



# **STADT BAD NENNDORF**

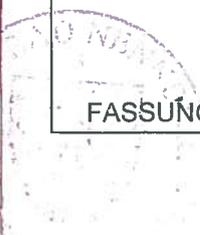
**LANDKREIS SCHAUMBURG**



**BAULEITPLANUNG DER STADT BAD NENNDORF**

**BEGRÜNDUNG (§ 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH (BAUGB))**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 64  
„GEWERBEGEBIET“**



**FASSUNG VOM 09.07.2001**

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>0. Rechtliche Grundlagen</b>	<b>1</b>
<b>1. Anlaß der Neuaufstellung</b>	<b>2</b>
<b>2. Räumliche Lage / Bestand</b>	<b>4</b>
2.1 Geltungsbereich	4
<b>3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung</b>	<b>4</b>
<b>4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>5. Planungsziele</b>	<b>6</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise, Baugrenzen	8
6.4 Nebenanlagen	8
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G.-, F.-L.)	9
6.6 Verkehrsflächen	9
6.7 Stellplätze und Garagen	9
6.8 Natur und Landschaft	9
6.9 Ver- und Entsorgung	13
<b>7. Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>14</b>
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	14
7.2 Überschlägig ermittelte Kosten und deren Finanzierung	14
<b>8. Flächengliederung</b>	<b>14</b>

**Anhang 1:** Abwägungen der Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

## 0. Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der Planung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58) sowie DIN 18003.
4. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) zuletzt geändert durch den Artikel 8 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I Nr. 66 S. 2994).
6. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) in der Fassung vom 2. Juli 1990 (NGVBL. S. 235).
7. Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (Nds. GVBl. S. 242).
8. Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 282).

## 1. Anlaß für die Neuaufstellung

Für große Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ bestehen bereits Bebauungspläne. 1968 wurde der Bebauungsplan „Rotrehre“ aufgestellt. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 6a „Gewerbegebiet“ im Jahr 1980, der den größten Teil des Bebauungsplanes „Rotrehre“ überdeckte, trat dieser außer Kraft. Ebenfalls 1980 wurde der Bebauungsplan Nr. 6b „Gewerbegebiet“ rechtsverbindlich, der eine kleinere Fläche im Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 6a südlich der Straße Gehrenbreite umfasst. Die restlichen Flächen im Süden des Gewerbegebietes sollten von dem Bebauungsplan Nr. 6c „Gewerbegebiet“ überplant werden. Dieser Plan wurde aber nie rechtsverbindlich.

Die Flächen der Bebauungspläne 6a und 6b, erweitert um die Flächen entlang und westlich der Straße Rotrehre wurden wiederum durch den Bebauungsplan Nr. 6/2 „Gewerbegebiet“ überplant. Dieser wurde im Jahr 1990 rechtsverbindlich und bedeutete zugleich die Aufhebung der Bebauungspläne 6a und 6b. Zwischenzeitlich erfuhr auch dieser in seinem nordöstlichen Teil eine erste Änderung.

Der Bebauungsplan Nr. 6/2 „Gewerbegebiet“ enthielt u.a. die textliche Festsetzung Nr. 2.2:

- „In den mit 2.2 gekennzeichneten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 500 qm Geschoßfläche nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 5 Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des aperiodischen Bedarfs bis zu einer Geschossfläche von 1.200 qm zugelassen werden, wenn nicht zu befürchten ist, dass durch die Art der Nutzung eine wesentliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Bad Nenndorfer Ortskerns eintritt.“

Die Inhalte dieser textlichen Festsetzung wurden in einem Normenkontrollverfahren vom Niedersächsischen OVG mit Urteil vom 26.02.1999 für unzulässig erklärt. Die Festsetzungen verstoßen gegen § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Festsetzungen wären nur zulässig, „wenn sie als Feingliederung nach (Unter-)Arten angesehen werden könnten und nicht lediglich als eine Begrenzung nach der Größe der Verkaufsfläche“. Das Urteil führte zur Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 6/2 (und seiner 1. Änderung), die Bebauungspläne Nr. 6a und 6b haben nach wie vor Rechtsverbindlichkeit.

Da diese nur Gewerbegebiete ausweisenden Bebauungspläne keine zeitgemäßen städtebaulichen Festsetzungen beinhalten, ist für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes einschließlich der noch nicht bebauten Teilflächen eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“) erforderlich. Zugleich will die Stadt Bad Nenndorf mit der Planaufstellung eine sinnvolle Einzelhandelsstruktur im Gemeindegebiet erreichen bzw. sichern.

Aus diesem Grund hat die Stadt Bad Nenndorf im Jahr 1998 durch die Firma BBE – Niedersachsen, Hannover, für ihren Bereich ein Gutachten über die Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandels ausarbeiten lassen. Auf der Grundlage dieses Gutachtens hat der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf am 16.12.1998 das „Zielkonzept Einzelhandel (ZEH)“ als Entwicklungsplan beschlossen.

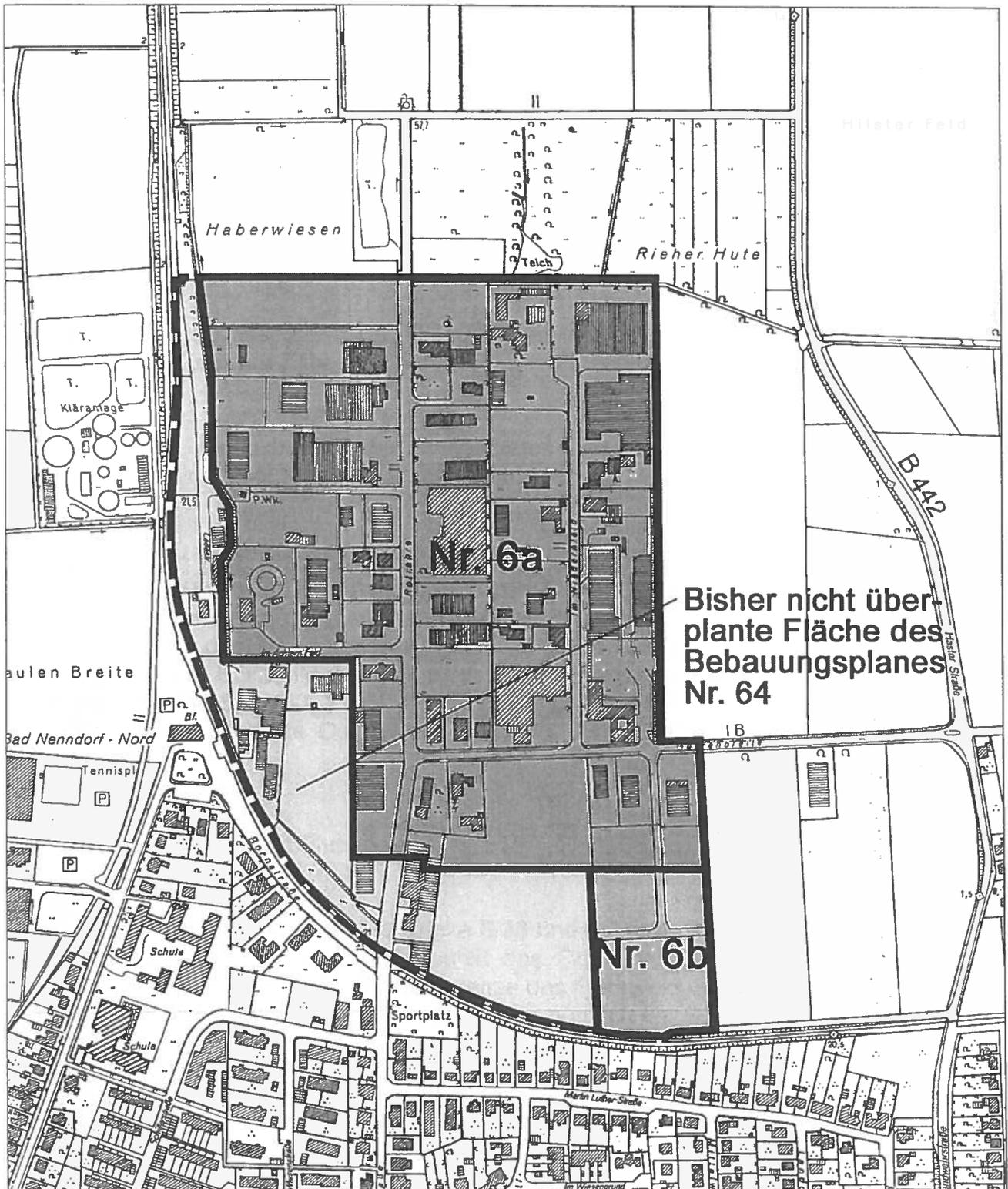


Abbildung 1: Übersicht über die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 64 mit Darstellung der schon von rechtskräftigen Bebauungsplänen überplanten Teilflächen

## 2. Räumliche Lage / Bestand

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ liegt im Norden der Stadt Bad Nenndorf und wird im Süden und Westen von der Bahnlinie Hannover-Haste begrenzt. Im Norden und Osten bildet das Gewerbegebiet den Ortsrand. Das Plangebiet wird über die ca. 200 – 300 m östlich vom Gewerbegebiet verlaufende B 442 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### 2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die bebauten Bereiche des Gewerbegebietes Rotrehre / Gehrenbreite und die verbliebenen un bebauten Flächen in diesem Bereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird, vom östlichen Eckpunkt entgegen dem Uhrzeigersinn beschrieben, wie folgt begrenzt:

Im Osten

ausgehend vom nordöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 44/2 (Graben) durch die Ostgrenze dieses Flurstücks, die Nordgrenze des Flurstücks 21/38 von der Ostgrenze des Flurstücks 44/2 bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 21/38, die Ostgrenze des Flurstücks 21/38, die Südgrenze des Flurstücks 21/38 von dem südöstlichen Eckpunkt bis zum nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 21/45 (Straße Im Niedernfeld), die Ostgrenzen der Flurstücke 21/45, 21/43, 21/44, 21/51, 21/52, 21/53, die Ostgrenze des Flurstücks 34/4 (Straße Gehrenbreite), die Ostgrenzen der Flurstücke 32/18, 32/16, 32/17, 32/7 (Weg), 32/6,

im Süden und Südwesten

durch die Südgrenzen der Flurstücke 32/6, 31/17, 29/1, 36/2 (Straße Rotrehre), 8/12, 8/44,

im Westen

durch die Südwestgrenzen der Flurstücke 8/36 und 8/34, die Westgrenzen der Flurstücke 37/17, 37/19 bis zum südlichen Eckpunkt des Flurstücks 37/11, die Westgrenzen der Flurstücke 37/11, 37/10, 37/9, die Westgrenze des Flurstücks 37/23 bis zum nordöstlichen Eckpunkt der Einbuchtung in diese Grenze 92 m nördlich der Südgrenze des Flurstücks,

im Norden

durch eine gerade Linie vom nordöstlichen Eckpunkt Einbuchtung der Westgrenze des Flurstücks 37/23 bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Flurstücks 44/1 (Graben), die Nordgrenzen der Flurstücke 44/1 und 44/2.

## 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ weist ausschließlich raumordnerisch nicht relevante Gewerbegebiete entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO aus. Die Ansiedlung von raumordnerisch wirksamen großflächigen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird hierdurch sicher unterbunden.

#### 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im neu aufgestellten, am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Ausnahme des Bereiches des bestehenden Baumarktes nördlich der Straße Gehrenbreite als Gewerbegebiet ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Der Baumarktbereich ist von der zeichnerischen Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen.

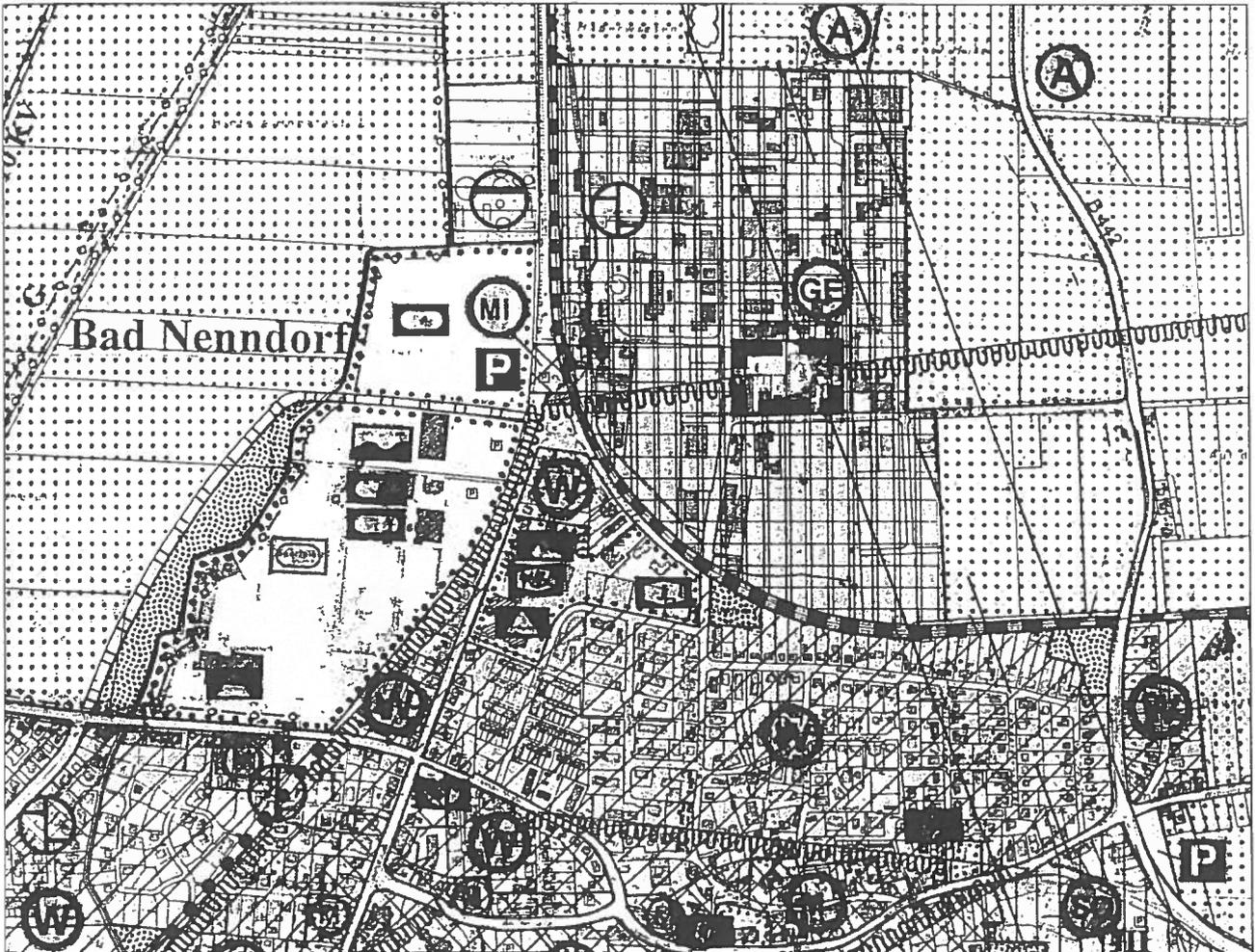


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Diese Fläche wird aber im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf in den Abschnitten 4.1.8 und 4.1.9 (Seite 121 ff.) als Sonderbaufläche (S) ohne weitere Konkretisierung aufgeführt. Zugleich wird erläutert, dass die Gemeinde Bad Nenndorf im Gebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ zur Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ausschließen will. Bestand und Entwicklung des Baumarktes sollen aber gesichert werden.

Zwischenzeitlich hat der Betreiber des Baumarktes der Samtgemeinde mitgeteilt, dass er eine Erweiterung des bestehenden Baumarktes nicht mehr beabsichtigt, langfristig sogar die Aufgabe des Baumarktes an diesem Standort plant. In Kenntnis dieser Aussagen hat die Samtgemeinde Nenndorf darauf hin bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für diesen bisher von der Genehmigung ausgenommenen räumlichen Teil in der Stadt Bad Nenndorf nördlich der Straße Gehrenbreite ein Gewerbegebiet – entsprechend den

angrenzenden Darstellungen – ausgewiesen. Hierdurch wird der vorhandene Baumarkt nicht beeinträchtigt, da dieser zum einem Bestandsschutz genießt, zum anderen ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung vorliegt. Weiterhin weist die Gemeinde Bad Nenndorf im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ eine weitere Baumarktfäche aus.

Dieser bisher von der Genehmigung ausgenommene räumlichen Teil des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf in der Stadt Bad Nenndorf nördlich der Straße Gehrenbreite wurde zwischenzeitlich von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und durch die Bekanntmachung am 14.02.2001 wirksam.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ werden somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## 5. Planungsziele

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6/2 leben die Bebauungspläne 6a und 6b wieder auf. Diese Pläne wurden im Jahr 1980 rechtsverbindlich, ihre Festsetzungen entsprechen in wesentlichen Punkten nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Nenndorf.

Durch die Festsetzungen in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 soll u. a. sicher gestellt werden, dass die Ziele des ZEH („Zielkonzept Einzelhandel“ der Stadt Bad Nenndorf).

Das „Zielkonzept Einzelhandel“ zeigt auf, dass die zentralen privaten Einrichtungen und Angebote (Einzelhandel, Dienstleistungen) entsprechend ihren Standortanforderungen arbeitsteilig auf drei Standorte verteilt werden sollen:

- den zentralen Bereich im Ortskern der Gemeinde Bad Nenndorf,
  - das Gewerbegebiet Nord („Rotrehre/Gehrenbreite“),
  - die Bückethaler Landwehr.
- Zentraler Bereich: länger frequentierter Impulskauf bei Mehrfachnutzung im EKZ / SB-Warenhaus,
  - Gewerbegebiet Nord: kleinflächiger Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, kein großflächiger Lebensmitteleinzelhandel,
  - Bückethaler Landwehr: kurz frequentierter Zieleinkauf auf großflächigen Einzelhandelsflächen.

Mit den aus dem „Zielkonzept Einzelhandel“ abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 64 soll insbesondere das Zentrum der Stadt Bad Nenndorf in seinem Bestand geschützt und in seiner Entwicklung unterstützt werden.

Im Entwurf zur 1. Öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde daher (zur Verhinderung von Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe - in Anlehnung an die Festsetzungen für die Gewerbegebiete in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 -) in

der textlichen Festsetzung Nr. 1 Einzelhandel im wesentlichen ausgeschlossen (mit Ausnahme von Handwerkshandel).

Im Verlauf des Verfahrens hat sich (im Zusammenhang mit den aktuellen Planungen im Zentrum der Stadt Bad Nenndorf) u.a. herausgestellt, dass einige kleinere, kfz-kundenverkehrsintensive Einzelhandelsbetriebe sich an ihren bestehenden Standorten im Zentrum nicht so entwickeln können, dass ein wirtschaftlicher Betrieb auch in der Zukunft sicherzustellen ist. Um diesen Betrieben zumindest in Zentrumsnähe einen besser geeigneten Standort anbieten zu können und damit deren vollständige Abwanderung aus dem Gemeindegebiet zu verhindern (was zu spürbaren zusätzlichen Versorgungslücken gerade im Bereich des täglichen Bedarfs führen würde), und um weiteren kleineren Einzelhandelsbetrieben mit ergänzenden, nicht zentrumsrelevanten Angeboten und Einrichtungen die Ansiedlung zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 in der überarbeiteten Fassung des Entwurfs wie folgt geändert:

*In den Gewerbegebieten sind bauliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig.*

Durch diese Festsetzung sind einzelne (kleinere) Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Nord zulässig. (Ungewollte) großflächige Einzelhandelsbetriebe oder ein Einkaufszentrum bildende Ansammlungen kleinerer Einzelhandelsbetriebe an einem Standort fallen unter den § 11 Abs. 3 BauNVO und werden durch diese überarbeitete textliche Festsetzung sicher verhindert. Das Zentrum von Bad Nenndorf wird durch die mögliche Ansiedlung einzelner kleinerer Einzelhandelsbetriebe nicht spürbar in seiner Entwicklung beeinträchtigt. Zugleich können nun (u.a.) kleinere, aber kfz-verkehrsintensive Betriebe aus dem Zentrum (des Kurortes Bad Nenndorf) heraus verlagert oder außerhalb des Zentrums an einem verkehrsgünstigen (und zentrumsnahen) Standort neu angesiedelt werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen sollen im Wesentlichen den schon in den bisher gültigen Bebauungsplänen 6a und 6b zulässigen (gewerblichen) Nutzungen entsprechen. Dieses wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 dokumentiert, die im gesamten Plangebiet nur bauliche Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Bau NVO zulässt (siehe auch Abschnitt 5).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete sind in einem erheblichen Umfang schon bebaut. Neben diversen Gewerbebetrieben haben sich bisher einzelne Dienstleistungsbetriebe, kleinere Einzelhandelsbetriebe wie ein „Aldi“-Markt, ein „Euro-Shop“ u.ä. sowie Betriebe des Kfz-Handels angesiedelt. Als einziger großflächiger Handelsbetrieb besteht an der Straße Gehrenbreite ein Baumarkt.

Dieser Baumarkt genießt Bestandsschutz. Zudem liegt ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung vor, so daß ein wirtschaftlicher Betrieb auch in der Zukunft innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes gewährleistet ist.

Diese Festsetzung als Gewerbegebietsfläche erfolgte auch unter dem vom Betreiber mitgeteilten Gesichtspunkt, daß er eine Erweiterung des bestehenden Baumarktes nicht

mehr beabsichtigt, langfristig sogar die Aufgabe des Baumarktes an diesem Standort plant. Für eine möglichst flexible Nutzungsmöglichkeit der Baumarkfläche in der Zukunft ist eine Festsetzung als Gewerbegebiet sinnvoll. Die Festsetzung eines Sondergebietes „Baumarkt“ würde diese Flexibilität erheblich einschränken. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes auch im Bereich des Baumarktes wird zudem eine städtebauliche Homogenität der Nutzungen im gesamten Plangebiet erreicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 2, die 2 Betriebswohnungen auf den Betriebsgrundstücken zulässt, wird aus den noch rechtsverbindlichen Bebauungsplänen übernommen, da sie weiterhin als sinnvoll erachtet wird.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und/oder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird aus städtebaulichen Gründen in den (nahezu vollständig bebauten) Gewerbegebieten überwiegend aus den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6a und 6b übernommen. Die GRZ wird in den Gebieten der noch rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 6a und 6b wie bisher auf 0,6 bis 0,8 begrenzt.

Die Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Vollgeschosse wurden der vorhandenen Bebauung und den heutigen städtebaulichen Zielen auf den noch unbebauten Grundstücken angepasst. Hierdurch ergab sich auf den meisten Flächen eine Reduzierung auf 2 Vollgeschosse, ohne die bestehenden Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung einzuschränken. Die Geschossflächenzahl wurde jeweils aus den Vorgaben durch die Grundflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ermittelt. Für die bisher noch nicht überplanten Teilflächen wurden Festsetzungen in einer angepaßten Größenordnung getroffen.

Im Rahmen der einzelnen nachgeordneten Genehmigungsverfahren ist außerdem u.a. die Verträglichkeit der neu hinzukommenden Nutzungen im Hinblick auf die jeweils nächstgelegene Wohnbebauung zu untersuchen.

## **6.3 Bauweise, Baugrenzen**

In den Gewerbegebieten sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 4), da diese eine bessere Entwicklung der Betriebe zulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. In den Gewerbegebieten lassen die festgesetzten Baugrenzen eine sehr freie bauliche Entwicklung zu, damit Betriebsabläufe auf den einzelnen Grundstücken optimiert werden können.

## **6.4 Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind in den Baugebieten allgemein zulässig. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen sind sie ebenso wie nicht genehmigungspflichtige Anlagen, Werbeanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 8), um Unterbrechungen und damit Wertminderungen dieser als Ausgleichsflächen gedachten Grünstreifen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

In der textlichen Festsetzung Nr. 3 wird zudem festgelegt, daß die oben genannten Anlagen die Höhen der baulichen Anlagen nicht überschreiten dürfen. Damit soll verhindert werden, daß z.B. hohe Masten, große Dachreiter mit Werbeanlagen oder hohe Schornsteine errichtet werden, die den städtebaulichen Eindruck und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

### **6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G.-, F.- L.)**

Die mit G.-, F.- L. V bezeichneten Flächen werden zugunsten der Anlieger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet, um die Erschließung rückwärtiger Grundstücke und Trassenverläufe von Ver- und Entsorgungsleitungen sichern zu können (textliche Festsetzung Nr. 9). Sollten sich durch Teilungen Grundstücke ergeben, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen oder an mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen liegen, so ist die Erschließung durch Baulast oder Miteigentum zu sichern.

### **6.6 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist nahezu vollständig erschlossen. Lediglich das Gebiet südlich der Straße Gehrenbreite ist noch nicht vollständig erschlossen, hier sind aber entsprechende Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das Plangebiet ist über die Straße Gehrenbreite an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz angebunden, über die Straße Rotrehre an das örtliche Straßennetz. Der nordöstliche Abschnitt der Straße Im Niedernfeld (Flurstück 21/45) wurde den angrenzenden Gewerbegebieten zugeschlagen, da dieses den heute tatsächlich vorhandenen Nutzungen entspricht und eine Verlängerung dieser Straße nicht mehr geplant ist. Hierbei wurde auch die Verkehrsfläche für den Wendehammer den heutigen Anforderungen angepasst.

### **6.7 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze sind in allen Baugebieten innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Die notwendige Bedarfsdeckung an Stellplätzen ist auf den einzelnen Grundstücken im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **6.8 Natur und Landschaft**

Nach § 2 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten und zu verbessern. Der Boden ist zu erhalten, ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragskraft ist zu vermeiden. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bauli-

che Anlagen aller Art, auch Verkehrswege und Leitungen, haben sich in Natur und Landschaft schonend einzufügen.

Die städtebaulichen Ziele für das in der Gemeinde Bad Nenndorf gelegene Plangebiet berücksichtigen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf weist entlang der Innenseite der Kurve (Bebauungsplanseite) der Bahnlinie Bad Nenndorf – Haste auf dem Landschaftsplan Nr. 9 „Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“ die als X1 – III bezeichnete Fläche aus. Diese Bezeichnung bedeutet: Sonstige wichtige Bereiche, mit mittlerer lokaler Bedeutung. Diese Flächenausweisung erfolgte 1995.

Zwischenzeitlich (1998/99) wurde das Gleis der Bahnlinie innerhalb dieses Bogens im Bahnhofsbereich begradigt. Bedingt durch diese Baumaßnahme wurden nahezu sämtliche Flächen im Innenbogen der Kurve auf einer Breite von ca. 10 bis über 20 m vollständig verändert. Weiterhin wurde von der Bahn direkt nördlich des Flurstückes 37/5 bis über das Plangebiet hinaus entlang der neuen Bahntrasse ein am Fuß ca. 15 m breiter Lärmschutzwall errichtet.

Hierdurch wurden auch in diesem Bereich sämtliche bis dahin brach liegenden Flächen von schweren Maschinen befahren und auf großen Flächenanteilen verändert. Lediglich im äußersten Nordwesten des Bebauungsplangebietes ist ein kleiner, schmaler Streifen (zwischen dem neuen Lärmschutzwall und den vorhandenen Gewerbeflächen) innerhalb der als X1 – III bezeichneten Fläche im Wesentlichen unverändert geblieben.

Diese Fläche befindet sich vollständig im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6a weist lediglich an seiner Westgrenze entlang dem ehemaligen Güterbahnhof einen 10 m breiten Grünstreifen aus. In den Gewerbegebieten werden GRZ von 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Festsetzung um bis zu 50 % (maximal bis zu 1,0) ist nicht ausgeschlossen und deshalb nach den diesem Plan zugrunde liegenden Gesetzen und Verordnungen möglich (Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung von 1977). Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird die Versiegelung in dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6a auf maximal 80 % beschränkt, somit eine spürbare Verbesserung für Natur und Landschaft erreicht.

Der zur Zeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6b weist lediglich an seiner Südgrenze einen 10 m breiten Grünstreifen aus. In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser Festsetzung um bis zu 50 % (maximal bis zu 0,9) ist nicht ausgeschlossen und deshalb nach den auch diesem Plan zugrunde liegenden Gesetzen und Verordnungen (Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung von 1977) möglich. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird die Versiegelung auch in dem Bereich südlich der bebauten Grundstücke auf maximal 80 % beschränkt, somit ebenfalls eine spürbare Verbesserung für Natur und Landschaft erreicht.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen im Westteil des Bebauungsplanes Nr. 64 wird der dort im Bebauungsplan Nr. 6a festgesetzte, bis heute allerdings nur punktuell angelegte Grünstreifen durch Gewerbeflächen überplant. Die Erweiterungsflächen sind durch den kürzlich erfolgten Umbau des Bahnhofs stark beeinträchtigte Gewerbebrachflächen. Hier

standen früher Schuppen, erschlossen durch eine befestigte Ladestraße und befestigte Lagerflächen. Große Flächenanteile sind immer noch versiegelt. Nur im nördlichen Teilbereich besteht eine Buschgruppe und eine weniger beeinträchtigte Brachfläche. Zwischenzeitlich wird eine größere Teilfläche schon von einem Gewerbebetrieb als Betriebsfläche genutzt.

Für den Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 64 westlich der Rotrehre und nördlich der Gehrenbreite wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung

- der reduzierten zulässigen Versiegelung in den bestehenden Gewerbegebieten (im Bereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 6a),
- der Neuausweisung eines 10 m breiten Pflanzstreifens entlang der Bahnlinie,
- einer Fläche mit Pflanzgebot südlich vom ehemaligen Asylantenheim,
- einer ca. 2.800 m<sup>2</sup> großen Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft im nord-westlichen Eckpunkt des Gebietes,
- eines neu festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Nordgrenze dieses Plangebietes,
- der Festsetzung einzelner Pflanzstreifen an der Westgrenze dieses Plangebietes,
- der Anpflanzung von 1 Laubbaum je 500 m<sup>2</sup> überbauter Fläche und je 4 Stellplätze (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

ein vollständiger Ausgleich der durch die Erweiterung dieses Plangebieteteils nach Westen entstandenen Eingriffe in diesem Plangebiet erfolgt.

Für den Plangebietsteil des Bebauungsplanes Nr. 64 südlich der Gehrenbreite und westlich der Rotrehre bestehen auf großen Teilflächen ebenfalls schon Festsetzungen durch die Bebauungspläne 6a und 6b. Auch hier wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 die zulässige Versiegelung in den schon mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplanten Bereichen deutlich reduziert.

Die bisher nicht von Bebauungsplänen erfasste Fläche beträgt ca. 2,9 ha. Davon sind ca. 0,45 ha entlang der Rotrehre schon vollständig bebaut. Auf der übrigen Fläche von ca. 2,45 ha wird z. Z. intensive Landwirtschaft (Getreideanbau) betrieben.

Auf dieser übrigen, ca. 2,45 ha großen Fläche wird nun ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Weiterhin ist auf dieser Fläche je 500 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Entlang der Südgrenze und der Westgrenze dieser Fläche sind Pflanzstreifen festgesetzt (auf ca. 0,29 ha).

Bestand	ha	WE	WE/ha	Planung	ha	WE	WE/ha
Acker (Getreideanbau)	2,45	0,7	1,72	Gewerbe (GRZ = 0,6)	2,45		
				unversiegelte Fläche mind. 20 % (0,2 x 2,45 ha)	0,49		
				davon: privates Grün Gewerbe	0,49	1,0	0,49
				Flächen mit Pflanzgebot	0,29	1,6	0,46
Summe Werteinheiten			1,72	Summe Werteinheiten			0,95

Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diese Teilfläche des Bebauungsplans erfolgt vereinfacht über die Errechnung von Werteinheiten/ha nach dem „Osnabrücker Modell“.

Für 0,77 WE ist eine Kompensation durch Ausgleich oder Ersatz zu schaffen. Die erforderliche Kompensation der Eingriffe kann nicht im Plangebiet erfolgen, da diese einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Gewerbeflächen entgegenstehen würde. Durch die textliche Festsetzung Nr. 10 wird deshalb bestimmt, dass nicht auf den Baugebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen ausgleichbare Eingriffe auf der externen Kompensationsfläche an der Rodenberger Allee (Flurstück 29/1, Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf, siehe Abbildung 3) zu kompensieren sind.

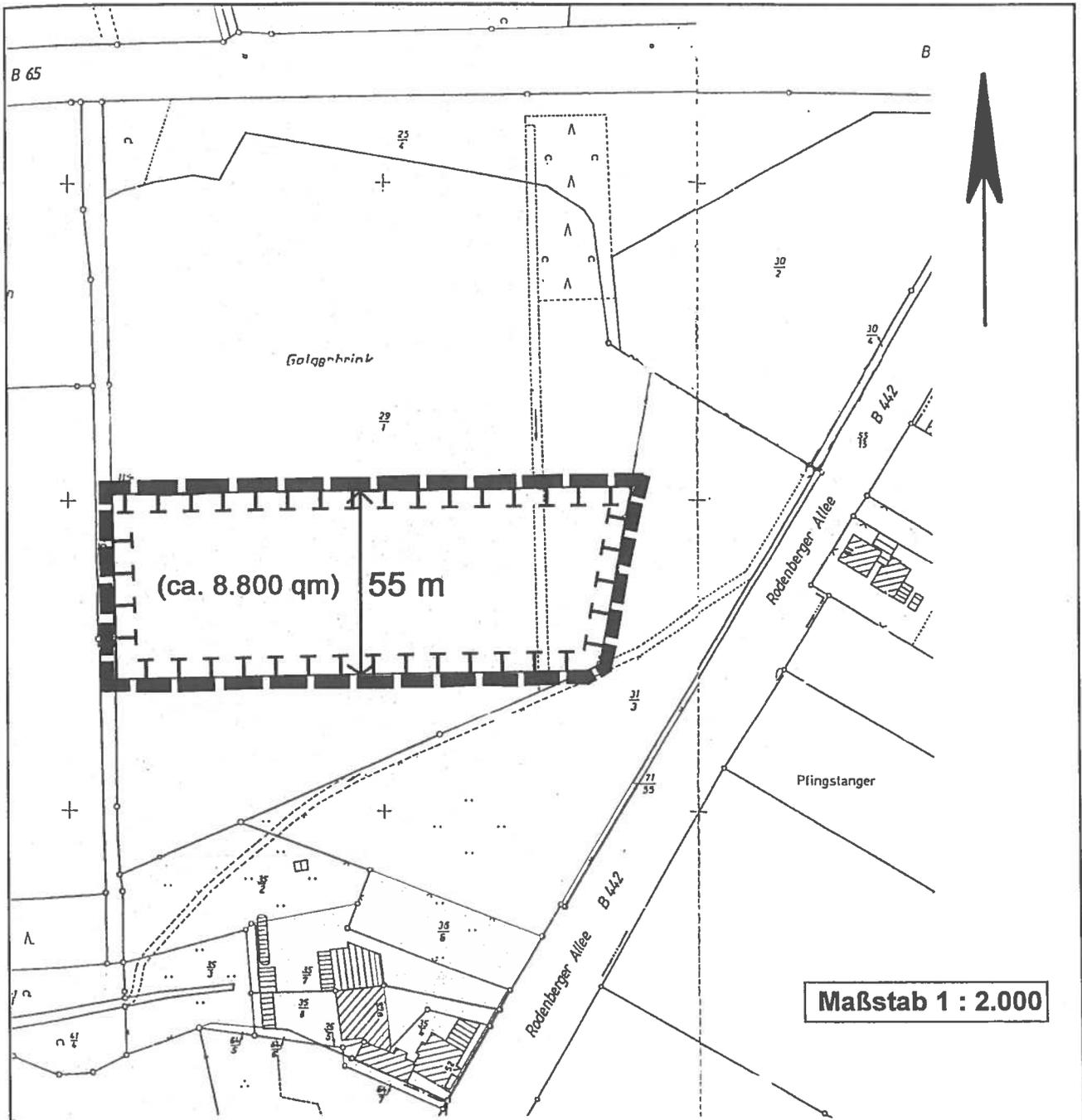


Abb. 3: Kompensationsfläche auf dem Flurstück 29/1, Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf

Die vorhandene Fläche des Flurstücks 29/1 ist als intensiv genutztes Ackerland mit 0,7 WE/ha zu bewerten. Die zukünftige Nutzung der Fläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend der textlichen Fest-

setzung Nr. 10 ergibt eine Aufwertung auf 1,6 WE/ha. Somit werden für die vollständige Kompensation 0,86 ha Fläche benötigt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird weiterhin die Art der Bepflanzung auf dieser Kompensationsfläche und der einzuhaltende Realisierungszeitraum festgesetzt. Hierdurch ist ein zeitnahe und gleichwertiger Ersatz für die zu erwartenden Eingriffe sicher gestellt.

Die Bepflanzung ist weiterhin in Abstimmung mit der Stadt Bad Nenndorf durchzuführen, so dass die Einhaltung der städtischen Vorgaben für das bestehende grünordnerische Gesamtkonzept des „Flächenpools“ im Bereich Galgenbrink sichergestellt ist.

Da sich ein Teil der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die (ebenfalls zu bepflanzende) Fläche für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes entlang der Bahnlinie befinden, ist hier die Art der Bepflanzung mit den Sicherheitsinteressen der Bahn abzustimmen. Die Deutsche Bahn AG hält hierfür Merkblätter bereit.

## **6.9 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist vollständig erschlossen, die Heranführung oder Ableitung von Stoffen der Ver- und Entsorgung kann deshalb in relativ kostengünstiger Weise geschehen.

Die Sicherung vorhandener und noch zu verlegender Leitungen geschieht durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Eintragungen von entsprechenden Baulasten oder Grunddienstbarkeiten im Grundbuch, da so eine größere Flexibilität als bei der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan gewährleistet ist.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung wird durch das Elektrizitätswerk Wesertal, Hameln, sichergestellt.

### **Wasserwirtschaft**

- a) Wasserversorgung:  
Das ausgewiesene Gebiet ist an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. anschließbar, der Betrieb ist durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst, sichergestellt.
- b) Schmutzwasserbeseitigung:  
Die Samtgemeinde Nenndorf betreibt eine öffentliche Abwasseranlage im Trennsystem mit Anschluß an eine vollbiologische Kläranlage. Die Kläranlage ist für 18.000 Einwohnergleichwerte (EWG) ausgelegt, Erweiterungsbauten sind nicht erforderlich. Ein Anschluß an das Abwassernetz muß durch DIN-gerechte Leitungen erfolgen.
- c) Oberflächenentwässerung:  
Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bestehen prinzipiell Anschlußmöglichkeiten an das Regenwasserkanalnetz der Samtgemeinde Nenndorf. Auf den noch unbebauten Planbereichen zukünftig anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit möglich, im Plangebiet durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt.

## Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch die Städtereinigung West, Auetal-Escher.

## Brandschutz

Die Versorgung im Brandfall wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt. Die Entnahme von Löschwasser wird hierbei durch den Einbau von Hydranten gewährleistet.

Für die Versorgung im Brandfall hat jeder Betreiber von Anlagen in Form von technischen Schutzeinrichtungen u.s.w. nach dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik Vorsorge zu treffen. Die Festlegung der notwendigen Versorgung im Brandfall ist aber nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird von den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden im Rahmen des nachfolgenden objektbezogenen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen kurzfristig durchgeführt werden. Dieses gilt auch für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren sollen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10)

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 7.2 Überschlüssig ermittelte Kosten und deren Finanzierung

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Kosten. Die nach Süden von der Gehrenbreite abgehende Stichstraße und der Wendehammer in Verlängerung der Straße Im Achtern Feld sind neu auszubauen. Hierdurch entstehen Kosten in Höhe von ungefähr 280.00,- DM.

## 8. Flächengliederung

Gewerbegebiete	27,55 ha
Verkehrsflächen	2,16 ha
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft	<u>0,29 ha</u>
Gesamtfläche des Plangebietes	<b><u>30,00 ha</u></b>

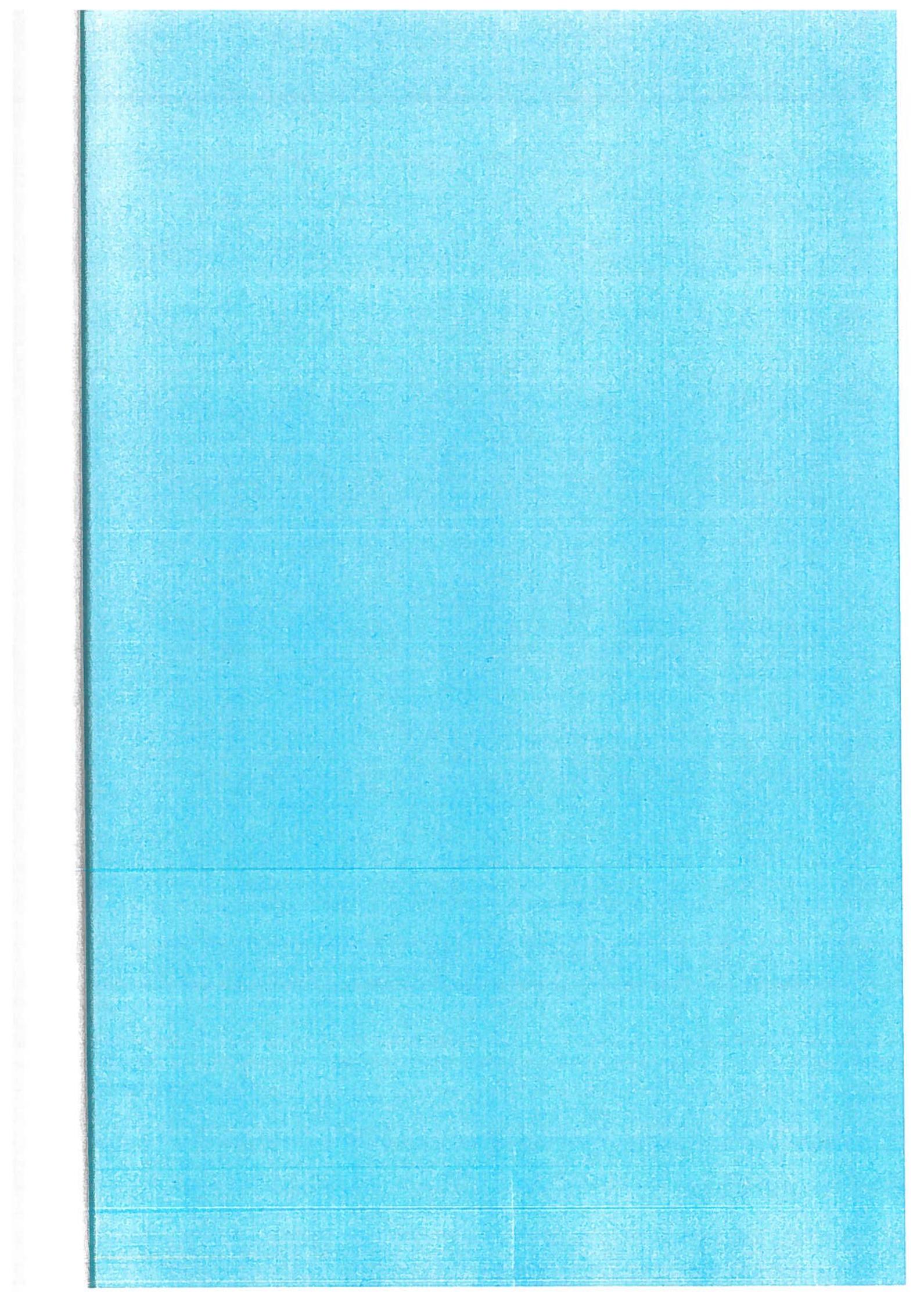
Bad Nenndorf, den 21. 11. 2001

  
Bürgermeisterin

Stadt Bad Nenndorf



  
Stadtdirektor



# Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
1	<b>Landkreis Schaumburg</b> Schreiben vom 29.01. und 11.04.2001	
1.1	<b>Amt für Zivil- und Katastrophenschutz</b> Schreiben vom 09.01. und 12.03.2001  Keine Anregungen. Hinweise zum Brandschutz.	Kenntnisnahme.
1.2	<b>Amt für Naturschutz</b> Schreiben vom 09.01.2001  Es wird angeregt, für den Flächenpool im Bereich Galgenbrink ein grünordnerisches Gesamtkonzept zu erstellen. Die textliche Festsetzung Nr. 10 sollte entsprechend detailliert werden.	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass für den Flächenpool ein grünordnerisches Gesamtkonzept erstellt wurde. Nicht gefolgt wird der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 10 weiter zu detaillieren. Die Festsetzung gibt ausreichend konkret die Pflanzmaßnahmen vor. Zudem ist die Stadt Bad Nenndorf daran interessiert, dass auf der Poolfläche eine dem Konzept angepasste Bepflanzung und Gestaltung erfolgt.
1.3	<b>Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</b> Schreiben vom 04.01.2001  Keine Anregungen. Hinweis auf Heilquellenschutzgebiet.	Kenntnisnahme.
1.4	<b>Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung</b> Schreiben vom 29.01. und 10.04.2001	
1.4.1	Im Schreiben vom 29.01.2001 wird angeregt, in der Begründung in Kapitel 3 und 6.1 bestimmte Formulierungen zu überarbeiten.	Den Anregungen wurde gefolgt, die Begründung wurde vor der wiederholten Öffentlichen Auslegung entsprechend überarbeitet.

# Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
1.4.2	<p>Im Schreiben vom 10.04.2001 wird angeregt, Einzelhandelsbetriebe aus dem weit überwiegenden Teil des Gewerbegebietes Nord als Nutzungsart auszuschließen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Angeboten aus jenen übrigen Teilen des Plangebietes auszuschließen, in denen sich – in einer arrondierenden Abgrenzung – bereits einzelne Einzelhandelsbetriebe befinden, aus den „Einzelhandelsbetrieben“ als eine Art von Gewerbebetrieben gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO die „großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ als Anlage auszuschließen.</p> <p>Hierdurch soll verhindert werden, dass sich (im Plangebiet) durch eine Weiterentwicklung von verschiedenen, einander ergänzenden Einzelhandelsbetrieben auf verschiedenen Grundstücken eine einkaufszentrumsähnliche Konzentration ergibt.</p> <p>Eine weitere Schwächung des überwiegend kleinflächig strukturierten innerstädtischen Einzelhandels, der nachweislich schwer unter Kaufkraftentzug leidet, ist zu erwarten, wenn durch eine undifferenzierte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet das Entstehen einer einkaufszentrumsähnlichen Konzentration kaum zu verhindern sein wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Zum einen wird der Standort „Gewerbegebiet Nord“ (u.a. durch die Entwicklung im Bereich „Bückethaler Landwehr“) für den Einzelhandel nicht als so interessant beurteilt, dass sich hier eine große Zahl von Einzelhandelsbetrieben ansiedeln würde und damit einkaufszentrumsartige Strukturen bilden könnte. Hierfür spricht u.a., dass Aldi die Absicht geäußert hat, den Betrieb (in die „Bückethaler Landwehr“) zu verlagern. Die wenigen anderen bestehenden Geschäfte wie der „Euro-Shop“ werden bedingt durch ihre Sortimente nicht als die Innenstadt gefährdend angesehen.</p> <p>Weiterhin besteht die Auffassung, dass zum Schutz der Innenstadt der § 11 (3) BauNVO ausreichend Möglichkeiten bietet, z.B. Einzelhandelsagglomerationen auch in Verbindung mit Dienstleistungen und Entertainment zu verhindern. Andere Vertriebsformen wie Service- und Bringdienste sind entweder von ihrer Bedeutung her kaum innenstadtschädlich oder durch örtliche Bauvorschriften nicht wirksam regelbar wie z.B. Internet-Bestell- und Lieferservice.</p>
1.5	<p><b>Bauordnungsamt</b> Schreiben vom 29.01. und 11.04.2001</p>	
1.5.1	<p>Im Schreiben vom 29.01.2001 wird angeregt, auf dem Flurstück 21/40 eine Bauweise festzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt. In der erneuten Öffentlichen Auslegung war die Festsetzung Bestandteil der Planzeichnung.</p>
1.5.2	<p>Im Schreiben vom 11.04.2001 wird angeregt, die textlicher Festsetzung Nr. 1 im Sinne des Vorschlages des Amtes für Wirtschaftsförderung und</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. (Begründung siehe auch Abwägungen zu Punkt 1.2 und 1.3) Zum einen wird der Standort „Gewerbe-</p>

# Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	<p>Regionalplanung zu ändern, da der Bebauungsplan die Zulassung von Vorhaben abschließend regeln und nicht die Problematik auf die Einzelfallregelung des Baugenehmigungsverfahrens verlagern soll. Es wird auf § 11 (1) BauNVO verwiesen, wonach sonstige Sondergebiete (Ladengebiete, Gebiet für Einkaufszentren usw.) dann darzustellen und festzusetzen sind, wenn sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 (3) 1 Nr. 2 BauNVO auch dann vorliegt, wenn es sich um eine Funktionseinheit aus mehreren bautechnisch jeweils für sich selbständigen Betrieben handelt.</p>	<p>begebiet Nord“ (u.a. durch die Entwicklung im Bereich „Bückethaler Landwehr“) für den Einzelhandel nicht als so interessant beurteilt, dass sich hier eine große Zahl von Einzelhandelsbetrieben ansiedeln würde und damit einkaufszentrumsartige Strukturen bilden könnte. Hierfür spricht u.a., dass Aldi die Absicht geäußert hat, den Betrieb (in die „Bückethaler Landwehr“) zu verlagern. Die wenigen anderen bestehenden Geschäfte wie der „Euro-Shop“ werden bedingt durch ihre Sortimente nicht als die Innenstadt gefährdend angesehen.</p> <p>Weiterhin besteht die Auffassung, dass zum Schutz der Innenstadt der § 11 (3) BauNVO ausreichend Möglichkeiten bietet, z.B. Einzelhandelsagglomerationen auch in Verbindung mit Dienstleistungen und Entertainment zu verhindern. Andere Vertriebsformen wie Service- und Bringdienste sind entweder von ihrer Bedeutung her kaum innenstadtschädlich oder durch örtliche Bauvorschriften nicht wirksam regelbar wie z.B. Internet-Bestell- und Lieferservice.</p>
2	<p><b>Gemeinde Haste</b> Schreiben vom 19.12.2000 und 12.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
3	<p><b>Gemeinde Suthfeld</b> Schreiben vom 20.12.2000 und 02.04.2001</p> <p>Es wird angeregt, das Oberflächenwasser im Plangebiet zurückzuhalten, damit die nachfolgende Vorflut („Haster Bach“) nicht zusätzlich belastet wird. Es ist zu gewährleisten, dass zukünftig nicht mehr Wassermenge an den „Haster Bach“ abgege-</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass in der Begründung unter Punkt 6.9 aufgeführt wird, dass zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers prinzipiell Anschlußmöglichkeiten an das Regenwasserkanalnetz der Samtgemeinde Nennedorf bestehen, das auf den noch un-</p>

# Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	<p>ben wird als heute.</p>	<p>bebauten Planbereichen zukünftig anfallende Oberflächenwasser aber, soweit möglich, im Plangebiet durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.soll.</p>
<p>4 4.1</p>	<p><b>Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim</b> Schreiben vom 20.12.2000</p>	
	<p>Keine Anregungen.</p> <p>Schreiben vom 12.03.2001</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>4.2</p>	<p>Es wird angeregt, (siehe auch Punkt 1.2, Landkreis Schaumburg) eindeutige, Zweifelsfälle ausschließende Regelungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels im Stadtgebiet und in einzelnen Baugebieten der Stadt Bad Nenndorf zu treffen. Insbesondere zur Sicherung und notwendigen Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt sind rechtsverbindliche Festsetzungen zum Ausschluß oder zur ausnahmsweisen Zulässigkeit des Einzelhandels abseits des Stadtzentrums unerlässlich. Das gilt insbesondere für das Gebiet Bückethaler Landwehr, aber auch für das Gewerbegebiet Nord.</p> <p>Es wird sich deshalb gegen die Öffnung des Gewerbegebietes für (weitere) Einzelhandelsbetriebe und damit gegen eine Weiterentwicklung und Stärkung des Gewerbegebietes als Einzelhandelsstandort ausgesprochen. Hierdurch soll verhindert werden, dass sich (im Plangebiet) durch eine Weiterentwicklung von verschiedenen, einander ergänzenden Einzelhandelsbetrieben auf verschiedenen Grundstücken eine einkaufszentrumsähnliche Konzentration ergibt.</p> <p>Eine weitere Schwächung des über-</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass im Planentwurf eindeutig durch textliche und zeichnerische Festsetzungen definiert ist, welche Formen von Einzelhandel zulässig bzw. nicht zulässig sind (siehe auch Abwägungen zu 1.2, 1.3 und 1.5.2).</p>

**Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
	<p>wiegend kleinflächig strukturierten innerstädtischen Einzelhandels, der nachweislich schwer unter Kaufkraftentzug leidet, ist zu erwarten, wenn durch eine undifferenzierte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet das Entstehen einer einkaufszentrumsähnliche Konzentration kaum zu verhindern sein wird.</p>	
4.3	<p>Es wird angeregt, Einzelhandelsbetriebe aus dem weit überwiegenden Teil des Gewerbegebietes Nord als Nutzungsart auszuschließen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Angeboten aus jenen übrigen Teilen des Plangebietes auszuschließen, in denen sich – in einer arrondierenden Abgrenzung – bereits einzelne Einzelhandelsbetriebe befinden, aus den „Einzelhandelsbetrieben“ als eine Art von Gewerbebetrieben gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO die „großflächigen Einzelhandelsbetriebe“ als Anlage auszuschließen.</p> <p>Nur eine solche Gliederung des Gewerbegebietes Nord bildet eine wichtige Voraussetzung für eine Erfolg versprechende Entwicklung der Einzelhandelsfunktionen im Mittelzentrum Bad Nenndorf. Zukünftige Einzelhandelsentwicklung sollte sich in Bad Nenndorf auf den „zentralen Bereich“ und auf Teile der Bückethaler Landwirtschaft beschränken.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Wie schon in der Abwägung zu Punkt 1.2 dargestellt, wird eine Bildung eines einkaufszentrumsartigen Konglomerates von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet nicht erwartet. Um eine derartige Entwicklung zu unterbinden, werden weder großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 (3) 1 Nr. 2 BauNVO) noch Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren nach § 11 (1) BauNVO zugelassen. Zudem besteht die Auffassung, dass zum Schutz der Innenstadt der § 11 (3) BauNVO ausreichend Möglichkeiten bietet, z.B. Einzelhandelsagglomerationen auch in Verbindung mit Dienstleistungen und Entertainment zu verhindern.</p>
5	<p><b>Niedersächsisches Forstamt Oidendorf</b> Schreiben vom 09.01. und 06.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“**  
 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
6	<b>Vermessungs- und Katasterbehörde Schaumburg - Katasteramt Rinteln</b> Schreiben vom 11.04.2001  Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
7	<b>Polizeiinspektion Schaumburg</b> Schreiben vom 14.03.2001  Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
8	<b>Polizeikommissariat Bad Nenndorf</b> Schreiben vom 20.12.2000  Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
9	<b>Wehrbereichsverwaltung II</b> Schreiben vom 08.03.2001  Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
10	<b>Landwirtschaftskammer Hannover</b> Schreiben vom 04.01. und 09.03.2001  Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
11	<b>Bergamt Goslar</b> Schreiben vom 16.01. und 11.04.2001  Keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
12	<b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim</b> Schreiben vom 13.03.2001  Es wird angeregt, in die Begründung den folgenden Zusatz aufzunehmen, um die Belange des Immissionsschutzes zu stärken: „Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der neu hinzukommenden Nutzungen im Hinblick auf die Verträglichkeit zur nächstgelegenen Wohnbebauung geprüft.“	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass der Zusatz in die Begründung aufgenommen wird.

# Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
13	<p><b>Amt für Agrarstruktur</b> Schreiben vom 22.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
14	<p><b>Wasserbeschaffungsverband Nord-schaumburg</b> Schreiben vom 08.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
15	<p><b>Landesamt für Wasserwirtschaft, Heilquellenamt</b> Schreiben vom 02.01.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
16	<p><b>PLEdoc GmbH</b> Schreiben vom 14.12.2000 und 29.08.2000</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
17	<p><b>Deutsche Telekom</b> Schreiben vom 15.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
18	<p><b>DB Netz, Deutsche Bahn Gruppe</b> Schreiben vom 29.12.2000 und 16.03.2001</p> <p>Keine Anregungen. Hinweise auf Regelungen für Anpflanzungen an Bahnstrecken und zu evtl. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Hinweise beziehen sich auf nachfolgende Verfahren.</p>
19	<p><b>Mobil Ergas-Erdöl GmbH</b> Schreiben vom 14.12.2000 und 06.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

# Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) i.V. mit § 4 (1) BauGB.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beachtung im Planverfahren
20	<p><b>E.ON Netz GmbH</b> Schreiben vom 18.01. und 15.03.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
21	<p><b>Kabel Niedersachsen/Bremen GmbH &amp; Co. KG</b> Schreiben vom 26.01.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
22	<p><b>Walter Kuban</b> Schreiben vom 23.01.2001</p> <p>Keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

**Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“**

Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i.V. mit § 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
B 1	<p><b>Brunkhorst, Harald,</b> vertreten durch Rae Dr. J. Klausung, R. Himstedt, S. Klein Schreiben vom 18.04.2001 (in Verbindung mit den Schreiben vom 07.09.2000 und 29.01.2001)</p> <p>Im Schreiben vom 07.09.2000 wird angeregt, auf den Flurstücken 21/15, Flur 3 (Im Niedernfeld 1 - 3) und 26/12, Flur 3 (Rotrehre 10 - 12) Großflächigen Einzelhandel zuzulassen.</p> <p>Im Schreiben vom 29.01.2001 wird diese Anregung wiederholt mit der Begründung, dass der Ausschluß von Einzelhandel (für den Grundbesitz des Mandanten) durchgreifenden rechtlichen Bedenken unterliegt. Der vorhandene Bestand und Nutzungen (Baumarkt), die bisherigen planungsrechtlichen Gegebenheiten sowie die Nutzungsabsichten des Mandanten werden nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Im Schreiben vom 18.04.2001 wird (unter dem Gesichtspunkt, dass in dem Plangebiet nun bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig sein sollen) angeregt, für die Grundstücke des Mandanten die Vermutungsgrenze i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel) auf 1.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche festzusetzen.</p> <p>Begründet wird diese Anregung damit, dass der zur Zeit für die Grundstücke des Mandanten noch gültige Bebauungsplan Nr. 6 a „Gewerbegebiet“ in Verbindung mit der entsprechend noch anzuwendenden BauNVO 1977 die Regelvermutung beinhaltet, dass erst ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 1.500 m<sup>2</sup> Geschoßfläche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. In der für den in Aufstellung befindlichen Bebauungs-</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt. Es ist Planungswille der Stadt Bad Nenndorf, die vorhandenen Gewerbegebiete städtebaulich neu zu ordnen und um angrenzende Bereiche zu ergänzen, dabei aber wie schon im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 a ausschließlich Gewerbegebiete entsprechend § 8 Abs. 2 BauNVO festzusetzen (in denen nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig ist). Diese Festsetzungen von Gewerbegebieten werden aus dem neuen, am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan (und für den Bereich des Mandanten durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den von der Genehmigung des o.g. Flächennutzungsplanes ausgenommenen Bereichs, durch Bekanntmachung am 14.02.2001 wirksam geworden) abgeleitet, die für das gesamte Plangebiet Gewerbegebiete ausweisen.</p> <p>Der vorhandene Baumarkt hat Bestandsschutz. Zudem liegt ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung vor, so dass durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Einschränkungen in den schon bisher zulässigen Nutzungen zu erwarten sind. Weiterhin hat der Betreiber des Baumarktes schon im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für den von der Genehmigung des am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes ausgenommenen Bereich mitgeteilt, dass er eine Erweiterung des</p>

**Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“**

Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) i.V. mit § 3 (1) BauGB

Lfd. Nr.	Bürger	Beachtung im Planverfahren
	plan gültigen BauNVO von 1990 besteht die Vermutungsgrenze schon bei 1.200 m <sup>2</sup> . Die Planänderung würde somit zu einer Verschärfung der Zulässigkeitsregelung für den Mandanten führen.	bestehenden Baumarktes nicht mehr beabsichtigt, langfristig sogar die Aufgabe des Baumarktes an diesem Standort plant.

