

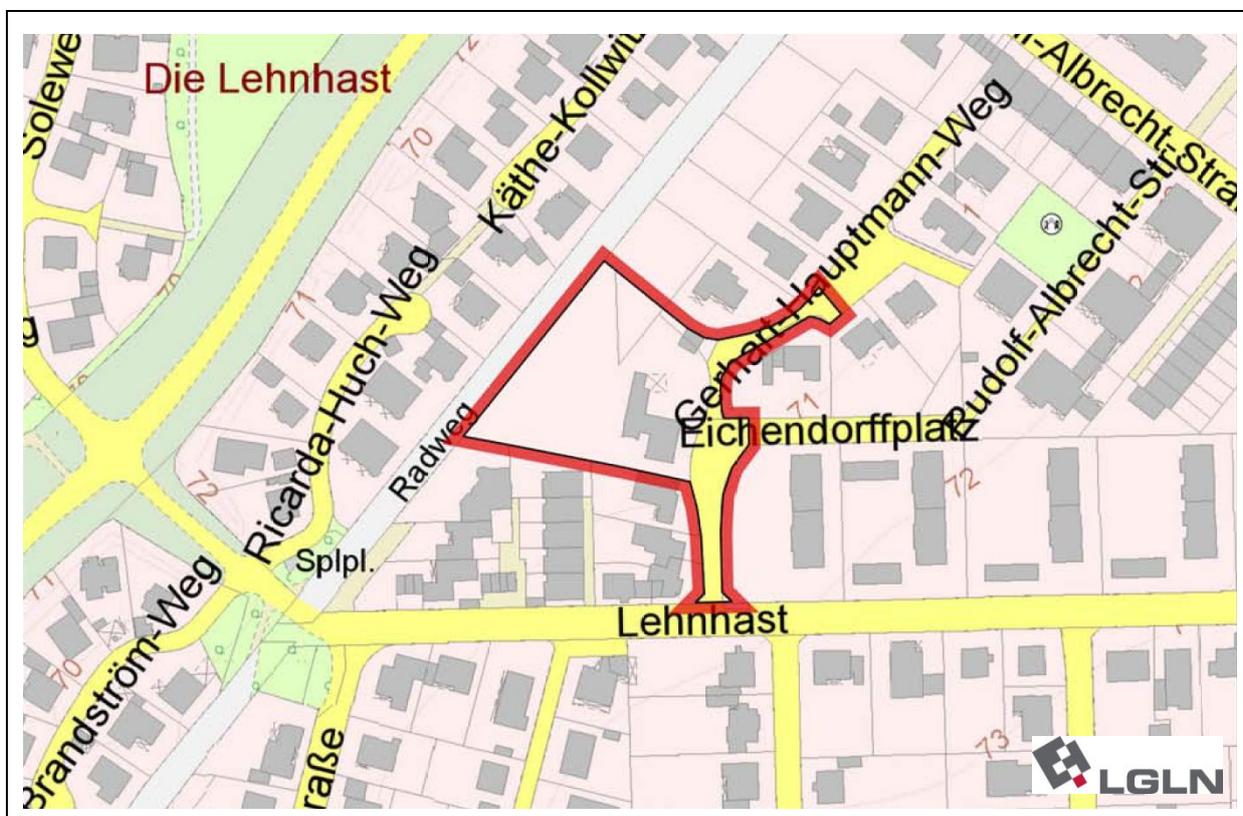
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 a „Lehnst-Nord“, 6. Änderung

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

- Abschrift -



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2014

Bearbeitung:

• **plan Hc** •

Büro für Stadtplanung
Architekt • Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand..... | 4 |
| 2. Rechtliche Situation | 5 |
| 3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung..... | 6 |
| 4. Verfahren der Innenentwicklung | 7 |
| 5. Übergeordnete Planungsebenen | 8 |
| 6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans | 8 |
| 6.1. Rechtsgrundlagen | 8 |
| 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen | 9 |
| 6.2.1. Art der baulichen Nutzung | 9 |
| 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen | 9 |
| 6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze | 10 |
| 6.2.4. Anzahl der Wohnungen..... | 10 |
| 6.2.5. Pflanzmaßnahmen | 10 |
| 6.3. Geh- Fahr und Leitungsrechte und private Erschließung..... | 11 |
| 6.4. Nachrichtliche Übernahmen | 11 |
| 7. Abwägungsrelevante Belange..... | 12 |
| 7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes | 12 |
| 7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter | 12 |
| 7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange..... | 13 |
| 7.2. Öffentliche Infrastruktur | 14 |
| 7.2.1. Erschließung | 14 |
| 7.2.2. Ver- und Entsorgung | 14 |
| 7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser | 15 |
| 7.3. Sonstige Belange..... | 15 |
| 7.3.1. Nachbarschutz..... | 15 |
| 7.3.2. Denkmalschutz | 15 |
| 7.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz..... | 16 |

Begründung

| | | |
|----------|---|----|
| 7.3.4. | Altlasten | 17 |
| 7.4. | Zusammenfassung der Belange..... | 17 |
| 8. | Planungshinweise..... | 17 |
| 8.1. | Flächenbilanz | 17 |
| 8.2. | Bodenordnung, Durchführung und Kosten | 18 |
| 8.3. | Allgemeine Hinweise | 18 |
| 8.4. | Bearbeitung des Verfahrens..... | 18 |
| 8.5. | Verfahrensvermerk..... | 18 |
| Anlage 1 | Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt (1 Seite) | |
| Anlage 2 | Ergebnis der Eigentümerbefragung (1 Seite) | |
| Anlage 3 | Artenliste für Pflanzmaßnahmen (1 Seite) | |

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast-Nord“ umfasst die vollständigen Flurstücke 3/38, 5/47 und 5/46, die in der Örtlichkeit als ein Gesamtgrundstück wahrgenommen werden. Die Fläche befinden sich aktuell in privatem Eigentum. Im Geltungsbereich liegen ebenfalls die anteiligen Verkehrsflächen aus den Flurstücken 5/85 (Eichendorffplatz) und 5/87 (Gerhart-Hauptmann-Weg). Nach einer Kataster-Neuvermessung im Januar 2014 gehören ebenso die Flurstücke 5/84, 5/85, 5/79, 5/80 und 5/87 vollständig und das Flurstück 27/6 anteilig in den Geltungsbereich. Alle Flurstücke liegen in der Flur 20 der Gemarkung Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4365 qm, das entspricht ca. 0,44 ha.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an das Flurstück der stillgelegten Bahntrasse Bad Nenndorf - Rodenberg, die heute als Fußweg ausgebaut ist. Parallel dazu erstrecken sich die vorhandenen Wohnbaugrundstücke mit der benachbarten Bebauung und den privaten Hausgärten. Die im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen grenzen an die nächstliegende Wohnbebauung vom Eichendorffplatz und Gerhart-Hauptmann-Weg an.

Die überplanten, privaten Grundstücksbereiche sind knapp 3400 m² groß und mit einem Bungalow aus den 1960er Jahren bebaut. Eine Doppelgarage grenzt an die nördlich benachbarte Wohnbebauung. Die übrigen, weitläufigen Gartenflächen sind derzeit unbebaut. Auf dem Scherrasen stehen vereinzelt Bäume (Apfel, Kiefer, Zierbirke, Tannen). In den Randbereichen, insbesondere zur ehemaligen Bahntrasse, dem heutigem Fuß- und Radweg, haben sich heckenartige Strukturen gebildet die stark mit Nadelgehölzen durchwachsen sind. Den südlichen Grenzabschluss bildet eine Koniferenhecke. Insgesamt ist der Charakter als Hausgarten gegeben.



Abb. 1: Gartenpanorama (Flurst. 3/38) von der westlichen Ecke nach Nordosten

Begründung



Abb. 2: Die Doppelgarage, straßenseitig



Abb. 3: Garage und Garten

Die überplanten Straßenverkehrsflächen wurden im Jahr 2013 erneuert. Die gesamte Verkehrsfläche wurde im Mischprinzip ausgebaut. Die Bereiche für PKW-Stellplätze sind von den Fahrbahnbereichen farblich abgehoben.

2. Rechtliche Situation

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war vorgesehen, neben der Bahntrasse eine Trasse für Leitungen der Moor- und Heilbäder anzulegen. Hierfür setzt der Bebauungsplan ein Leitungsrecht in einer Breite von 12 m fest, das inzwischen zu diesem Zweck und in dieser Breite nicht mehr gebraucht wird. Die hierfür vorgehaltenen Grundstücksbereiche sind in der Folge an die Grundstückseigentümer im Gerhart-Hauptmann-Weg bzw. am Eichendorffplatz veräußert worden. Alle betroffenen Grundstücksbereiche wurden seinerzeit als Hausgärten angelegt. Heute verläuft lediglich eine Schmutzwasserleitung parallel zum Fuß- und Radweg bzw. zur Grundstücksgrenze.

Auf der ehemaligen Bahntrasse ist inzwischen ein Fuß- und Radweg eingerichtet worden. Die ehemalige Bahntrasse befindet sich heute im Geltungsbereich des nordwestlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 53 „Am Grünzug“ und ist dort als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Begründung

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadt Bad Nenndorf strebt eine behutsame Nachverdichtung innerörtlicher Flächen an. Nachdem bisher in mehreren Bauleitplanverfahren öffentliche Flächen und private Gartenflächen in Wohnbauland umgewidmet wurden, soll diese Praxis mit der vorliegenden Bauleitplanung fortgesetzt werden. Die behutsame Nachverdichtung von privaten Grundstücksflächen erfolgt sowohl im privaten, als auch im öffentlichen Interesse. Bereits in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 a „Lehnast-Nord“ konnten neue Baurechte im Bereich der Rudolf-Albrecht-Straße geschaffen werden.

Im August 2013 hatte die Verwaltung der Stadt Bad Nenndorf alle Grundstückseigentümer am Gerhart-Hauptmann-Weg/Eichendorffplatz angeschrieben, um deren Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung ihrer Hinterliegergrundstücke in Erfahrung zu bringen. Das Ergebnis der Befragung ist in der Anlage 2 dokumentiert. In der Abwägung der Fragestellung zum Umfang der daraus resultierenden Bauleitplanung, empfahl der Bauausschuss die Durchführung von zwei bedarfsorientierten Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung, die nun im Rahmen der 5. und 6. Änderung durchgeführt werden.

Die Stadt Bad Nenndorf kommt dem Anliegen von privaten Grundstückseigentümern nach, wenn die geplante Bebauung städtebaulich integriert ist und dem Vorrang der Innenentwicklung folgt. Grundsätzlich soll jedoch eine Erschließung über den angrenzenden Fuß- und Radweg ausgeschlossen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird ein Teilgrundstück für eine Bebauung herangezogen, das von der Straßenverkehrsfläche des Gerhart-Hauptmann-Weges aus erschlossen werden kann. Auf diesem Grundstück soll im Sinne einer Angebotsplanung eine Bebauung mit zwei Einzelhäusern ermöglicht werden, die sich städtebaulich gut in die Freifläche integrieren.

Die Einbindung der Straßenverkehrsfläche dient der Korrektur der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, der hier eine 6 m breite, geschwungene Straßenverkehrsfläche vorsieht. Mit dem Ausbau der Verkehrsflächen und der neuen Katastervermessung werden die aktuellen, in der Örtlichkeit vorhandenen Verkehrsflächen nun auch planungsrechtlich neu festgesetzt und damit gesichert.

Ergänzender Hinweis: Kleinere Teilflächen, die im Ursprungsbebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind (z.B. auf dem Flurstück 5/32), aber nunmehr zu einem Privatgrundstück gehören, werden nicht mit überplant. Hier ist die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche als faktisch funktionslos anzusehen.

Begründung



Abb. 4: Ausbauplanung Eichendorffplatz/Gerhart-Hauptmann-Weg, Büro Kirchner, Juni 2011, nicht genordet (rot umrandet, die Straßenflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen)

4. Verfahren der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

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

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Begründung

5. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

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

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar. Durch Änderungsverordnung von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das im Januar 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast-Nord“ wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Für die überplante Fläche ist keine Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Bad Nenndorf erkennbar.

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

6.1. Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast-Nord“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

Begründung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 15.07.2014 I BGBl. I S. 954.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46)

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, vorrangig dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit die angestrebten speziellen Wohnverhältnisse realisiert werden können und zur Einbindung in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen, insbesondere unter dem Aspekt der Nutzung als Hinterlieger, sind folgende die ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht zulässig und werden damit nicht Bestandteil des B-Planes:

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

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet werden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen, damit sich die neue Bebauung gut in die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes einfügt und insbesondere zur Bebauung des Vorderlieggers passt.

Die Festsetzungen können damit hinter den verbindlichen Regelungen des Urplanes zurück bleiben. Dieser setzt an gleicher Stelle eine „offene Bauweise“ mit einer GRZ von 0,3 bei zwei Vollgeschossen fest.

Bei der Teilung des sehr großen Privatgrundstückes können zwei neue Wohnbaugrundstücke gebildet werden, die, ohne erschließende Privatflächen, jeweils eine Flächengröße von 850-900 m² erreichen. Im Hinblick auf den Bodenschutz ist es daher angemessen, die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,2 zu reduzieren, um den aufgelockerten Charakter zu erhalten. Eine Bebauung mit einer Grundfläche von bis zu 180 m² erscheint für eine Einzel- und Doppelhausbebauung geeignet. Gemäß § 22 BauNVO wird im WA daher die „offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Begründung

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf eins (I) begrenzt. Auch mit dieser Festsetzung bleibt die Angebotsplanung hinter den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und der südlich angrenzenden Bebauung zurück, weil sich die ebenerdige Bauweise maßgeblich am Vorderlieger orientiert. Der Ausbau eines Dachgeschosses nach den Vorgaben der niedersächsischen Bauordnung ist zulässig. Zu diesem Zweck wird auch die Höhe der baulichen Anlagen definiert, auch wenn die Bebauung damit gegenüber der gebenden zweigeschossigen Bebauung zurückbleibt. Als Bezugspunkt gilt die jeweils nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Für die Vorderliegerbebauung (Baufeld 1) ist dies die Straßenoberfläche am Eichendorffplatz. Für die Hinterliegerbebauung (Baufeld 2) gilt der parallel verlaufende Fuß und Radweg als Bezugspunkt.

6.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen und Stellplätze

Die künftigen überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet, die einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Grundstücksgrenzen einhalten. Zum südlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 5/51) hält die Baugrenze einen Abstand von 6 m zur dort bestehenden Grenzbebauung ein. Das Gebäude, Eichendorffplatz 3 hat Bestandsschutz. Sollte das Gebäude in diesem Baufeld in der Zukunft neu errichtet werden, hat es sich an den neuen Baugrenzen zu orientieren. Alle überbaubaren Grundstücksbereiche sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung realisieren zu können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die notwendigen Einstellplätze oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf dem Grundstück errichtet werden. Grundsätzlich soll ein Abstellen der PKW auf den begrenzten öffentlichen Flächen vermieden werden. Daher sind auch mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6.2.4. Anzahl der Wohnungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind höchstens 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude zulässig. In Doppelhaushälften könnte jeweils eine Wohnung mit Einliegerwohnung, also ebenfalls 2 Wohnungen, entstehen. Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter gewahrt wird. Gleichzeitig werden Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen vermieden, die nach der aktuellen Rechtsauffassung ebenfalls als Einzelhäuser bewertet werden könnten.

6.2.5. Pflanzmaßnahmen

Um eine Durchgrünung des Geltungsbereiches zu gewährleisten sind auf den künftigen Wohnbaugrundstücken innerhalb der Freiflächen je angefangener 500 m² Grundfläche min-

Begründung

destens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zu pflanzenden Laubbäume sollten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen und sollten in 1 m Höhe einen Stammumfang von 8-10 cm aufweisen. Die Artenwahl ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen. Der Festsetzung kann auch durch den Erhalt von Bestandsbäumen, die der Artenliste entsprechen, nachgekommen werden.

6.3. Geh- Fahr und Leitungsrechte und private Erschließung

Die umfangreichen Festsetzungen von Leitungsrechten aus dem Ursprungsbebauungsplan sind nicht mehr erforderlich, größtenteils funktionslos und können daher im Geltungsbereich der 6. Änderung zurückgenommen werden. Die Rückmeldung eines Versorgungsträgers bedingt, dass entlang der Nordwestgrenze auf den Privatgrundstücken ein erneutes Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3 m festgesetzt wird.

Die Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgt über eine 4 m breite private Erschließungsfläche, die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt wird und durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu sichern ist. Die Geh- und Fahrtrechte erfolgen zugunsten der Anlieger. Die Leitungsrechte werden zusätzlich den Versorgungsträgern eingeräumt.

Um den zweckentsprechenden Ausbau gewährleisten zu können, wird für diese Fläche eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine Ausbaubreite von 3,20 m gewährleistet.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt in der äußeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Gemäß § 9 (6) BauGB wird dies in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Hinweis: Die Versickerung von (nicht schädlich verunreinigtem) Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.

Beabsichtigte geothermische Nutzungskonzepte sind im Sinne des Heilquellenschutzgebietes im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu begutachten.

Der Heilquellenschutz wird damit im Rahmen der Planung beachtet.

Begründung

7. Abwägungsrelevante Belange

7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

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

7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

| Schutzgut | Mögliche Auswirkungen und Bewertung |
|--|--|
| Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt) | Zum Gebäudebestand der umliegend weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar. Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen. |
| Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt | <p>Die innerörtlich gelegenen Gartengrundstücke sind in den vergangenen Jahrzehnten anthropogen überformt und im Wesentlichen durch Scheerrasen und weniger Einzelbäume geprägt. In den Randbereichen befinden sich vornehmlich Tannenkulturen und Koniferen Die heutige Begrünung wird - je nach Umsetzung der Bebauung - entfallen. In den späteren Gärten werden Ziergartenbereiche in geringerem Umfang neu angelegt. Durch Festsetzung werden bis zu vier Baumstandorte neu geschaffen.</p> <p>Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die heutige intensive Gartennutzung der Fläche nicht erkennbar betroffen.</p> <p>Grundsätzlich besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Pflicht für einen Ausgleich. Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft. Zusätzlich werden in</p> |

Begründung

| | |
|---|--|
| | bescheidenem Umfang Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück vorgesehen. |
| Boden und Landschaft | <p>Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl werden die bodenschützenden Belange beachtet. Dennoch ist ein Eingriff durch die Versiegelung der Bebauung und der Zufahrten nicht zu vermeiden. Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p> |
| Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser) | <p>Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.</p> <p>Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht möglich macht, sind die Bauvorhaben an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf die freiwillige Möglichkeit zur Rückhaltung/Versickerung wird hingewiesen. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.</p> |
| Luft und Klima | <p>Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima erwarten lassen.</p> |
| Kulturgüter und sonstige Sachgüter | <p>Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.</p> |
| Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern | <p>Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind.</p> |

7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz

Begründung

über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Bodenschutz durch Reduzierung der Grundflächenzahl) ausreichend berücksichtigt.

7.2. Öffentliche Infrastruktur

7.2.1. Erschließung

Die erschließenden Straßenverkehrsflächen des Eichendorffplatzes und des Gerhart-Hauptmann-Weges werden Bestandteil des Bebauungsplanes, um die Neuordnung der Verkehrsflächen nach dem 2013 erfolgten Endausbau planungsrechtlich abzusichern. Sämtliche Straßenbereiche im Geltungsbereich sind bereits als örtliche Gemeindestraßen gewidmet.

Die Erschließung der beiden künftigen Hinterliegergrundstücke erfolgt über eine private Erschließung. Die erforderlichen Flächen werden durch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Erschließung über den nordwestlich angrenzenden Fuß- und Radweg wird über die Festsetzung des Verbotes von Ein- und Ausfahrten planungsrechtlich unterbunden. Dies gilt ebenfalls für den Zeitraum der Baumaßnahmen.

7.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Trinkwasser SG Nenndorf/Wasserverband Nordschaumburg
- Löschwasser SG Nenndorf
- Abwasser SG Nenndorf
- Strom Westfalen Weser Netz AG
- Gas Westfalen Weser Netz AG
- Telekommunikation Telekom AG
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Begründung

Das Löschwasser kann über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Fördermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und erfordert 1600l/min über 2 Stunden. (vgl. Kap. 7.3.3 Zivil- und Katastrophenschutz)

7.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. In den erschließenden Verkehrsflächen sind jedoch öffentliche Regenwasserkanäle vorhanden, an den die Grundstücke angeschlossen werden können.

Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung oder die freiwillige Anlage einer Versickerungsmulde jedoch dennoch empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich, unter Hinweis auf die äußere Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf (vgl. Pkt.6.4), hingewiesen.

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann eine Muldenversickerung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 vorgenommen werden.

7.3. Sonstige Belange

7.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

7.3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Ergänzender Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und

Begründung

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.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

7.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem ist die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Samtgemeinde Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

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

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

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

Begründung

Im Bereich des Eichendorfpplatzes und des Gerhart-Hauptmann-Weges sind Wasserleitungen vorhanden. Die Einhaltung der vorgenannten Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

7.3.4. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

7.4. Zusammenfassung der Belange

Ziel der Planung ist es, geeignete Flächen für eine Innenentwicklung innerhalb der Stadt Bad Nenndorf mit Baurechten zu versehen, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet erscheinen und bei denen die Erschließung gesichert ist. Durch eine Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurechten kann eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers sind Pläne der Innenentwicklung von der Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Daher sind die Festsetzungen und Hinweise zu Umweltbelangen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die darauf schließen lassen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich der Planung nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die nähere Umgebung des Geltungsbereichs der Änderung. Insgesamt wird ein ausgewogenes Ergebnis erreicht, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

8. Planungshinweise

8.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

| Fläche | in Quadratmeter | Anteil in % |
|--|----------------------------------|-------------|
| Geltungsbereich | 4365 qm | 100,0 % |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3400 qm | 77,9 % |
| Straßenverkehrsfläche | 965 qm | 22,1 % |
| überlagernde Festsetzungen | | |
| überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb der Baufelder) | 1215 qm | |
| erschließende Privatfläche (nur Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) | 170 qm | |
| | (alle Angaben auf 5 qm gerundet) | |

Begründung

8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Die Flächen der künftigen Baugrundstücke werden unmittelbar an private Interessenten verkauft. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Öffentliche Erschließungskosten fallen nicht an.

8.3. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

8.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, **21.11.2014** **(gez. Henckel)**

8.5. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am **20.11.2014** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

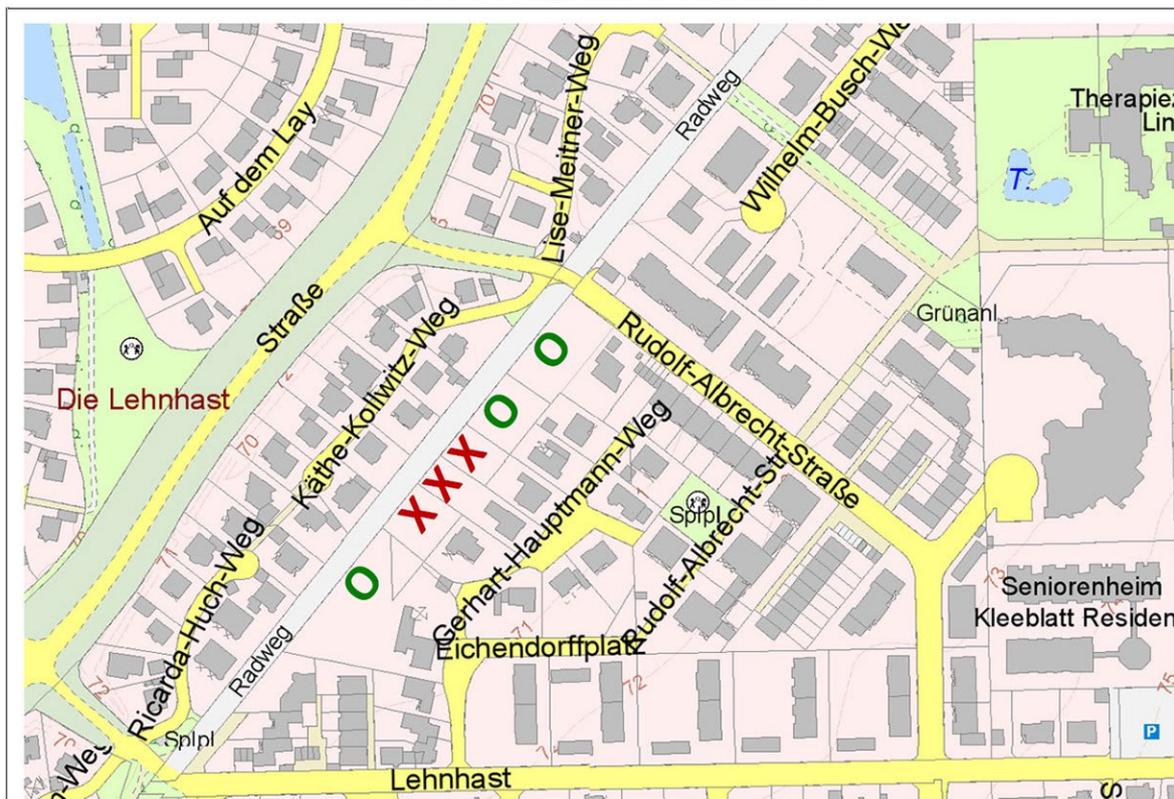
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 20 a „Lehnast-Nord“, 6. Änderung, vom **04.06.2014** bis einschließlich **04.07.2014** öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, **23.12.2014** **(gez. Schmidt)**

Ergebnis der Eigentümerbefragung

Varianten städtebaulicher Entwicklung der Hinterliegergrundstücke am Gerhart-Hauptmann-Weg/Eichendorffplatz

zur Beratung im Bauausschuss



Lageplan ALK, ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2013

Ergebnis der Eigentümerbefragung September 2013

O = Ja, zu städtebaulicher Entwicklung

X = Nein, keine städtebauliche Entwicklung

Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Die Liste stellt eine Auswahl dar und ist nicht abschließend. Die Pflanzung ist den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der jeweiligen Arten anzupassen.

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

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Apfeldorn | <i>Crataegus x lavellei</i> |
| Baum-Hasel | <i>Corylus colurna</i> |
| Eingrifflicher Weißdorn "Sticta" | <i>Crataegus monogyna</i> |
| Erlen-Hybride "Spaethii" | <i>Alnus spaethii</i> |
| Ginkgobaum | <i>Gingko biloba</i> |
| Hahnensporn-Weißdorn | <i>Crataegus crus-galli</i> |
| Herzblättrige Erle | <i>Alnus cordata</i> |
| Kleinkronige Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Kugel-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Kugel-Robinie | <i>Robinia pseudacacia</i> |
| Pflaumenblättriger Weißdorn | <i>Crataegus x prunifolia</i> |
| Pyramiden-Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Säulen-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus intermedia</i> |
| Sumpf-Eiche | <i>Quercus palustris</i> |
| Thüringische Mehlbeere | <i>Sorbus x thuringiaca</i> |
| Winter-Linde "Greenspire" | <i>Tilia cordata</i> |

Obstbäume

jeweils als Hochstamm, vorzugsweise alte- bzw. regionaltypische Sorten

Äpfel: Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Baumanns Renette, Adersleber Calvill, Finckenwerder, Herbstprinz, Halberstädter Jungfernapfel, Doorapfel, Krügers Dickstiel, ...

Birnen: Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Rote Dechantsbirne, ...

Kirschen: Dolleseppler, Schattenmorelle dunkle Sauerkirsche, ...

Weitere: Pflaumen, Mirabellen, Eß-Kastanie, Mandelbaum, Maulbeerbaum, Mispel, Quitte, Speierling, Walnuss, ...