

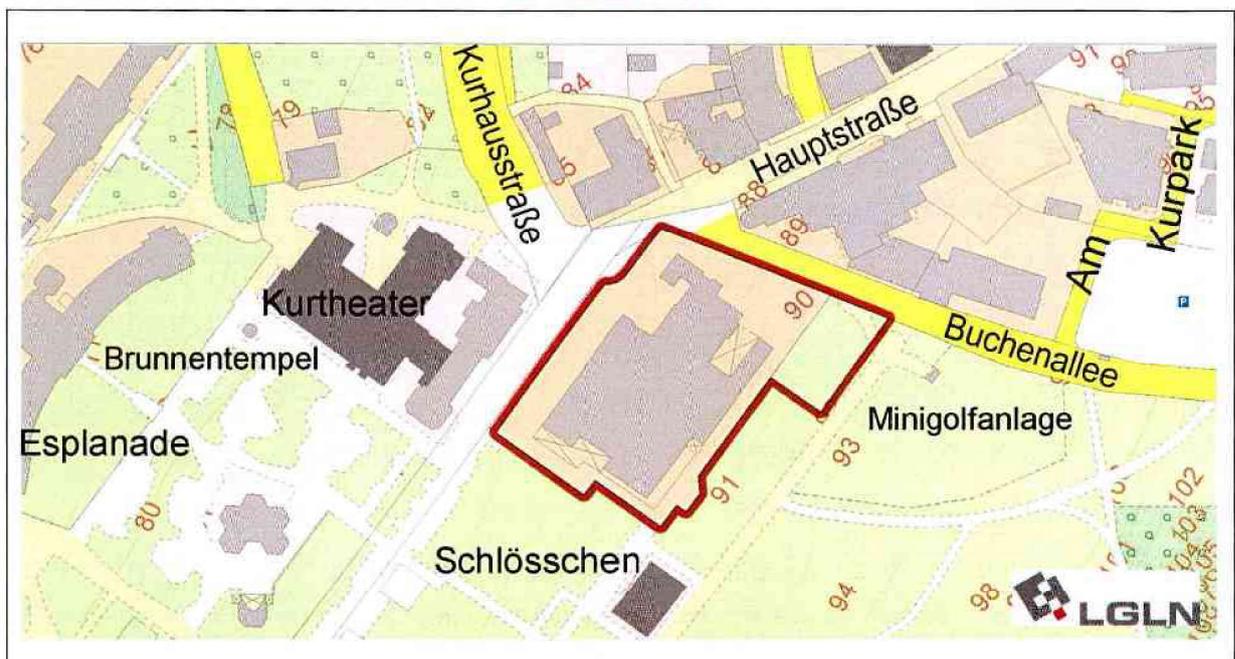
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 1. Änderung mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

URSCHRIFT



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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| 1. | Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren..... | 3 |
| 1.1. | Bebauungsplan der Innenentwicklung..... | 4 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 3. | Übergeordnete Planungsebenen..... | 5 |
| 4. | Inhalt der Änderung des Bebauungsplans..... | 6 |
| 4.1. | Rechtsgrundlagen..... | 6 |
| 4.2. | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 7 |
| 4.2.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung..... | 7 |
| 4.3. | Hinweise..... | 7 |
| 5. | Abwägungsrelevante Belange..... | 8 |
| 5.1. | Belange des Denkmalschutzes..... | 8 |
| 6. | Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung..... | 9 |
| 7. | Planungshinweise..... | 10 |
| 7.1. | Flächenbilanz..... | 10 |
| 7.2. | Bearbeitung des Verfahrens..... | 10 |
| 7.3. | Verfahrensvermerk zur Begründung..... | 10 |
| | | |
| Anlage 1 | Ursprungsbebauungsplan | |
| Anlage 2 | Kartenausschnitt Denkmaldatenbank ADABweb | |

1. Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2003 für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung sollte, vor dem Hintergrund der damaligen Privatisierung des alten Kurhauses, eine angepasste städtebauliche Entwicklung und Nutzung im Zentrum der Stadt Bad Nenndorf unterstützen.

Inzwischen gehört die Immobilie der Stadt Bad Nenndorf, die in dem Gebäude (deckungsgleich zum damaligen Investor) vorwiegend gewerbliche Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistungen Handel, Kunst und Kultur, Gastronomie einschließlich Veranstaltungen und gegebenenfalls Bereiche der Verwaltung unterbringen möchte. Eine Wohnnutzung ist jedoch nicht vorgesehen. Gemäß gängiger Rechtsauffassung ist in einem festgesetzten Mischgebiet jedoch eine Wohnnutzung (zumindest anteilig) zwingend, weil sie im Rahmen der Art der baulichen Nutzung zur Hauptzweckbestimmung eines Mischgebietes gehört. Soweit vom damaligen Investor ebenfalls keine Wohnnutzung im alten Kurhaus vorgesehen werden sollte, war die Festsetzung als Mischgebiet bereits zur Planerstellung zweifelhaft. Mit dem Votum für den Erhalt des Gebäudes ist nun ein geeigneter Zeitpunkt, die planungsrechtliche Situation hinsichtlich der Nutzung fachlich und sachlich korrekt zu Regeln.

In der Stadt Bad Nenndorf wurden zwei Lösungsalternativen diskutiert und mit dem Landkreis als Bauaufsichtsbehörde abgestimmt:

1. Aufhebungsverfahren

Nach einem Aufhebungsverfahren wäre die rechtliche Situation im Bereich des Kurhauses die eines unbeplanten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB. Damit wäre eine Nutzung in dem beschriebenen Umfang zulässig. Dies wäre zumindest solange der Fall, wie der Bestandsschutz des Gebäudes gilt. Nach einem Gebäudeverlust müsste die baurechtliche Situation neu bewertet werden.

2. Änderung der Art der baulichen Nutzung

Bei einem Änderungsverfahren zur Art der baulichen Nutzung bleibt der Status als beplanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB erhalten. Mit der Festsetzung als Kerngebiet können die städtebaulichen Ziele hinsichtlich der geplanten Nutzungen erreicht werden.

In einem politischen Abwägungsprozess (Bauausschuss der Stadt Bad Nenndorf am 9. April 2014) ist mehrheitlich empfohlen worden, die Art der baulichen Nutzung zu ändern.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf ist dem Beschlussvorschlag gefolgt und hat in seiner Sitzung am 23.04.2014 beschlossen, die Aufstellung der 1. Änderung mit dem Ziel durchzuführen, die Art der baulichen Nutzung zu ändern.

In einem ersten Verfahrensschritt zur Planänderung hat die Stadt Bad Nenndorf die Auffassung vertreten, der Bebauungsplan könne im Rahmen einer vereinfachten Änderung durchgeführt werden, da abgesehen von der Art der baulichen Nutzung alle übrigen Planinhalte erhalten bleiben sollten. Für diesen Verfahrensschritt hat eine öffentliche Auslegung stattgefunden. Mit der Erkenntnis, aufgrund der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 18.12.2014, dass bei der Änderung der Art der baulichen Nutzung stets die Grundzüge der Planung berührt werden, wird die Planänderung nunmehr in einem regulären Änderungsverfahren durchgeführt. Die bereits durchgeführte öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird in diesem Zusammenhang als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB bzw. als Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB gewertet. Die überarbeitete Entwurfsfassung wird, unter Berücksichtigung der Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen, (erneut) öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich zur Berichtigung der Verfahrensart, wird der Anregung gefolgt, die Planzeichnung im Rahmen der Änderung anzupassen, um den Belangen des Planungsrechtes zu genügen.

1.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine beschleunigte Durchführung des Planverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird verzichtet.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Ursprungsbebauungsplan.

Er umfasst das Flurstück 43/5, auf dem das ehemalige Kurhaus steht sowie eine kleine Teilfläche des Kurparks, die an die Buchenallee (Flurstück 45/2) und an die Südostgrenze des Flurstücks 43/5 angrenzt. Diese kleine Teilfläche hat, gemessen von der Südostgrenze des Flurstücks 43/5, eine Breite von 20,5 m. Die Teilfläche wird nach Süden durch eine senkrecht zur Südostgrenze des Flurstücks 43/5 verlaufende Linie begrenzt, die in einem Abstand von 34,2 m von dem nordöstlichen Eckpunkt des Flurstücks 43/5 beginnt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 6720 m², entsprechend 0,67 ha.

3. 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.

Als Mittelzentrum hat die Stadt Bad Nenndorf die Aufgabe, einen Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten und Fremdenverkehr. Damit sind auch Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen und Schulen vorzuhalten. In Mittelzentren ist durch geeignete Maßnahmen des Städtebaues für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen, Geschäften, Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen, insbesondere auch in innerstädtischen Lagen, zu sorgen.

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

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 gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

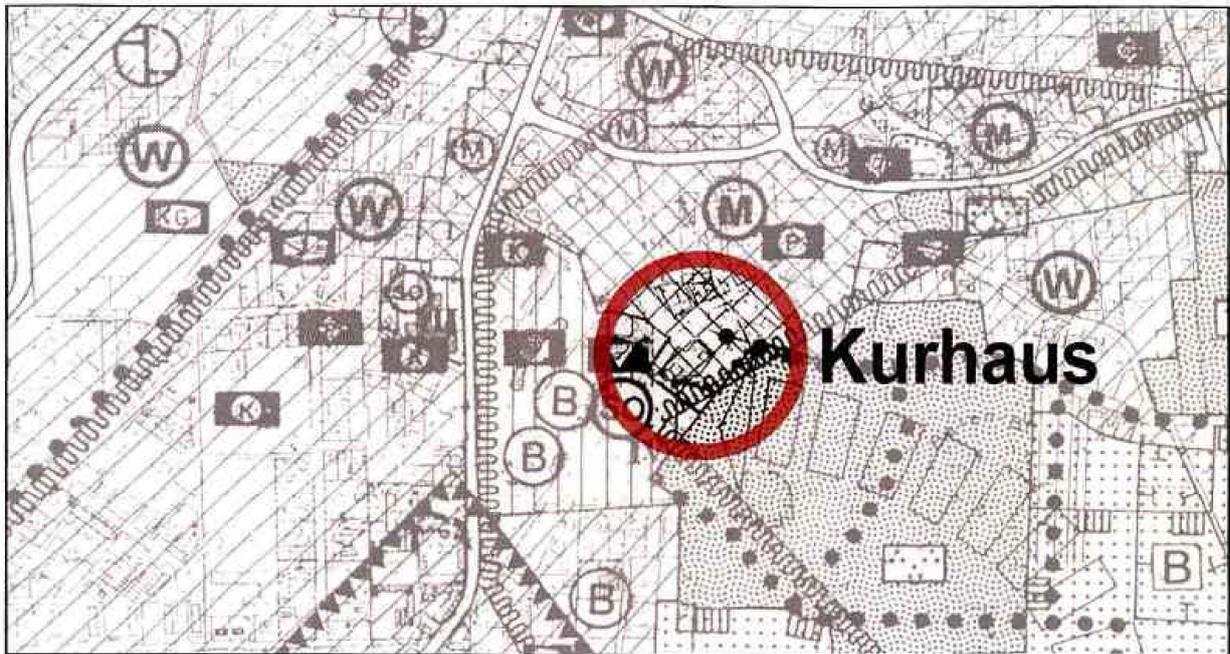


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf (unmaßstäblich, genordet, grafisch hervorgehoben der Standort des Kurhauses)

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“ wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind Darstellungen vorhanden, die die Schutz- und Denkmalwürdigkeit des Kurparks darstellen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden keine baulichen Maßnahmen vorbereitet, die den Status des Kurparks berühren.

4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

4.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 20.10.2015 I 1722.
- 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.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Inhaltlich wird mit der 1. Änderung die Art der baulichen Nutzung in ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO geändert. Damit soll erreicht werden, dass in dem ehemaligen Kurhaus keine Wohnnutzung untergebracht werden muss, wie dies in dem bisher festgesetzten Mischgebiet hätte zwingend erfolgen müssen, weil die Wohnnutzung in einem Mischgebiet eine Hauptzweckbestimmung darstellt.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Um den Gebietscharakter im Übrigen zu erhalten bzw. gerecht zu werden, wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung durch Tankstellen, wie im Ursprungsbebauungsplan, herausgenommen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In Kerngebieten sind ebenfalls großflächige Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten zulässig. Solange die Stadt Bad Nenndorf selbst Eigentümer des Gebäudes ist, verbleibt diese Option einer späteren Steuerung bei den politischen Gremien der Stadt. Raumbedeutsame Nutzungsänderungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird die abweichende Bauweise, mit Gebäudelängen über 50 m, für das Kerngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wird sinngemäß aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. (Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan vgl. Anlage 1)

Entlang der Kurpromenade ist als untergeordnetes Bauteil ein Vordach mit einer Reihe von Masten als Ergänzung des Baukörpers vorgesehen, die über die bestehende Baugrenze hinausreicht und dessen Zulässigkeit über § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 BauNVO gewährleistet ist. Eine Erweiterung der Baugrenze soll vermieden werden, um auch zukünftig eine Erweiterung der baulichen Anlagen zur Kurpromenade zu unterbinden.

4.3. Hinweise

Aus dem Ursprungsbebauungsplan besteht der folgender Hinweis:

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone II(B) bzw. III(C) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig.

Im Übrigen wird auf die gültige Rechtsgrundlage der Baunutzungsverordnung verwiesen.

5. Abwägungsrelevante Belange

Bei dem ehemaligen Kurhaus handelt es sich um eine Bestandsimmobilie innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Änderung der Art der Nutzung zielt darauf ab, die fehlerhafte Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan zu korrigieren, ohne einen neuen Sachverhalt hinsichtlich der bereits vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen zu erzeugen.

Dies hat zur Folge, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf die regelmäßig zu beachtenden Belange, die bereits im Ursprungsbebauungsplan hinreichend Beachtung gefunden haben, keine Auswirkungen hat. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Belange von:

- Umwelt und Naturschutz, einschließlich des Klimaschutzes
- Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung
- Erschließung und Stellplätze
- Zivil und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung
- Nachbarschutz, Immissionsschutz und Altlasten

5.1. Belange des Denkmalschutzes

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises vom 18. Dezember 2014 wurden die Belange des Denkmalschutzes bereits im Ursprungsbebauungsplan nicht hinreichend beachtet. Sie werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geschützten Flächen des Kurparks, der als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sowie als Bestandteil der Gruppe baulicher Anlagen „Gesamtheit der Kur- und Badeanlagen“ gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG inventarisiert ist. In unmittelbarer Umgebung befinden sich weitere Baudenkmale. In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden der denkmalgeschützte Kurpark und die Baudenkmale nunmehr nachrichtlich dargestellt. Der Kartenausschnitt aus der digitalen Denkmaldatenbank ADABweb des niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege wird als Anlage 2 in diese Begründung aufgenommen.

Hinsichtlich der geplanten und zu erwartenden Nutzungsänderung werden keinerlei Auswirkungen auf die Belange des Denkmalschutzes erwartet, da mit der Änderung lediglich der Nutzungszweck „Wohnen“ entfallen soll. Alle weiteren beabsichtigten oder zu erwartenden Nutzungen sind bereits durch den Ursprungsbebauungsplan abgedeckt oder im Gebäude vorhanden. Über die vergangenen Jahrzehnte hat das „Alte Kurhaus“ seine Eignung als Gebäude mit vorwiegend „öffentlicher“ Nutzung hinreichend bewiesen.

Ergänzender Hinweis LK Schaumburg vom 14.07.2015:

Außerdem weise ich darauf hin, dass sich die Ausführungen in der Begründung zu den Auswirkungen auf die Belange der besonderen denkmalrechtlichen Situation ausschließlich auf die

geplante Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes beziehen. Der Bebauungsplan schließt jedoch nach wie vor nicht aus, dass das bestehende Kurhaus durch einen Neubau ersetzt werden kann. Ein neuer Baukörper innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage dürfte weder dem Planungsrecht noch dem Denkmalschutzrecht widersprechen. Die Zulässigkeit eines Neubaus richtet sich in diesem Fall zusätzlich nach den Vorschriften des NDSchG. Mit weitergehenden und erhöhten Anforderungen hinsichtlich der denkmalrechtlichen Zulässigkeit eines Ersatzbaus sowie seiner Größe, Ausrichtung und äußeren Gestaltung ist zu rechnen.

Das Kurhaus, von dem Architekten Prof. Ernst Zinsser Anfang der 1960er Jahre errichtet (Einweihung 7. April 1963), ist selber nicht als Baudenkmal inventarisiert, auch wenn seine Eigenschaften als Baudenkmal in der Vergangenheit mehrfach diskutiert wurde. Mit der Lage im Kurpark, der in seiner Gesamtheit als Denkmal festgelegt ist, sind dennoch die alle baulichen Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen, mit der Baudenkmalpflege im Sinne des Umgebungsschutzes abzustimmen.

Ergänzend wird die örtliche Bauvorschrift um einen Absatz ergänzt, der auch die Zulässigkeit von Flachdächern für den Gebäudebestand des Kurhauses sichert.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aus dem Ursprungsbebauungsplan besteht die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung, die die Form der Dächer und die Dachneigung geregelt. Diese Regelung setzt voraus, dass das Bestandsgebäude durch einen Neubau ersetzt wird. Gleichzeitig befindet sich das Kurhaus im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Bad Nenndorf-Zentrum“, in der es im Bereich 1 (denkmalgeschützter Bereich) liegt. Auch diese Satzung bestimmt für Neubauten geneigte Dächer.

Durch den Bürgerentscheid zum Erhalt des Kurhauses und der darauf basierenden Beschlusslage der politischen Gremien der Stadt Bad Nenndorf ist der Erhalt des Kurhauses vorgegeben. Daher sind die Festsetzungen der beiden örtlichen Bauvorschriften zu den Dachneigungen jedoch nicht zielführend.

Ziel ist es, für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“ das Flachdachgebäude von Prof. Ernst Zinsser mit seiner klar gestalteten Bauhaus-Architektur, in den Fokus zu stellen und zu sichern. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt, dass Flachdächer zulässig sind.

Die ergänzende Festsetzung aus der örtlichen Bauvorschrift des Ursprungsbebauungsplans wird übernommen.

Der gesamte, geänderte Satzungstext der örtlichen Bauvorschrift wird auf der Planurkunde zum Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“ wiedergegeben.

7. Planungshinweise

7.1. Flächenbilanz

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

| Fläche | in Quadratmeter | Anteil in % |
|-----------------|-----------------|-------------|
| Geltungsbereich | 6445 qm | 100,0 % |
| Kerngebiet | 6445 qm | 100,0 % |

überlagernde Festsetzungen

| | |
|---|---------|
| überbaubare Grundstücksbereiche (Baufeld) | 3685 qm |
| Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 75 qm |
| Stellplatzfläche (Festsetzung mit Signatur) | 550 qm |

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

7.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg 2 • 31542 Bad Nenndorf

• **plan Hc** •

Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, 27.01.16

Büro für Stadtplanung

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt
Schmiedeweg 2 • 31542 Bad Nenndorf
www.planhc.de

7.3. Verfahrensvermerk zur Begründung

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 09.12.2015 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

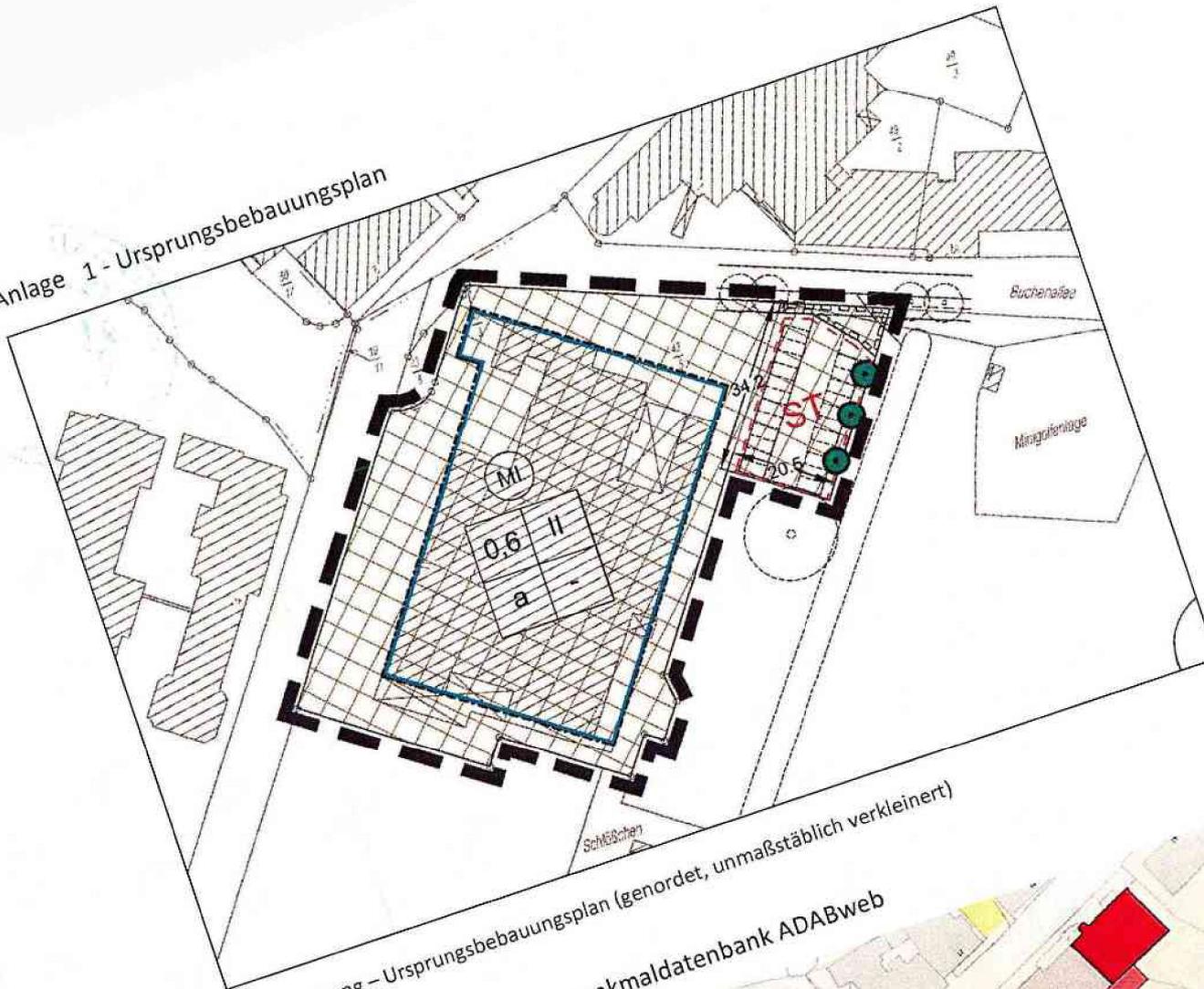
Bad Nenndorf, 17.02.2016

Stadt Bad Nenndorf
Der Stadtdirektor

M. Schif

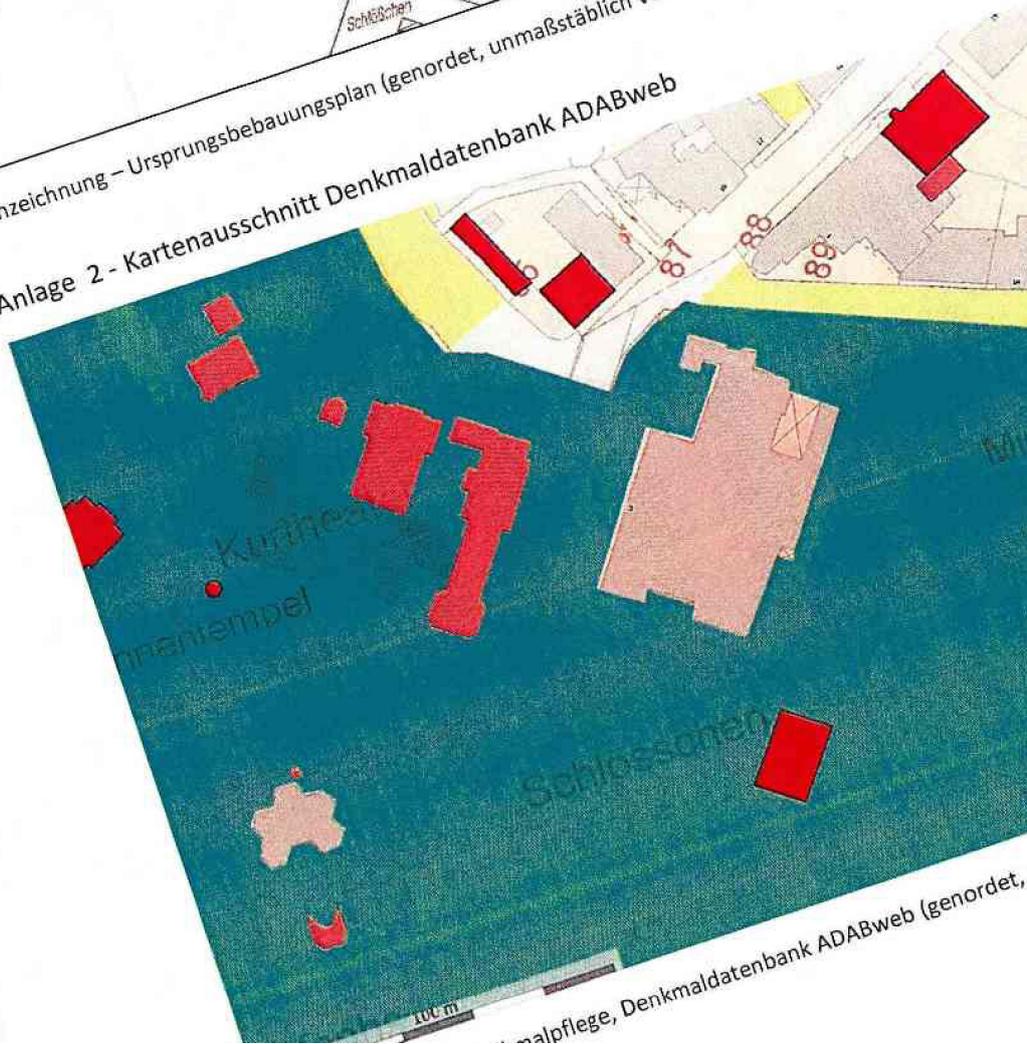


Anlage 1 - Ursprungsbebauungsplan



Planzeichnung - Ursprungsbebauungsplan (genordet, unmaßstäblich verkleinert)

Anlage 2 - Kartenausschnitt Denkmaldatenbank ADABweb



Denkmalpflege, Denkmaldatenbank ADABweb (genordet, unmaßstäblich verkleinert)

