebäude sowie die Lärmimmissionen mittels Reflektion durch die neuen Gebäude</p>	<p>WA-Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachtenden Orientierungswerte ursächlich, so dass hieraus auch keine Lärmschutzmaßnahmen abgeleitet werden können.</p> <p>Bei der im Plangebiet festgesetzten Straße handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche. Offiziell ist demzufolge auch eine Nutzung Dritter zulässig. Es wird an dieser Stelle jedoch nicht davon ausgegangen, dass die Straße vermehrt von „Nicht-Anliegern“ genutzt wird, da sich ein effektiver Nutzen aus der Straßenanbindung für Dritte, etwa als Abkürzung in benachbarte Siedlungsbereiche, nicht aufdrängt. Aussagen in Bezug auf die zukünftigen Wegebeziehungen der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge für die seniorengerechte Wohnanlage können an dieser Stelle nicht gemacht werden, da sich diese nicht auf konkrete Vorhaben beziehen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf der Grundlage der konkreten Grundstücksausnutzung und Anlegung von Zufahrten sowie bei Berücksichtigung der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung die Vereinbarkeit mit den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen herzustellen. Entsprechende (schalltechnische) Nachweise sind dann der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.</p> <p>Bei der o.g. schalltechnischen Berechnung wurde jedoch bereits ein LKW-Anteil von 3 % bei einer durchschnittlichen Verkehrsmenge von DTV = 380 Kfz./Bew./24 h berücksichtigt.</p> <p>Im Hinblick auf die angesprochene Beeinflussung der Wohnqualität wird auf die o.g. Aussagen der Stellungnahme und des Gutachtens des Büros Bonk-Maire-Hoppmann hingewiesen. Aus den Ausführungen des schalltechnischen Gutachtens ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Realisierung einer Schallschutzwand oder sonstigen schallschützenden Einrichtungen oder Maßnahmen. Gleiches gilt für die angeregte Sichtschutzmaßnahme. Es wird davon ausgegangen, dass ein hinzukommendes Allgemeines Wohngebiet die Sicht- und Ausblicke von einem bestehenden Grundstück nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt und als sozialadäquat angesehen werden kann, so dass Sichtschutzzeineinrichtungen nicht erforderlich werden.</p> <p>In Bezug auf die in der Begründung dargelegten Aussagen zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch die Bahnhofstraße und die nach Ansicht der Einwender fehlenden Beurteilung ihrer Situation wird</p>
--	--	---

	<p>auf den Kurpark behandelt. Eine Betrachtung der Lärmimmission von der Straße zu unseren bestehenden Bebauungen im Norden des Bebauungsplanes wurde nicht angestellt. Der öffentliche Belang der Erschließung des Neubaugebietes wurde nicht mit dem privaten Belang der Erhaltung der Wohnqualität in unseren Häusern und Gärten abgewogen.</p> <p>ABWÄGUNGSFEHLER:</p> <p>Dem Plan liegt ein Abwägungsfehler zugrunde.</p> <p>EINSPRUCH:</p> <p>Wir legen Einspruch gegen die Lage der Erschließungsstraße vor unseren Häusern ein.</p> <p>EMPFEHLUNG:</p> <p>Wir bitten, die Straße entweder um eine Bautiefe nach Süden zu verlegen oder eine Sicht- bzw. Lärmschutzmaßnahme vorzusehen.</p>	<p>darauf hingewiesen, dass bereits während des Aufstellungsverfahrens eine entsprechende Berechnung vorgenommen wurde. Im Auftrag des Investors wurde der hier in Rede stehende Sachverhalt im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens, das vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ausgearbeitet wurde, einer weitergehenden Prüfung unterzogen. Im Ergebnis wurde – wie bereits oben dargelegt - festgestellt, dass von dem hier geplanten Allgemeinen Wohngebiet einschl. der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngrundstücke ausgehen. Gleiches gilt auch für die Gärten als sog. Außenwohnbereiche, die jedoch bereits gegenwärtig dem von der Bahnhofstraße und dem Privatweg ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt sind. Hierbei ist daher eine gewisse Vorbelastung zu unterstellen, da es sich hierbei nicht um einen bisher vollständig geschützten Bereich handelt, der somit auch nicht frei von Lärmimmissionen ist. Die im Vergleich zur Bahnhofstraße auf der Planstraße zu erwartende deutlich geringere Verkehrsfrequenz (rd. 400 Kfz/24 h) wird daher nicht dazu beitragen, die bestehende Lärmsituation im Gartenbereich über den bisherigen Zustand hinaus erheblich zu beeinträchtigen.</p> <p>Auf die oben aufgeführten Lärmpegel in Bezug auf die von der im B-Plan Nr. 82 geplanten öffentlichen Verkehrsfläche ausgehenden Lärmemissionen wird hingewiesen. Die Beurteilung erstreckt sich neben der Beurteilung der Planstraße selbst mit deren Auswirkungen auf die Wohnbebauung auch auf die Aspekte der Gesamtbelastung und dem Zustand nach Bebauung des Plangebietes (Verkehrslärm). Eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung infolge dieser Bebauungsplanung ist daher nicht ableitbar.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird der Vorwurf eines Abwägungsfehlers zurückgewiesen. Die Belange der Einwender wurden, vor allem in Bezug auf die Lage der Erschließungsstraße, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Empfehlung, die Straße um eine Bautiefe nach Süden zu verlegen, wird nicht nachgekommen. Es wird diesbezüglich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits verschiedene Möglichkeiten der Entwicklung von Bauflächen einschl. der damit verbundenen Erschließung geprüft wurden. Aufgrund des</p>
--	---	--

		<p>Geländeprofil, den städtebaulichen und verkehrstechnischen Anforderungen in Bezug auf die Anbindung und Ausrichtung der baulichen Anlagen an das bestehende öffentliche Straßennetz sowie der gleichmäßigen Verkehrsverteilung (Vermeidung von Konzentrationseffekten in bestehende Einmündungsbereich) kam der nun vorliegende Entwurf zur Auswahl. Neben einer möglichst kurzwegigen Erschließung sowie der topographischen Situation des Plangebietes werden u.a. auch die Bedürfnisse der Ver- und Entsorgung – z.B. Abfallbeseitigung – und die Vermeidung von überdimensionalen Erschließungsanlagen und Flächenversiegelungen berücksichtigt. Eine einseitige Ausrichtung der Erschließungsanlagen in Richtung Lehnst sollte jedoch nicht erfolgen, um den aufgrund des bogenförmigen Verlaufes der Bahnhofstraße bzw. Rodenberger Allee schlecht einsehbaren Verkehrsraum nicht durch eine einseitige (südliche) Ableitung des plangebietsinternen Verkehrs zusätzlich in seiner Leistungsfähigkeit zu beeinträchtigen. Ferner werden durch die Anbindung an die Bahnhofstraße direkte Wegebeziehungen zum Versorgungskern Bad Nenndorfs gefördert. Dies erfolgt in einem Bereich, der bereits in der Vergangenheit eine Zuwegung zum Plangebiet aufgewiesen hat.</p> <p>Die Errichtung von Sicht- bzw. Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der o.g. Aussagen des Schallgutachters nicht ableitbar.</p> <p><u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweisen wird zum Teil gefolgt.</u></p>
	<p>2. Berücksichtigung bestehender Geländehöhen</p> <p>Das Gelände des Privatweges Flurstück 13/32 und 13/36 ist mit Winkelstützen zu dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 82 begrenzt. Es wird darum gebeten, dass die Höhen der Winkelstützen berücksichtigt werden.</p>	<p>Die in der Stellungnahme angesprochenen Winkelstützen zum nördlich angrenzenden Privatweg werden bereits in den Erschließungsplanungen berücksichtigt. Durch den Ausbau der Erschließungsstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze werden die Stützen nicht berührt und in ihrem Bestand gesichert.</p> <p><u>Ergebnis: Die Anregung wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</u></p>
<p>Nds. Staatsbad Bad Nenndorf, Schreiben vom 26.08.2010</p>	<p>Vielen Dank für die Information hinsichtlich der Bauleitplanung Nr. 82 „Westlich Kurpark“.</p> <p>Von Seiten des Niedersächsischen Staatsbades Bad Nenndorf gibt es grundsätzlich keine Einwände bezüglich Ihrer Planungen. Wir</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es seitens des Nds. Staatsbades Bad Nenndorf grundsätzlich keine Einwände gegen die Planungen gibt. Der Hinweis auf die dem Schreiben beigefügte Stellungnahme der Firma GeoDienste GmbH wird ebenfalls zur</p>

	<p>verweisen aber auf die Ausführungen der Firma GeoDienste GmbH im Zusammenhang mit dem Quellenschutz und bitten um Beachtung. Die Stellungnahme fügen wir zu Ihrer Kenntnisnahme bei.</p> <p>Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die nachfolgende, zur Stellungnahme ergangene Abwägung hingewiesen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.</u></p>
<p>GeoDienste GmbH, Schreiben vom 23.08.2010</p>	<p>Nachstehend nehmen wir zum o.g. Vorhaben aus <u>Sicht des Schutzes der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nenndorf</u> wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Prüfung und Stellungnahme liegen uns das Anschreiben der Stadt Bad Nenndorf vom 28.07.2010 (Herr Jacobs), die textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Westlich Kurpark“ (Entwurf Stand 07/2010) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vor.</p> <p>Der <u>räumliche Geltungsbereich</u> des Bebauungsplanes (B-Plan) 82 „Westlich Kurpark“ umfasst eine Fläche von rd. 20.000 m² und wird im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 13/37, im Osten durch die westliche Grenze der Straßenparzelle Bahnhofstraße (Flst. 29/4), im Süden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 13/37, 13/12, 13/13 und 13/6 sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 13/35 und im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 13/37 begrenzt. Das Plangebiet befindet sich <u>vollständig innerhalb des weiteren Schutzbezirkes</u> des 1926 zu Gunsten der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nenndorf festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HQS) und liegt anteilig im <u>Einzugsgebiet der Esplanadenquellen</u>. Der <u>minimale Abstand</u> zu den staatlich anerkannten Heilquellen (Badequelle) beträgt <u>ca. 200 m</u>.</p> <p>Für das Plangebiet ist gemäß aktuell gültigem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der B-Plan Nr. 82 dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von <u>Wohnbauvorhaben</u>. Hierbei ist eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene <u>Nachverdichtung</u> mit mehrgeschossigen Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die vorliegenden Planunterlagen enthalten keine Angaben zu den dafür erforderlichen Bodeneingriffstiefen. Geplant ist weiterhin die Errichtung von <u>Verkehrsflächen</u>. Auf den Grundstücksflächen soll ein Teil des anfeilenden Oberflächenwassers <u>dezentral versickert</u> werden.</p>	<p>Die Ausführungen zur Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme dargelegte Lage des Plangebietes innerhalb des weiteren Schutzbezirkes zu Gunsten staatlich anerkannter Heilquellen von Bad Nenndorf wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. In dem Bebauungsplan wurde bereits ein entsprechender Hinweis einschl. zeichnerischer Kennzeichnung aufgenommen und auf die Einhaltung der Heilquellenschutzverordnung hingewiesen. Die Heilquellenschutzverordnung ist unabhängig von dieser Bauleitplanung grundsätzlich anzuwenden. Daher wird ein entsprechender Hinweis auf den B-Plan selbst mit den in der Stellungnahme beschriebenen Maßnahmen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers bewirken können, aufgetragen.</p> <p>Den Ausführungen zu den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) wird gefolgt. Die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO im vorliegenden Bebauungsplan erfolgt auf Grundlage der im FNP dargestellten Wohnbauflächen. Des Weiteren werden im Bebauungsplan die der Erschließung des Gebietes dienenden Verkehrsflächen festgesetzt. In Bezug auf die in der Stellungnahme angesprochenen Aussagen zu Bodeneingriffstiefen wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um Belange der konkreten Erschließungs- und Vorhabenplanung handelt. Entsprechende Aussagen sind nicht Bestandteil der vorliegenden</p>

	<p>Aus Sicht des Heilquellenschutzes und insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zu den staatlich anerkannten Heilquellen auf der Esplanade im Kurpark von Bad Nenndorf sind vor allem folgende Aspekte als kritisch zu betrachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Bodeneingriffe</u>, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten), - <u>Versickerung</u> von verunreinigten Oberflächenwasser, 	<p>Bebauungsplanung.</p> <p>In Bezug auf die in der Stellungnahme vermerkte dezentrale Versickerung auf den Grundstücksflächen wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet unter Kap. 10.2 Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, hingewiesen. Hier heißt es: <i>„Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,5 m³ je 100 m² versiegelte Fläche betragen. Im Zuge der grundstückseigenen Oberflächenwasserrückhalteanlagen sind evtl. Versickerungen von Oberflächenwasser lediglich über die gewachsene Bodenzone zulässig.“</i></p> <p><i>Die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über geeignete Entwässerungseinrichtungen in neu herzustellende RW – Kanäle, die dementsprechende und notwendige Rückhaltekapazität wird über einen ausreichend dimensionierten Staukanal mit mechanischer Drosseleinrichtung sichergestellt. Über eine weiterführende RW – Drosselleitung kann die Einleitung des gedrosselten RW – Abflusses in einen vorhandenen RW – Kanal in der Lindenallee erfolgen. Im B-Plan sind für die im Plangebiet von der Leitungsführung betroffenen Baugrundstücksflächen (WA-Gebiet) Flächen entsprechende Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten sind, dargestellt.“</i></p> <p>Die Aussage in Kap. 4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung (letzter Absatz) in Bezug auf eine dezentrale Versickerung wird mit Rücksicht auf den Heilquellenschutz nachrichtlich angepasst.</p> <p>Die in der Stellungnahme aufgeführten kritischen Aspekte werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf den B-Plan aufgetragen. Aussagen zu den im Rahmen der Realisierung konkreter Bau- und Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Bodeneingriffen sind jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung, sondern Bestandteil der nachfolgenden Ausführungsplanungen. Die dafür erforderlichen Erschließungsplanungen werden hinsichtlich der Prüfung der Vereinbarkeit mit dem Heilquellenschutz mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass die konkreten</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> - die <u>Reduzierung der Grundwasserneubildung</u> durch Versiegelung, - die Errichtung und der Betrieb von <u>Brunnenanlagen</u> z.B. Gartenbrunnen sowie - die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur <u>thermischen Nutzung des Untergrundes</u> (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.). <p>Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald <u>konkrete Planungsunterlagen</u> für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht <u>hydrogeologisch zu begutachten</u>. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem <u>Stand der Technik</u> entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten. Aufgrund der Größe des Grundwasserneubildungsgebietes der Esplanadenquellen erachten wir die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die geplante Versiegelung als untergeordnet. Die Errichtung und der Betrieb von <u>Brunnenanlagen</u> sowie von <u>Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes</u> <u>sollten</u> aus Sicht des Heilquellenschutzes im Plangebiet <u>generell verboten sein</u>.</p> <p>Grundsätzlich ist die Unversehrtheit der staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nenndorf sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht aufrecht zu halten. Die Bestimmungen der gültigen Heilquellenschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>Planungsunterlagen, insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten sind.</p> <p>Zur Versickerung von Oberflächenwässern wird auf die o.g. Ausführungen hingewiesen und Bezug genommen. In die Begründung und auf den B-Plan wird unter dem Punkt „Oberflächenentwässerung“ ein zusätzlicher Hinweis aufgenommen, dass Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser dem Stand der Technik entsprechen müssen und die Vorgaben der relevanten Richtlinien einzuhalten sind. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Versickerung von verunreinigtem Oberflächenwasser nicht erfolgt.</p> <p>Der Aussage, dass es durch die Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen kann, wird gefolgt. Diesbezüglich sei jedoch darauf hingewiesen, dass die im Plangebiet befindlichen Flächen bereits in der Vergangenheit einer baulichen Nutzung unterlagen und somit bereits eine Versiegelung von Flächen vorlag. Durch den Bebauungsplan Nr. 82 wird nur eine geringfügige Erhöhung des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades ermöglicht, so dass die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate eher als gering zu bezeichnen sind. Zu dem sei auf die weiteren Ausführungen der Stellungnahme der GeoDienste GmbH hingewiesen, in dem bereits ausgesagt wird, dass die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch die geplante Versiegelung aufgrund der Größe des Grundwasserneubildungsgebietes der Esplanadenquellen als untergeordnet betrachtet wird.</p> <p>Die Hinweise auf die Errichtung und den Betrieb von Brunnenanlagen und Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. In die Begründung und in den Bebauungsplan selbst wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass entsprechende Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind. Entsprechende Anlagen unterliegen der Genehmigung der Heilquellenschutzverordnung. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist bei Anwendung der Heilquellenschutzverordnung über die Zulässigkeit der thermischen Nutzung, Anlegung von Brunnen etc. abschließend zu entscheiden.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Unversehrtheit der staatlich</p>
--	---	---

		<p>anerkannten Heilquellen sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht aufrecht zu erhalten ist. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis auf die Einhaltung der Heilquellenschutzgebietsverordnung enthalten.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.</u></p>
<p>Naturschutzbund Deutschland (NABU) – OG Bad Nenndorf, Schreiben vom 24.08.2010</p>	<p>Die NABU OG Samtgemeinde Nenndorf nimmt Stellung zur Bauleitplanung.</p> <p>Naturschutz ist in der heutigen Zeit wichtiger denn je. Da auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf schon mehrere alte Eichen gefällt wurden, sollte versucht werden, wenigstens die drei übrig gebliebenen Blutbuchen zu erhalten.</p> <p>Welchen Wert Bäume für uns und unsere Umwelt haben, sei z.B. am Funktionswert einer 100-jährigen freistehenden Buche dargestellt (Höhe 25 Meter, Kronenvolumen 2700 Kubikmeter).</p> <p>Wasseraufnahme pro Stunde: 960 Gramm CO₂-Aufnahme pro Stunde: 2352 Kilogramm Sauerstoffabgabe pro Stunde: 1712 Kilogramm</p> <p>Um die gleiche Funktion dieses Baumes zu erreichen, müssten nach seiner Fällung 5.400 (!) junge Bäume mit einem Kronenvolumen von 0,5 Kubikmeter gepflanzt werden.</p> <p>Es ist bekannt, dass Bäume die Luft reinigen. Bis zu 85 Prozent der Schwebstoffe können aus der Luft gefiltert werden.</p> <p>Des Weiteren mindern Bäume den Lärm, bei entsprechend aufgebauter Pflanzung um bis zu 10 Dezibel.</p> <p>Leider wird nur das Gutachten berücksichtigt, das von der Volksbank in Auftrag gegeben wurde. Wünschenswert wäre es gewesen, ein zweites unabhängiges offizielles Gutachten einzufordern, um zu sehen, ob nur die Fällung dieser erhaltenswerten fast 90-jährigen Buchen die Lösung ist.</p> <p>Bitte teilen Sie der NABU OG Samtgemeinde Nenndorf noch mit, wo die Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Westlich Kurpark“ geschaffen werden sollen.</p>	<p>Die in der Stellungnahme vorgetragene Ausführungen zu den Funktionen und Eigenschaften von Bäumen – hier einer 100-jährigen Buche – werden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Wirkung der im Plangebiet befindlichen Bäume sei darauf hingewiesen, dass diese aufgrund der Entfernung zur Bahnhofstraße auch im bisherigen Zustand keinen relevanten Beitrag zum Schallschutz rückwärtig gelegener Grundstücksflächen leisten. In der Regel sind Schallschutzmaßnahmen an der Emissionsquelle am wirksamsten. Dies ist hier nicht der Fall.</p> <p>Hinsichtlich der drei im Plangebiet vorhandenen Blutbuchen wurde von dem von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Herrn Carsten Venzke, ein Gutachten hinsichtlich der „Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf“ in Auftrag gegeben. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine unabhängige Einschätzung des Gutachters, die bei Bedarf eingesehen werden kann. Für die Einholung eines zweiten Gutachtens besteht jedoch kein Anlass, da es sich bei dem Gutachter um einen unabhängigen Fachmann mit fundierten Kenntnissen im Bereich der Baumerhaltung handelt. Es wurde im Rahmen der Untersuchung ebenfalls geprüft inwiefern Möglichkeiten zum Erhalt der Buchen bestehen.</p> <p>Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Erhaltung der in der Stellungnahme beschriebenen Blutbuchen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gewährleistet werden könnte. Vor allem die Baumerhaltung würde nur dann realisierbar sein, wenn bauliche Maßnahmen im Umfeld der</p>

		<p>betroffenen Bäume zum Kronen- und Wurzelbereich unterbleiben. Selbst danach wäre nach Aussagen des Gutachtens eine dauerhafte Vitalität der Bäume nicht gesichert:</p> <p><i>„Die Gründe im Einzelnen sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es werden die Grundwasserverhältnisse dauerhaft verändert. Der Einzugsraum für das notwendige Wasser für die Buchen wird dann gestört.</i> • <i>Dieses führt trotz Schutzzaun mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Trockenstress und dann Totholzbildung bei den Buchen. In Folge dessen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Das Totholz muss entfernt werden.</i> • <i>Da eine Fällung von Buche 1 unausweichlich ist, ist die Verkehrssicherheit und Vitalität der verbliebenen Bäume durch geänderte Wind- und Lichtverhältnisse gefährdet. Die Buchen werden geschädigt durch Rindenschäden und Windbruch. Damit ist aber der Bestand der gesamten Gruppe gefährdet.</i> • <i>Es kann während der Baumaßnahme zu Befall mit das Wurzelsystem zerstörenden Pilzen kommen. Einzelne Buchen fallen nach Jahren in Folge der Maßnahme aus. Sie werden auch zum Sicherheitsrisiko.</i> • <i>Das Risiko, dass die gewünschte Wohlfahrtswirkung der Buchen nach 5 - 15 Jahren nicht mehr vorhanden ist, ist in dieser Situation sehr hoch.</i> <p><i>Es sei darauf hingewiesen, dass diese Problematik speziell für Buchen gilt. Andere Baumarten vertragen Eingriffe in ihren Lebensraum viel besser, z.B. die bereits erwähnte Platane. Daher ist die Platane in der eingangs erwähnten GALK – Liste als geeignet für den Straßenraum eingestuft und die Buche nicht. Buchen sind im bebauten Bereich ungeeignet und können nur in einem parkähnlichen Gelände erhalten werden. „</i></p> <p>Die Freihaltung von im Umfeld gelegenen Flächen würde bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes</p>
--	--	--

		<p>einfordern. Der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von zentrumsnah gelegenen Flächen (Brachen) in Verbindung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zentrumsnah gelegenen Wohn- und Sonderwohnformen, z.B. im Sinne von Seniorenwohnen einschl. der Pflegeeinrichtungen mit ggf. Kliniknutzungen, könnte nicht in dem Umfang entsprochen werden. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Versorgungszentrum stellt der Standort jedoch im Vergleich zu anderen, im Außen- und Siedlungsrandbereich befindlichen Flächen eine tatsächliche Lagegunst dar, die auch städtebaulich vertretbar genutzt werden soll (Innenentwicklung).</p> <p>Der wirtschaftliche Aufwand, der mit der Erhaltung der Bäume verbunden wäre, ist in diesem Zusammenhang als unverhältnismäßig zu bewerten, da durch die im Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung dieses Areals bewirkt werden kann. Auch bei Berücksichtigung eines ausreichend großen Bereiches, der zu Gunsten der Baumerhaltung von Bebauung freizuhalten wäre, könnte nach Aussage des Baumgutachtens nicht von einer dauerhaften Vitalität und Erhaltung ausgegangen werden.</p> <p>Der Förderung der Innenentwicklung in der Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum wird daher gegenüber der offensichtlichen Unverhältnismäßigkeit der Vegetationserhaltung der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die in der Begründung beschriebenen 3.000 bis 4.000 m² beziehen sich auf den für die Erhaltung der Blutbuchen erforderlichen Bereich, der von Bebauung freizuhalten wäre, wenn die Abstandshaltung zu einer dauerhaften Erhaltung der Bäume beitragen könnte. Dies ist jedoch nach Aussagen des Gutachtens nicht garantiert. Um die mit einer Freihaltezone verbundenen städtebaulichen Auswirkungen im Plangebiet dennoch aufzuzeigen, wurden die o.g. Flächenangaben getroffen. Der Abstand wäre zum Schutz des Wurzelwerkes, der Baumstatik und der Sicherung der Grundwassersituation notwendig.</p>
--	--	--

		<p>Die Maßnahmen im Sinne der Freihaltung eines ausreichend großen Raumes von Bebauung würden jedoch bei Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung zentral gelegener Flächen im Sinne der Realisierung von innenstadtnahen Wohnnutzungen einschl. des für ältere Menschen besonders wichtigen Seniorenwohnformen und bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund der fraglichen dauerhaften Erhaltung als unverhältnismäßig zu bezeichnen sein.</p> <p>Die Erhaltung der örtlich bestehenden Bäume wäre jedoch nur nachvollziehbar, wenn die für die Vitalität der Bäume erforderlichen Maßnahmen eine dauerhafte Wirksamkeit gewährleisten könnten. Dies ist jedoch auf der Grundlage des Baumgutachtens nicht ableitbar.</p> <p>Im Ergebnis wurde im Gutachten jedoch der zwangsläufige Verlust der Bäume in Folge der Realisierung der Planung dokumentiert. Es wurde auch dokumentiert, dass eine isolierte Erhaltung im Zusammenhang mit der umgebenden baulichen Nutzung und damit verbundenen baulichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld der Bäume (Wurzel- und Kronenbereich) eine dauerhafte und vitale Erhaltung nicht möglich ist.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch den vorliegenden B-Plan Nr. 82 zu einer sinnvollen Nachnutzung des in unmittelbarer Nähe des Kurparks Bad Nenndorf im Ortskern befindlichen Grundstücks beigetragen werden soll. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen auf eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen verzichtet werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 82 trifft ferner hinreichende Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, so dass ein dem städtebaulichen Umfeld angemessenes Wohnquartier entwickelt werden kann. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die mit der Wohnnutzung typischer Weise verbundenen Hausgartenbereiche entstehen. Im Zusammenhang mit den zur Bahnhofstraße orientierten größeren Bauvolumen sind die mit derartigen Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen sowie Pflegeeinrichtungen etc.) verbundenen</p>
--	--	--

		<p>Garten- und Parkflächen zu erwarten. Dennoch ist der Hinweis in der Begründung auf die unmittelbare Nähe zum Kurpark angemessen, da der Kurpark auf der anderen Straßenseite direkt angrenzt, städtebaulich auf das geplante Wohnquartier prägend einwirken wird und funktional (über kurze Wege) von den neuen Bewohnern erreicht werden kann.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind städtebaulich sinnvoll und führen auch nicht zu einem Defizit an Grünflächen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe des Kurparks als auch der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung.</p> <p>In Bezug auf die Ausgleichsflächen wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt. 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 sowie kein Scoping erforderlich werden. Das Plangebiet war in der Vergangenheit durch bauliche Anlagen geprägt (Freibad und Tennisplätze mit Gebäuden und versiegelten Flächen sowie Gärtnerei). 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. Hierzu sei auch auf die Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen, in der die Ergebnisse der gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB erforderlichen überschlägigen Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB dargestellt sind. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Durchgrünung des Plangebietes sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aufgenommen worden, die zeitnah zur Realisierung der Bebauung durchgeführt werden müssen. Das Abwägungsergebnis wird nach</p>
--	--	--

		<p>Abschluss des Planverfahrens mitgeteilt, woraus auch die o.g. Ausführungen zum Thema „Ausgleich“ zu entnehmen ist.</p> <p><u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>Niedersächsi- scher Heimat- bund, Schreiben vom 25.08.2010</p>	<p>Nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern nehmen wir in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. U.E. besteht durchaus die Möglichkeit, das Grundstück unter Erhalt der dort befindlichen dominanten Baumgruppe zu bebauen. Wenn zum Programm „Klinik oder Pflegeeinrichtungen“ (Zitat von Seite 12 der Begründung) gehören, könnte es sich z.B. anbieten, die drei 50 - 70 Jahre alten Buchen als willkommene Schattenspender in einem nach Westen geöffneten Hofraum zu platzieren. 	<p>Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde bereits durch den Investor durch das Büro GeoAnalytik, Bünde, eine Untersuchung der Böden im Bereich der Tennisplätze veranlasst. Durch das Ing. Büro wurde eine entsprechende Untersuchung der oberen sowie tieferliegenden Bodenschichten durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Belastungen vorliegen, die die gem. Anhang 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch geltenden Maßnahmenwerte überschreiten. Das Gutachten kann bei Bedarf bei der Stadt Bad Nenndorf eingesehen werden.</p> <p><u>Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p> <p>In Bezug auf den Erhalt der im Plangebiet befindlichen Blutbuchen wird darauf hingewiesen, dass diesbezüglich ein Gutachten bei dem von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Herrn Carsten Venzke, in Auftrag gegeben wurde. Im Ergebnis wurde dabei der zwangsläufige Verlust der Bäume in Folge der Realisierung der Planung dokumentiert. Es wurde auch dokumentiert, dass im Zusammenhang mit der umgebenden baulichen Nutzung und damit verbundenen baulichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld der Bäume (Wurzel- und Kronenbereich) eine isolierte, dauerhafte und vitale Erhaltung nicht möglich ist.</p> <p>Eine Umplanung des Baugebietes – auch im Hinblick auf die in der Stellungnahme dargelegte Option einer Einbeziehung in die Errichtung eines Seniorenheimes - mit dem damit einhergehenden Verzicht auf die bauliche Entwicklung der im Umfeld der Bäume befindlichen</p>

		<p>Wohngrundstücksflächen würde im Zusammenhang mit der Realisierung von Seniorenwohnungen oder eines Seniorenheimes nicht möglich sein. Die Bäume befinden sich in einem Bereich, der aufgrund der der Bahnhofstraße abgewandten Lage eher dem rückwärtigen Wohnbereich zugeordnet wird und für den aus städtebaulichen Gründen lediglich eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Größere Gebäude sollen jedoch der Bahnhofstraße zugewandt platziert werden, um damit einen städtebaulich sinnvollen „Lückenschluss“ im Zusammenhang mit der die Bahnhofstraße ansonsten prägenden größervolumigen Bebauung gewährleisten zu können. Eine kleinteilige und für die Bahnhofstraße eher untypische Bebauung soll an der Bahnhofstraße daher vermieden werden. Die Seniorenwohnungen oder Pflegeeinrichtungen sind jedoch auch nicht von der Flächenausdehnung so groß bemessen, dass diese sowohl an der Bahnhofstraße als auch im Bereich des Baumstandortes eine angemessene städtebauliche Integration der baulichen Anlagen ermöglichen könnten. Ein baulich und funktionaler Zusammenhang zwischen der Planstraße im Westen und der Bahnhofstraße im Osten wäre aufgrund der Distanz nicht realisierbar und städtebaulich mit Blick auf die westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche auch nicht förderlich.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass dem Bebauungsplan Nr. 82 das städtebauliche Ziel der Förderung der Innenentwicklung und Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum zum Inhalt hat. Auf die Erhaltung der hier in Rede stehenden Bäume wurde zu Gunsten der Schaffung zentrumsnah gelegenen Wohnraumes verzichtet. Ein Ausgleich soll jedoch durch eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes geschaffen werden. In diesem Zusammenhang könnten auch im Bereich des Seniorenheimes entsprechende Schattenplätze vorgesehen werden.</p> <p><u>Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p>
	<p>2. Wir widersprechen auch der auf Seite 16 der Begründung geäußerten Auffassung, dass die Flächen „zu einem wesentlichen Anteil mit baulichen Anlagen überbaut sind“ und weder ein erheblicher Eingriff vorliegt noch Anlass zu einem</p>	<p>Der Widerspruch gegen die Aussage der Begründung, dass weder ein erheblicher Eingriff vorliegt noch Anlass zu einem naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht, wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung, dass der in der Begründung aufgeführte</p>

	<p>naturschutzrechtlichen Ausgleich besteht. Der dazu angestellte Versiegelungsvergleich, der offenbar die früher hier befindlichen Tennisplätze und das aufgegebene Freibad enthält, erscheint uns irreführend.</p>	<p>Versiegelungsvergleich irreführend sei, wird nicht geteilt, da es sich tatsächlich um baurechtlich relevante Anlagen im Sinne von „baulichen Anlagen“ handelte. Es kann daher bei der Beurteilung eines ehemaligen Freibades oder Tennisplätze nicht von einer von Bebauung freigehaltenen Zone ausgegangen werden.</p> <p>Die Ausführungen der Begründung dienen lediglich der Darlegung der bereits in der Vergangenheit im Plangebiet vorhandenen baulichen Nutzung und dem sich daraus ergebenden Versiegelungsgrad. Hierzu wird beschrieben, dass <i>„...Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücksflächen bereits baulich genutzt wurden und zu einem wesentlichen Anteil mit baulichen Anlagen überbaut sind.“</i></p> <p>Auf der Grundlage dieser bereits im Plangebiet vorhandenen, wenngleich z.T. durch natürliche Sukzession überprägten, versiegelten Flächen ergab sich im Bestand eine Flächenversiegelung von ca. 9.490 m² die durch die ehemaligen Sportflächen, die Gärtnerei des Staatsbades und die Wege und versiegelten Flächen gebildet wird. Durch die nun vorliegende Planung ergibt sich für die betroffenen Bereiche eine Flächenversiegelung von ca. 8.394 m² die sich aus der Überbauung durch Gebäude sowie einer Straße von 2.516 m² ergibt. Insgesamt wird auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Versiegelung von 10.910 m² im Plangebiet zugelassen. Im Verhältnis zu der bereits in der Vergangenheit im Plangebiet vorhandenen Versiegelung ergibt sich hieraus eine mögliche effektive Neuversiegelung von 1.420 m², die jedoch nicht in erheblichem Maße von der Versiegelung des Bestandes abweicht.</p> <p>Ein erheblicher Eingriff im Sinne einer erheblichen Zunahme des Versiegelungsgrades oder der erheblichen Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes sind an dieser Stelle auch nach örtlicher Überprüfung nicht erkennbar. Die hinzukommende Bebauung wird zu einer Versiegelung von max. 40 % bei Hauptgebäuden und zu einer Gesamtversiegelung von max. 60 % bei Berücksichtigung von Nebenanlagen und Stellplätzen führen. Diese Maße der baulichen Nutzung entsprechen dem § 17 BauNVO, der für Allgemeine Wohngebiete eine maximale GRZ von 0,4 ermöglicht. In einer derart zentralen Lage und dem damit verbundenen Anspruch an eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung und der Zielsetzung der Förderung der</p>
--	--	--

		<p>Innenentwicklung von Siedlungsbereichen Rechnung getragen. <u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>Frau Rosemarie Börner, Frau Jana Schmidt, Herr Günther Toschka, Bad Nenndorf, Schreiben vom 23.08.2010</p>	<p>Wir sind dafür, dass die drei Blutbuchen auf dem ehemaligen Freibadgelände/Tennisplätze erhalten bleiben. Sie tragen zur Verschönerung des Stadtbildes bei und spenden Sauerstoff und filtern CO₂. Das Gelände ist groß genug um die Buchen zu erhalten und trotzdem Baugrundstücke auszuweisen.</p>	<p>Hinsichtlich der drei im Plangebiet vorhandenen Blutbuchen wurde von dem von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Herrn Carsten Venzke, ein Gutachten hinsichtlich der „Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf“ in Auftrag gegeben. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine unabhängige Einschätzung des Gutachters, die bei Bedarf eingesehen werden kann. Es wurde im Rahmen der Untersuchung ebenfalls geprüft, inwiefern Möglichkeiten zum Erhalt der Buchen bestehen.</p> <p>Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Erhaltung der in der Stellungnahme beschriebenen Blutbuchen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gewährleistet werden könnte. Vor allem die Baumerhaltung würde nur dann realisierbar sein, wenn bauliche Maßnahmen im Umfeld der betroffenen Bäume zum Kronen- und Wurzelbereich unterbleiben. Selbst danach wäre nach Aussagen des Gutachtens eine dauerhafte Vitalität der Bäume nicht gesichert:</p> <p><i>„Die Gründe im Einzelnen sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es werden die Grundwasserverhältnisse dauerhaft verändert. Der Einzugsraum für das notwendige Wasser für die Buchen wird dann gestört.</i> • <i>Dieses führt trotz Schutzzaun mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Trockenstress und dann Totholzbildung bei den Buchen. In Folge dessen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Das Totholz muss entfernt werden.</i> • <i>Da eine Fällung von Buche 1 unausweichlich ist, ist die Verkehrssicherheit und Vitalität der verbliebenen Bäume durch geänderte Wind- und Lichtverhältnisse gefährdet. Die Buchen werden geschädigt durch Rindenschäden und Windbruch. Damit ist aber der</i>

		<p><i>Bestand der gesamten Gruppe gefährdet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es kann während der Baumaßnahme zu Befall mit das Wurzelsystem zerstörenden Pilzen kommen. Einzelne Buchen fallen nach Jahren in Folge der Maßnahme aus. Sie werden auch zum Sicherheitsrisiko.</i> • <i>Das Risiko, dass die gewünschte Wohlfahrtswirkung der Buchen nach 5 - 15 Jahren nicht mehr vorhanden ist, ist in dieser Situation sehr hoch.</i> <p><i>Es sei darauf hingewiesen, dass diese Problematik speziell für Buchen gilt. Andere Baumarten vertragen Eingriffe in ihren Lebensraum viel besser, z.B. die bereits erwähnte Platane. Daher ist die Platane in der eingangs erwähnten GALK – Liste als geeignet für den Straßenraum eingestuft und die Buche nicht. Buchen sind im bebauten Bereich ungeeignet und können nur in einem parkähnlichen Gelände erhalten werden. „</i></p> <p>Die Freihaltung von im Umfeld gelegenen Flächen würde bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung der Innenentwicklung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes einfordern. Der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von zentrumsnah gelegenen Flächen (Brachen) in Verbindung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zentrumsnah gelegenen Wohn- und Sonderwohnformen, z.B. im Sinne von Seniorenwohnen einschl. der Pflegeeinrichtungen mit ggf. Kliniknutzungen, könnte nicht in dem Umfang entsprochen werden. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Versorgungszentrum stellt der Standort jedoch im Vergleich zu anderen, im Außen- und Siedlungsrandbereich befindlichen Flächen eine tatsächliche Lagegunst dar, die auch städtebaulich vertretbar genutzt werden soll.</p> <p>Der mit der Erhaltung der Bäume verbundene Aufwand ist in diesem Zusammenhang als unverhältnismäßig zu bewerten, da durch die im Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung dieses Areals bewirkt werden kann. Auch bei Berücksichtigung eines ausreichend großen Bereiches, der zu</p>
--	--	--

		<p>Gunsten der Baumerhaltung von Bebauung freizuhalten wäre, könnte nach Aussage des Baumgutachtens nicht von einer dauerhaften Vitalität und Erhaltung ausgegangen werden.</p> <p>Der Förderung der Innenentwicklung in der Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum wird daher gegenüber der offensichtlichen Unverhältnismäßigkeit der auch nicht gesicherten Vegetationserhaltung der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die in der Begründung beschriebenen 3.000 bis 4.000 m² beziehen sich auf den für die Erhaltung der Blutbuchen erforderlichen Bereich, der von Bebauung freizuhalten wäre, wenn die Abstandshaltung zu einer dauerhaften Erhaltung der Bäume beitragen könnte. Dies ist jedoch nach Aussagen des Gutachtens nicht garantiert. Um die mit einer Freihaltezone verbundenen städtebaulichen Auswirkungen im Plangebiet dennoch aufzuzeigen, wurden die o.g. Flächenangaben getroffen. Der Abstand wäre zum Schutz des Wurzelwerkes, der Baumstatik und der Sicherung der Grundwassersituation notwendig.</p> <p>Die Maßnahmen im Sinne der Freihaltung eines ausreichend großen Raumes von Bebauung würden jedoch bei Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung zentral gelegener Flächen im Sinne der Realisierung von innenstadtnahen Wohnnutzungen einschl. der für ältere Menschen besonders wichtigen Seniorenwohnformen und bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund der fraglichen dauerhaften Erhaltung als unverhältnismäßig zu bezeichnen sein.</p> <p>Die Erhaltung der örtlich bestehenden Bäume wäre jedoch nur nachvollziehbar, wenn die für die Vitalität der Bäume erforderlichen Maßnahmen eine dauerhafte Wirksamkeit gewährleisten könnten. Dies ist jedoch auf der Grundlage des Baumgutachtens nicht ableitbar.</p> <p>Im Ergebnis wurde im Gutachten der zwangsläufige Verlust der Bäume in Folge der Realisierung der Planung dokumentiert. Es wurde auch dokumentiert, dass eine isolierte Erhaltung im Zusammenhang mit der umgebenden baulichen Nutzung und damit verbundenen baulichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld der Bäume (Wurzel- und Kronenbereich) eine dauerhafte und vitale Erhaltung nicht</p>
--	--	---

		<p>möglich ist.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch den vorliegenden B-Plan Nr. 82 zu einer sinnvollen Nachnutzung des in unmittelbarer Nähe des Kurparks Bad Nenndorf im Ortskern befindlichen Grundstücks beigetragen werden soll. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen auf eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen verzichtet werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 82 trifft hinreichende Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, so dass ein dem städtebaulichen Umfeld angemessenes Wohnquartier entwickelt werden kann. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die mit der Wohnnutzung typischer Weise verbundenen Hausgartenbereiche entstehen. Im Zusammenhang mit den zur Bahnhofstraße orientierten größeren Bauvolumen sind die mit derartigen Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen sowie Pflegeeinrichtungen etc.) verbundenen Garten- und Parkflächen zu erwarten. Dennoch ist der in der Begründung aufgeführte Hinweis auf die unmittelbare Nähe zum Kurpark angemessen, da der Kurpark auf der anderen Straßenseite direkt angrenzt, städtebaulich auf das geplante Wohnquartier prägend einwirken wird und funktional (über kurze Wege) von den neuen Bewohnern erreicht werden kann.</p> <p>Aus den bereits oben beschriebenen Gründen würde die Freihaltung von für die Gewährleistung einer dauerhaften Vitalität der Blutbuchen erforderlichen Fläche ein vollständig neues städtebauliches Konzept mit weniger Bauflächenpotenzialen erfordern. Ein einfaches Ankoppeln der Grünfläche an die Erschließungsstraße ist so nicht machbar, ohne das Gesamtkonzept auch in Bezug auf die Erschließungsplanung und des damit verbundenen städtebaulichen Konzeptes in Frage zu stellen. Die Erschließungsanlagen dürften den Nahbereich der Blutbuchen nicht tangieren.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind städtebaulich sinnvoll und führen nicht zu einem Defizit an Grünflächen sondern werden auch Sauerstoff erzeugen und CO₂ aufnehmen als auch Schatten spenden. Dies gilt</p>
--	--	--

		<p>insbesondere vor dem Hintergrund der unmittelbaren Nähe des Kurparkes als auch der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung.</p> <p><u>Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>Herr Wolfgang Bader, Schreiben vom 24.08.2010</p>	<p>Aus ökologischen Gründen bin ich für den Erhalt der drei Blutbuchen im Gebiet „Westlich Kurpark“.</p>	<p>Hinsichtlich der drei im Plangebiet vorhandenen Blutbuchen wurde von dem von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung, Herrn Carsten Venzke, ein Gutachten hinsichtlich der „Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf“ in Auftrag gegeben. Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine unabhängige Einschätzung des Gutachters, die bei Bedarf eingesehen werden kann. Es wurde im Rahmen der Untersuchung ebenfalls geprüft, inwiefern Möglichkeiten zum Erhalt der Buchen bestehen.</p> <p>Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Erhaltung der in der Stellungnahme beschriebenen Blutbuchen nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gewährleistet werden könnte. Vor allem die Baumerhaltung würde nur dann realisierbar sein, wenn bauliche Maßnahmen im Umfeld der betroffenen Bäume zum Kronen- und Wurzelbereich unterbleiben. Selbst danach wäre nach Aussagen des Gutachtens eine dauerhafte Vitalität der Bäume nicht gesichert:</p> <p><i>„Die Gründe im Einzelnen sind:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es werden die Grundwasserverhältnisse dauerhaft verändert. Der Einzugsraum für das notwendige Wasser für die Buchen wird dann gestört.</i> • <i>Dieses führt trotz Schutzzaun mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Trockenstress und dann Totholzbildung bei den Buchen. In Folge dessen ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Das Totholz muss entfernt werden.</i> • <i>Da eine Fällung von Buche 1 unausweichlich ist, ist die Verkehrssicherheit und Vitalität der verbliebenen Bäume durch geänderte Wind- und Lichtverhältnisse gefährdet. Die Buchen werden</i>

		<p><i>geschädigt durch Rindenschäden und Windbruch. Damit ist aber der Bestand der gesamten Gruppe gefährdet.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Es kann während der Baumaßnahme zu Befall mit das Wurzelsystem zerstörenden Pilzen kommen. Einzelne Buchen fallen nach Jahren in Folge der Maßnahme aus. Sie werden auch zum Sicherheitsrisiko.</i> • <i>Das Risiko, dass die gewünschte Wohlfahrtswirkung der Buchen nach 5 - 15 Jahren nicht mehr vorhanden ist, ist in dieser Situation sehr hoch.</i> <p><i>Es sei darauf hingewiesen, dass diese Problematik speziell für Buchen gilt. Andere Baumarten vertragen Eingriffe in ihren Lebensraum viel besser, z.B. die bereits erwähnte Platane. Daher ist die Platane in der eingangs erwähnten GALK – Liste als geeignet für den Straßenraum eingestuft und die Buche nicht. Buchen sind im bebauten Bereich ungeeignet und können nur in einem parkähnlichen Gelände erhalten werden.“</i></p> <p>Die Freihaltung von im Umfeld gelegenen Flächen würde bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung der Innenentwicklung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes einfordern. Der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von zentrumsnah gelegenen Flächen (Brachen) in Verbindung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zentrumsnah gelegenen Wohn- und Sonderwohnformen, z.B. im Sinne von Seniorenwohnen einschl. der Pflegeeinrichtungen mit ggf. Kliniknutzungen, könnte nicht in dem Umfang entsprochen werden. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Versorgungszentrum stellt der Standort jedoch im Vergleich zu anderen, im Außen- und Siedlungsrandbereich befindlichen Flächen eine tatsächliche Lagegunst dar, die auch städtebaulich vertretbar genutzt werden soll.</p> <p>Der mit der Erhaltung der Bäume verbundene Aufwand, ist in diesem Zusammenhang als unverhältnismäßig zu bewerten, da durch die im Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung dieses Areals bewirkt werden kann. Auch</p>
--	--	---

		<p>bei Berücksichtigung eines ausreichend großen Bereiches, der zu Gunsten der Baumerhaltung von Bebauung freizuhalten wäre, könnte nach Aussage des Baumgutachtens nicht von einer dauerhaften Vitalität und Erhaltung ausgegangen werden.</p> <p>Der Förderung der Innenentwicklung in der Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum wird daher gegenüber der offensichtlichen Unverhältnismäßigkeit der auch nicht gesicherten Vegetationserhaltung der Vorrang eingeräumt.</p> <p>Die in der Begründung beschriebenen 3.000 bis 4.000 m² beziehen sich auf den für die Erhaltung der Blutbuchen erforderlichen Bereich, der von Bebauung freizuhalten wäre, wenn die Abstandshaltung zu einer dauerhaften Erhaltung der Bäume beitragen könnte. Dies ist jedoch nach Aussagen des Gutachtens nicht garantiert. Um die mit einer Freihaltezone verbundenen städtebaulichen Auswirkungen im Plangebiet dennoch aufzuzeigen, wurden die o.g. Flächenangaben getroffen. Der Abstand wäre zum Schutz des Wurzelwerkes, der Baumstatik und der Sicherung der Grundwassersituation notwendig.</p> <p>Die Maßnahmen im Sinne der Freihaltung eines ausreichend großen Raumes von Bebauung würden jedoch bei Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung zentral gelegener Flächen im Sinne der Realisierung von innenstadtnahen Wohnnutzungen einschl. der für ältere Menschen besonders wichtigen Seniorenwohnformen und bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund der fraglichen dauerhaften Erhaltung als unverhältnismäßig zu bezeichnen sein.</p> <p>Die Erhaltung der örtlich bestehenden Bäume wäre jedoch nur nachvollziehbar, wenn die für die Vitalität der Bäume erforderlichen Maßnahmen eine dauerhafte Wirksamkeit gewährleisten könnten. Dies ist jedoch auf der Grundlage des Baumgutachtens nicht ableitbar.</p> <p>Im Ergebnis wurde im Gutachten der zwangsläufige Verlust der Bäume in Folge der Realisierung der Planung dokumentiert. Es wurde auch dokumentiert, dass eine isolierte Erhaltung im Zusammenhang mit der umgebenden baulichen Nutzung und damit verbundenen baulichen Aktivitäten im unmittelbaren Umfeld der Bäume (Wurzel-</p>
--	--	---

		<p>und Kronenbereich) eine dauerhafte und vitale Erhaltung nicht möglich ist.</p> <p>Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch den vorliegenden B-Plan Nr. 82 zu einer sinnvollen Nachnutzung des in unmittelbarer Nähe des Kurparks Bad Nenndorf im Ortskern befindlichen Grundstücks beigetragen werden soll. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen auf eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen verzichtet werden kann.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 82 trifft hinreichende Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes, so dass ein dem städtebaulichen Umfeld angemessenes Wohnquartier entwickelt werden kann. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die mit der Wohnnutzung typischer Weise verbundenen Hausgartenbereiche entstehen. Im Zusammenhang mit den zur Bahnhofstraße orientierten größeren Bauvolumen sind die mit derartigen Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen sowie Pflegeeinrichtungen etc.) verbundenen Garten- und Parkflächen zu erwarten. Dennoch ist der in der Begründung aufgeführte Hinweis auf die unmittelbare Nähe zum Kurpark angemessen, da der Kurpark auf der anderen Straßenseite direkt angrenzt, städtebaulich auf das geplante Wohnquartier prägend einwirken wird und funktional (über kurze Wege) von den neuen Bewohnern erreicht werden kann.</p> <p>Aus den bereits oben beschriebenen Gründen würde die Freihaltung von für die Gewährleistung einer dauerhaften Vitalität der Blutbuchen erforderlichen Fläche ein vollständig neues städtebauliches Konzept mit weniger Bauflächenpotenzialen erfordern. Ein einfaches Ankoppeln der Grünfläche an die Erschließungsstraße ist so nicht machbar, ohne das Gesamtkonzept auch in Bezug auf die Erschließungsplanung und des damit verbundenen städtebaulichen Konzeptes in Frage zu stellen. Die Erschließungsanlagen dürften den Nahbereich der Blutbuchen nicht tangieren.</p> <p>Die textlichen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind städtebaulich sinnvoll und führen nicht zu einem Defizit an Grünflächen. Dies gilt insbesondere vor dem</p>
--	--	--

		<p>Hintergrund der unmittelbaren Nähe des Kurparkes als auch der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung.</p> <p><u>Ergebnis: Der Anregung wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>Anfrage von Frau Dorit Kosian</p> <p>öbv Sachverständige Frau Heide Reith, Schreiben vom 17.03.2010 eingegangen am 7.10.2010</p>	<p>Anmerkungen zu dem vorgelegten Gutachten des SV Venske vom 28.02.2010.</p> <p>Anfrage von Frau Dorit Kosian vom 11.03.2010 zur Rettung von drei Blutbuchen auf dem Baugelände „Westlich Kurpark“ in Bad Nenndorf.</p> <p>Die auftraggeberseitige Fragestellung an den Gutachter SV V. lautete: "Möglichkeiten der Erhaltung dreier Buchen auf dem ehemaligen Freibadgelände in Bad Nenndorf." Meiner Auffassung nach hätte die Beantwortung dieser Frage zwingend eine völlig andere Vorgehensweise von SV V. verlangt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass nach Auffassung der Sachverständigen Fr. Reith die Beantwortung der in Auftrag gegebenen Fragestellung zwingend eine völlig andere Vorgehensweise verlangt hätte. Ferner werden die hierzu in der Stellungnahme aufgeführten Fragestellungen zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich die Frage nach den Erhaltungsmöglichkeiten vor dem Hintergrund der Realisierung des bereits zuvor ausgearbeiteten städtebaulichen Entwurfes stellt. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass bereits im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens verschiedenste Möglichkeiten baulicher Nutzungen, einschl. Grundstücksaufteilungen, Gebäudeausformung und -positionierung sowie die Lage von Erschließungsstraßen und Straßenanbindungen an die bereits bestehenden Verkehrsflächen (Bahnhofstraße und Lehnst) bei Berücksichtigung des vorliegenden „Baumgutachtens“ untersucht wurden. Unter Berücksichtigung der mit dieser Bebauungsplanung verbundenen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung und des damit verbundenen verdichteteren Wohnens bei Berücksichtigung unterschiedlichster individueller und altersbedingter Wohnformen sowie der Beachtung der vorhandenen Geländetopographie wurde im Ergebnis der nun vorliegende städtebauliche Entwurf als städtebauliche Grundlage für den B-Plan Nr. 82 gewählt und zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Diese Auslegung wurde durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Vorentwurfsplanung wurde u.a. auch durch gutachterliche Beurteilung der Bäume deutlich, dass die hier in Rede stehenden Blutbuchen aufgrund des für die Erhaltung hohen Flächenanspruches und der damit dann auch nicht abschließend gesicherten Erhaltung die betreffenden Bäume nicht erhalten werden können. Insofern war die dem bisher ausgearbeiteten Baumgutachten zu Grunde liegende Fragestellung im Hinblick auf die Erhaltungsmöglichkeiten grundsätzlich richtig und für die Entscheidungsfindung, ob an dem städtebaulichen Konzept</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Da die drei Buchen als Ensemble eindeutig erhaltenswürdig sind, müssten tragfähige Lösungen gefunden werden, dies zu ermöglichen. SV V. hätte Aussagen treffen müssen zur Frage: Was muss getan werden, um den Bestand der Buchen dauerhaft zu sichern? • Da die geplante Straße zweifelsfrei den Standraum der Buchen beeinträchtigen würde, müsste der Straßenverlauf im Bereich der Buchen geändert werden (dies sollte planerisch lösbar sein). 	<p>festgehalten werden soll, wichtig.</p> <p>Vor diesem Hintergrund kann der in der Stellungnahme vertretenen Auffassung einer erforderlichen anderen Vorgehensweise nicht gefolgt werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde die Frage „Was müsste getan werden, um den Bestand der Buchen dauerhaft zu sichern?“ entsprechend beantwortet. Unter Punkt 5 des Gutachtens wurden die für einen Erhalt der Buchen notwendigen Schutzmaßnahmen dargelegt und in dem nachfolgenden Punkt 6 auf ihre Realisierbarkeit bezogen auf das konkrete Projekt untersucht. Im Ergebnis wurde dabei festgestellt, dass es demnach keine geeigneten Schutzmaßnahmen gibt, welche die drei Buchen langfristig erhalten könnten. Hieraus folgt auch im Hinblick auf die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes, dass bei dem aufgezeigten Restrisikos im Hinblick auf die Erhaltungsfähigkeit bzw. der nicht zweifelsfrei gegebenen dauerhaften Vitalität und dem damit auch verbundenen und ggf. auch zunehmenden Risiko von Schadensereignissen, die von entsprechenden Bäumen ausgehen können (Wind- und Sturmwindwirkung mit abfallenden Ästen auf öffentlichen und privaten Flächen), keine Festsetzung der Erhaltung der hier betroffenen Blutbuchen erfolgen kann. Aus dieser Situation heraus wurde der mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen verbundenen Deckung des auf den Kernbereich Bad Nenndorfs bezogenen Wohnbedarfes aller Altersgruppen gegenüber der Erhaltung der hier in Rede stehenden Blutbuchen der Vorrang eingeräumt. Dies ist auch vor der Hintergrund der unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Kurparkanlagen und der im Plangebiet festgesetzten Durchgrünung (Anpflanzung von Bäumen) erfolgt.</p> <p>Eine Umplanung des Baugebietes – auch im Hinblick auf die in der Stellungnahme dargelegte Option einer Verlegung des Straßenverlaufs - mit dem damit einhergehenden Verzicht auf die bauliche Entwicklung der im Umfeld der Bäume befindlichen Wohngrundstücksflächen würde im Zusammenhang mit der Deckung des o.b. Wohnbedarfes bzw. mit der Realisierung von Seniorenwohnungen, eines Seniorenheimes und zentrumsnah gelegenen Wohnraum nicht in dem angestrebten Umfang im Sinne der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen möglich</p>
--	--	---

		<p>sein. Die Bäume befinden sich in einem Bereich, der aufgrund der der Bahnhofstraße abgewandten Lage eher dem rückwärtigen Wohnbereich zugeordnet wird und für den aus städtebaulichen Gründen eine offene Bauweise in Form einer Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen ist. Größere Gebäude sollen jedoch der Bahnhofstraße zugewandt platziert werden, um damit einen städtebaulich sinnvollen „Lückenschluss“ im Zusammenhang mit der die Bahnhofstraße ansonsten prägenden größervolumigen Bebauung gewährleisten zu können. Eine kleinteilige und für die Bahnhofstraße eher untypische Bebauung soll an der Bahnhofstraße daher vermieden werden. Insofern können die Bäume auch nicht in ein selbständiges und auf ein Grundstück bezogenes und großflächiges Gartenkonzept eines Vorhabens einbezogen werden.</p> <p>Die Freihaltung von im Umfeld gelegenen und für eine gelockerte Bebauung vorgesehenen Flächen würde bedeuten, dass entgegen der städtebaulichen Zielsetzung dieser Bauleitplanung der Innenentwicklung bis zu 3.000 bis 4.000 m² nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen könnten. Hierbei handelt es sich um den Schutz- und Wirkungsbereich der Bäume, der aufgrund der Höhenentwicklung der Bäume neben der Berücksichtigung des Wurzelwerkes auch im Hinblick auf die Verschattung, Fallgrenzen und Abstwurfbereiche durch Wind/Sturm beachtlich ist. Die Freihaltung eines entsprechenden Bereiches würde demnach rd. 20 bis 25 % des Plangebietes einfordern. Der mit diesem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von zentrumsnah gelegenen Flächen (Brachen) in Verbindung mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von zentrumsnah gelegenen Wohn- und Sonderwohnformen, z.B. im Sinne von Seniorenwohnen einschl. der Pflegeeinrichtungen mit ggf. Kliniknutzungen, könnte nicht in dem Umfang entsprochen werden. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Versorgungszentrum stellt der Standort jedoch im Vergleich zu anderen, im Außen- und Siedlungsrandbereich befindlichen Flächen eine tatsächliche Lagegunst dar, die auch städtebaulich vertretbar genutzt werden soll.</p> <p>Die beschriebenen 3.000 bis 4.000 m² beziehen sich daher auf den für die Erhaltung der Blutbuchen erforderlichen Bereich, der von Bebauung freizuhalten wäre, wenn die Abstandshaltung zu einer</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> Die Arrondierung der Flächen könnte dementsprechend insgesamt so geändert werden, dass die Buchen einen ausreichend großen, unbeeinträchtigten Standraum behalten. Dieser müsste allseitig mindestens 5 m über den Kronentraufbereich hinausgehen. Hier dürften auch während der Baumaßnahmen keinerlei Beeinträchtigungen erfolgen. Das Neubaugebiet würde durch die planerischen Änderungen einen markanten, baumbestandenen Platz erhalten. Die Attraktivität der Bauplätze würde gesteigert werden. Vermeintliche finanzielle Verluste könnten beispielsweise durch schnelleren Verkauf von Grundstücken ausgeglichen werden. 	<p>dauerhaften Erhaltung der Bäume beitragen könnte. Dies ist jedoch nach Aussagen des Gutachtens – wie o.b. - nicht garantiert. Um die mit einer Freihaltezone verbundenen städtebaulichen Auswirkungen im Plangebiet dennoch aufzuzeigen, wurden die o.g. Flächenangaben getroffen. Der beschriebene Abstandsbereich wäre zum Schutz des Wurzelwerkes, der Baumstatik und der Sicherung der Grundwassersituation notwendig. Die angeregte Verlegung einer geplanten Straße selbst würde hier keine tatsächliche Verbesserung in Bezug auf die dauerhafte Erhaltung der Bäume bewirken, da dies eine zu kleinräumige Betrachtung wäre.</p> <p>Die Maßnahmen im Sinne der Freihaltung eines ausreichend großen Raumes von Bebauung würden jedoch bei Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung zentral gelegener Flächen im Sinne der Realisierung von innenstadtnahen Wohnnutzungen einschl. der für ältere Menschen besonders wichtigen Seniorenwohnformen und bei Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund der fraglichen dauerhaften Erhaltung als unverhältnismäßig zu bezeichnen sein.</p> <p>Der mit der angeregten Erhaltung der Bäume verbundene Aufwand, ist in diesem Zusammenhang nach Abwägung der vorgetragenen und bekannten Belange als unverhältnismäßig zu bewerten, da durch die im Bebauungsplan festgesetzte umfangreiche Neupflanzung von Bäumen im Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücksflächen eine angemessene Durchgrünung dieses Areals bewirkt werden kann. Auch bei Berücksichtigung eines ausreichend großen Bereiches nach Verlegung einer bisher geplanten Straße, der zu Gunsten der Baumerhaltung von Bebauung freizuhalten wäre, könnte nach Aussage des Baumgutachtens nicht von einer dauerhaften Vitalität und Erhaltung ausgegangen werden. Die Freihaltung eines 5 m breiten Bereiches um den Kronentraufenbereich herum würde allein nicht zu einer dauerhaften Erhaltung der Bäume beitragen können, da diese im Umfeld einer mit aufgekommenen Vegetation gewachsen und eins daran angepasste Statik ausgebildet haben. Die nun solitär stehenden Bäume bieten Angriffsfläche für äußere Einwirkungen wie Wind und Sturm, so dass auch bei Berücksichtigung der im Umfeld stattfindenden Baumaßnahmen nicht</p>
--	---	---

	<p>Bei der von mir oben dargestellten Vorgehensweise komme ich in Anlehnung an SV V. zu einem anderen Fazit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Neubaugebiet hat nicht zwangsläufig Änderungen der Grundwasserverhältnisse zur Folge. Schließlich werden in den zukünftigen Hausgärten auch Rasenflächen angelegt sowie Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. • Ein Schutzzaun im Abstand von 5 m allseitig außerhalb des Kronentraufbereichs wird nicht zu Totholzbildung bei den Buchen führen und damit nicht die Verkehrssicherheit der Bäume beeinträchtigen. 	<p>von einer dauerhaften Sicherung ausgegangen werden kann.</p> <p>Der Förderung der Innenentwicklung in der Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum wird in Bezug auf das mit dem Bebauungsplan verbundene städtebauliche Konzept daher gegenüber der offensichtlichen Unverhältnismäßigkeit der auch nicht gesicherten Vegetationserhaltung der Vorrang eingeräumt. Die Aspekte des Verkaufes von Grundstücken und finanzielle Rahmenbedingungen sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung.</p> <p>Das in der Stellungnahme dargelegte Fazit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aussage, dass ein Neubaugebiet nicht zwangsläufig Änderungen der Grundwasserverhältnisse zur Folge haben muss, wird nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Dennoch kommt es im Rahmen der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung zu einer Neubebauung in einem bisher überwiegend von Bebauung freigehaltenen Bereich. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die tatsächliche bauliche Entwicklung auch Baumaßnahmen zu erwarten sind, die sich auf die Gründung von Kellergeschossen beziehen, so dass hier Einflüsse auf den Kronenbereich der Bäume durch veränderte Abfluss- und Versickerungsverhältnisse des anfallenden Oberflächenwassers erwarten werden können. Dies wiederum hat zwangsläufig Auswirkungen auf die Vitalität der Bäume. Die Anlage von Rasenflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen in den privaten Hausgärten gibt keine verlässliche Aussage darüber, dass keine Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse entstehen, zumal es sich bei den verwendeten Pflanzenarten zumeist um weniger anspruchsvolle Sorten handelt, die nach der Baumaßnahme gepflanzt werden.</p> <p>In Bezug auf die Errichtung eines Schutzzaunes wird auf die o.g. Ausführungen hingewiesen, die bereits darlegen, dass ein Erhalt der Buchen im Plangebiet bei Berücksichtigung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen städtebaulichen Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung zentral gelegener Flächen im Sinne der Realisierung von innenstadtnahen Wohnnutzungen einschl. der für ältere Menschen besonders wichtigen Seniorenwohnformen und bei</p>
--	--	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Da keine Buche gefällt werden muss, ändern sich auch nicht die Wind- und Lichtverhältnisse. Die Buchen werden als Gruppe erhalten. • Die von SV V. zitierte Liste der GALK bezieht sich auf Straßenbäume. In der Liste werden erprobte Arten und Sorten auf ihre Verwendbarkeit im städtischen Straßenraum aufgeführt. Im vorliegenden Fall handelt es sich hingegen eindeutig nicht um Straßenbäume. Als Baumbestand auf einem gestalteten Platz eines Neubaugebiets sind die Buchen aus meiner Sicht geeignet. • Das Risiko, dass die Buchen bei Einhaltung der genannten Vorgaben Schaden nehmen, erachte ich für gering. 	<p>Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen auch vor dem Hintergrund der fraglichen dauerhaften Erhaltung als unverhältnismäßig zu bezeichnen ist.</p> <p>Es wird bei Berücksichtigung er v.g. Aussagen auch weiterhin von dem Verlust der Buchen ausgegangen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Buchen aufgrund der im Plangebiet nicht mehr stattgefundenen Nutzungen durch von aufgekommener Vegetation umgeben waren, so dass her nicht von Solitär-bäumen mit einer gesicherten Statik ausgegangen werden kann. Teilbereiche der Bäume sind ohne begleitende Vegetation zunehmend den Umwelteinwirkungen ausgesetzt, so dass sich hieraus zumindest auch auf ein gewisses Risiko der Erhaltungsfähigkeit schließen lässt.</p> <p>Es wird nicht grundsätzlich in Abrede gestellt, dass die Buchen auf einem geeigneten Standort im Zusammenhang mit einem Platzbereich, der im Umfeld keine baulichen Anlagen aufweist, stehen könnten. Auf Grund der im Umfeld stattfindenden Baumaßnahmen ist die angeregte Erhaltung der Buchen (auch wenn diese nicht Straßenbäume sind) mit dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Innenentwicklung (s.o.) und der damit geplanten zentrumsnah gelegenen Wohnnutzungen sowie der nicht eindeutig erkennbaren Möglichkeiten der dauerhaften Erhaltung nicht vereinbar.</p> <p>Die Aussage, dass das Risiko einer Schadensnahme der Buchen bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme genannten Vorgaben gering ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Aussagen und Ergebnisse des von Herrn Venske erarbeiteten Gutachtens werden in Bezug auf die Erhaltung der im Plangebiet befindlichen Buchen auch weiterhin als maßgebend angesehen.</p> <p><u>Ergebnis: Den Anregungen und Hinweisen wird nicht gefolgt.</u></p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 09.08.2010</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Versorgungsanlagen der betreuten und im Schreiben näher beschriebenen Eigentümer von Versorgungsleitungen betroffen sind (Gasleitungen). Ferner wird darauf hingewiesen, dass sich die seitens der PLEdoc GmbH getroffene Auskunft nur auf die Versorgungsanlagen der in der Stellungnahme aufgeführten Versorgungsunternehmen bezieht. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften/</p>	<p>Eine Erweiterung des Plangebietes ist nicht beabsichtigt. Eine weitere Beteiligung erübrigt sich daher.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, so dass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Ein Nutzungskonflikt wurde nicht beschrieben.</p>

	<p>Regionalcentern gesondert einzuholen. Es wird um unverzügliche Benachrichtigung gebeten, sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden, oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten.</p>	<p>Eine unverzügliche Benachrichtigung erfolgt, wenn der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert wird, oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten werden.</p> <p><u>Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p>
<p>E.ON Westfalen Weser AG, Schreiben vom 04.08.2010</p>	<p>Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen von uns keine Bedenken. Eine Fläche zum Bau einer Transformatorenstation entsprechend unserem Schreiben vom 06. April 2010 wurde im Baugebiet ausgewiesen. Bitte beachten Sie bei der weiteren Planung, dass wir für den Bau (Bestellung) von Transformatorenstationen Vorlaufzeiten von ca. 8 Wochen nach Abschluss der Dienstbarkeit haben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird die benötigte Vorlaufzeit von 8 Wochen berücksichtigt und die E.ON Westfalen Weser AG entsprechend rechtzeitig benachrichtigt.</p> <p><u>Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.</u></p>
<p>Wasserverband Nordschaumburg Schreiben vom 19.08.2010</p>	<p>Wir haben uns bereits mit Schreiben vom 05.05.2010 zum Verfahren geäußert.</p> <p>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune, soweit der Grundschutz sicherzustellen ist.</p> <p>Unser Trinkwassernetz wird im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten für den Brandschutz zur Verfügung gestellt.</p> <p>Es bleibt zu klären, ob die Erschließung innerhalb des Baugebietes über Erschließungsvertrag mit dem Investor erfolgen soll.</p>	<p>Der Hinweis auf die Stellungnahme vom 05.05.2010 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 BauGB einer Abwägung zugeführt.</p> <p>In die Begründung wurde bereits im Kap. 8.2 Ver- und Entsorgung der Hinweis aufgenommen, dass es sich bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung um eine hoheitliche Aufgabe der Kommune handelt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Trinkwassernetz des Wasserverbandes Nordschaumburg im Rahmen der vorhandenen Kapazitäten für den Brandschutz zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Die Stadt wird mit dem Investor einen Erschließungsvertrag mit dem Investor abschließen. Die Aspekte der Löschwasserversorgung und der Trinkwasserbereitstellung werden darin berücksichtigt.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.</u></p>
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 27.08.2010</p>	<p><u>Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</u></p> <p>Gegen den Entwurf (Stand 07/2010) des Bebauungsplanes Nr. 82 „Westlich Kurpark“ bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
	<p><u>Belange des Denkmalschutzes</u></p> <p><i>Baudenkmalpflege</i></p>	

	<p>Aus baudenkmalpflegerischer Sicht bitte ich um Korrektur der Objektbezeichnung in der Abbildung auf Seite 8 der Begründung:</p> <p>Der Kurpark ist als Denkmalensemble und nicht als Einzeldenkmal im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.</p> <p>Unter Punkt 7 „Denkmalschutz“ und in der Planzeichenerklärung ist die Einstufung korrekt dargestellt.</p> <p><i>Archäologische Denkmalpflege</i></p> <p>Der erste Absatz unter dem Punkt „Archäologischer Denkmalschutz“ der Hinweise des Bebauungsplanes kann gestrichen werden. Eine Begleitung der Erschließungsarbeiten durch die Kommunalarchäologie ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Mit dem Hinweis auf § 14 NDSchG im zweiten Absatz sind die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend dargestellt.</p>	<p>Die Objektbezeichnung in der Abbildung auf Seite 8 der Begründung wird korrigiert und als „Denkmalensemble“ gekennzeichnet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der entsprechende Abschnitt wird aus den Hinweisen zum Bebauungsplan herausgenommen.</p> <p><u>Ergebnis: Die Anregung wird berücksichtigt.</u></p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus der Sicht des Planungsrechtes werden keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich</p>
<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 14.09.2010</p>	<p>Mit Bezug auf das o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Deutschen Telekom AG grundsätzlich keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Westlich Kurpark“, Stadt Bad Nenndorf, bestehen.</p> <p>Am Rande des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.</p> <p>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Wir bitten, unsere verspätet abgegebene Stellungnahme zu entschuldigen.</p> <p>Hinweis: Die von Ihnen bzw. dem Ingenieurbüro verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie bitte bei künftigem Schriftwechsel die folgende aktuelle Adresse:</p> <p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass grundsätzlich keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes bestehen.</p> <p>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass sich am Rand des Plangebietes Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG befinden. Diese werden im Rahmen der konkreten Erschließungsarbeiten entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis, dass das Plangebiet hinsichtlich der TK-Versorgung als erschlossen betrachtet und daher kein Handlungsbedarf gesehen wird, wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Sollte eine Erweiterung der bestehenden Leitungen erforderlich werden, wird die Deutsche Telekom AG rechtzeitig in Kenntnis gesetzt.</p> <p>Der Hinweis auf die geänderte Anschrift wird berücksichtigt und der Verteiler entsprechend angepasst.</p> <p>Der Punkt 10.2 der Begründung wird, dem Hinweis entsprechend korrigiert.</p> <p><u>Ergebnis: Die Hinweise werden berücksichtigt.</u></p>

	<p>PTI 21 – FS- Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover</p> <p>Bitte aktualisieren Sie auch unsere Anschrift unter Punkt 10.2 (Kommunikation) in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	
<p>Behörde für Geo- information, Landentwicklung und Liegen- schaften Hameln, Katasteramt Rinteln, Schreiben vom 04.08.2010</p>	<p>Die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln, Katasteramt Rinteln, hat keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 82 „Westlich Kurpark“.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Stadt Barsinghausen, Schreiben vom 09.08.2010</p>	<p>Hinsichtlich der o.g. Bauleitplanung werden seitens der Stadt Barsinghausen keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Samtgemeinde Rodenberg, Schreiben vom 19.08.2010, per E- Mail</p>	<p>Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen, Anregungen haben wir nicht vorzutragen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich</p>
<p>Gemeinde Suthfeld, Schreiben vom 16.08.2010</p>	<p>Von Seiten der Gemeinde Suthfeld bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes. Anregungen oder Bedenken werden nicht erhoben.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
<p>Gemeinde Haste, Schreiben vom 12.08.2010</p>	<p>Ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 28.07.2010 nebst Anlagen und teile Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Haste gegen den o.g. Bebauungsplan keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

2 Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Westlich Kurpark“, 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 des Bebauungsplanes Nr. 82 „Westlich Kurpark“, Stadt Bad Nenndorf, gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.07.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Westlich Kurpark“, Stadt Bad Nenndorf, mit der Begründung hat vom 29.07.2010 bis 31.08.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 28.10.2010

gez. Reese

.....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 82 „Westlich Kurpark“, 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
Gingko 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 2.1: Artenliste für standortheimische- und gerechte Gehölzpflanzungen

Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Sträucher

Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa canina	Hundsrose
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyna	Weißdorn

Anlage 2.2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

Sorte	Bemerkung
<u>Äpfel</u>	
Krügers Dickstiel	-
Danziger Kantapfel	-
Kaiser Wilhelm	-
Baumanns Renette	-
Goldparmäne	für geschützte Lagen
Kasseler Renette	-
Adersleber Calvill	-
Finkenwerder Herbstprinz	-
Halberstädter Jungfernapfel	-
Schöner von Nordhausen	-
Biesterfeld Renette	-
Schwöbersche Renette	-
Sulinger Grünling	-
Bremer Doorapfel	-
<u>Birnen</u>	
Bosc´s Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
<u>Kirschen</u>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für
Hochstämme	anfällig für Monilia
<u>Pflaumen, Renecloden, Mirabellen</u>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Oullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<u>Walnuss</u>	
Diverse Sorten	-

Anlage 3: Prüfformular zur überschlägigen Prüfung des Einzelfalls

Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung sind nachfolgend dargestellt.

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
1. Merkmale des Bebauungsplans [Anlage 2 Nr. 1 BauGB] Insbesondere in Bezug auf:										
1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt	Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes werden keine Vorhaben, die die Kriterien gem. Anlage 1 UVPG erfüllen zugelassen.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Bebauungsplan bezieht sich auf einen im Innenbereich gelegenen Geltungsbereich und auf die Folgenutzung von bereits bebauten Flächen im Nahbereich bereits vorhandener Wohnnutzungen. Andere Pläne und Programme, insbesondere Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes werden nicht beeinflusst.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Die vorliegende Bauleitplanung trägt zu einer baulichen Neustrukturierung des in Bad Nenndorf gelegenen Geländes einer ehemaligen Sportanlage (Tennisplätze, Freibade) bei. Hiermit wird ein Beitrag zur Innenentwicklung gem. § 1 a Abs. 2 BauGB geleistet, womit in besonderer Weise zu einer nachhaltigen Entwicklung des Ortsteiles beigetragen wird.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*									
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten	
1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Für die nachhaltige Entwicklung des Siedlungsbereiches sind Vorgaben des Immissionsschutzes zu berücksichtigen, weil das geplante Wohngebiet in der Nähe zu stark frequentierten Verkehrsachsen (Bahnhofstraße) gelegen ist.</p> <p>In der Vergangenheit sind aus der Nachbarschaft des Plangebietes keine Nutzungskonflikte in Form von Lärm-, Abgas-, Geruchs- oder Staubimmissionen bekannt geworden</p> <p>Für den B-Plan liegt in Bezug auf die von der Bahnhofstraße ausgehenden Verkehrslärmemissionen bereits eine Vorbelastung vor, die für die im Plangebiet hinzukommenden Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet als erheblich beurteilt wird. Dies ist auf die Verkehrsmenge (9.300 Kfz/24 h) zurückzuführen. Im B-Plan werden daher Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen (passiver Lärmschutz: Festsetzungen von Lärmpegelbereichen und Schallmaßen.</p>	x	x	x	-	-	-	x	x	x	
1.5 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*								
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten
2. Merkmale der voraussichtlich betroffenen Gebiete [Anlage 2 Nr. 2.6 BauGB] Insbesondere in Bezug auf:										
2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes	Heilquellenschutzgebiet Zone III, bei Beeinträchtigungen der Verordnung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen ableitbar	x	-	-	-	-	0	-x	-x	-
2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB (Vorprüfung des Einzelfalls)	Überschlägige Beschreibung der auf das Vorhaben zutreffenden Merkmale	Merkmale der Auswirkungen [Anlage 2 Nr. 2.1-2.5 BauGB]*									
		Wahrscheinlichkeit	Dauer, Häufigkeit	Umkehrbarkeit	Kumulativwirkungen	Grenzüberschreitender Charakter	Risiken (z. B. Unfälle)	Umfang, räumliche Ausdehnung	Bedeutung + Sensibilität	Überschreit. von Umw.qual.-normen + Grenzwerten	
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	keine	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

* Eintragung in Spalten nach folgendem Schema: X = trifft zu O = trifft möglicherweise zu - = trifft nicht zu

Ergebnis der überschlägigen Einschätzung im Hinblick auf die Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten [-> keine UVP notwendig]	X
Erhebliche Auswirkungen können nicht ausgeschlossen werden [-> UVP erforderlich]	
Erhebliche Auswirkungen sind zu erwarten [-> UVP erforderlich]	

Begründung:

Der vorliegende B-Plan Nr. 82 „Westlich Kurpark“ trägt zur Innenentwicklung des Ortes Bad Nenndorf bei, indem für das hier befindliche Gelände der ehemaligen Sportanlage (Tennisplätze / Freibad) eine bauliche Nutzung und Umnutzung ermöglicht wird. Der Bebauungsplan führt nach Prüfung des Einzelfalls und der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.