

**Stadt Bad Nenndorf**  
**Landkreis Schaumburg**

## **Bebauungsplan Nr. 73 A** **„Kurpark Bad Nenndorf“**

**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“**  
**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Galenberg“ und**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

### **Begründung**

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(2)	§ 4a(3)	§ 10 BauGB
Begründung:	14.07.2005	30.10.2008	24.04.2009	21.08.2009
Plan:	14.07.2005	30.10.2008	24.04.2009	21.08.2009

Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



**Stadt Bad Nenndorf**  
**Landkreis Schaumburg**

# **Bebauungsplan Nr. 73 A** **„Kurpark Bad Nenndorf“**

**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“**  
**mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Galenberg“ und**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

## **Begründung**

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(2)	§ 4a(3)	§ 10 BauGB
Begründung:	14.07.2005	30.10.2008	24.04.2009	21.08.2009
Plan:	14.07.2005	30.10.2008	24.04.2009	21.08.2009

Dr.-Ing. S. Strohmeier  
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

<b>TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>1</b>
1 ERFORDERNIS DER PLANAUFGESTELLUNG/TEILAUFGEBUNGEN.....	1
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	1
3 BESTAND .....	1
4 PLANUNGSVORGABEN .....	3
4.1 Überörtliche Planungen .....	3
4.1.1 Raumordnung und Landesplanung .....	3
4.2 Örtliche Planungen .....	3
4.2.1 Flächennutzungsplan.....	3
4.2.2 Zielkonzept Einzelhandel.....	3
4.2.3 Verkehrsentwicklungsplan .....	3
4.2.4 Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierung Zentrum .....	4
5 STÄDTEBAULICHE DATEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	4
6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES B-PLANES .....	4
6.1 Art der baulichen Nutzung .....	4
6.1.1 Sonstiges Sondergebiet Kurgebiet und Fremdenverkehr.....	4
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien .....	5
6.4 Verkehrsflächen.....	6
6.4.1 Straßen .....	6
6.4.2 Fuß- und Radweg .....	6
6.4.3 Fußweg.....	7
6.4.4 Parkplatzfläche .....	7
6.5 Grünflächen: Parkanlage.....	7
6.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen .....	8
6.7 Sonstige Festsetzungen .....	8
6.7.1 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche .....	8

6.7.2	Einstellplätze und Nebenanlagen .....	8
6.7.3	Untertunnelung .....	8
7	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT .....	9
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	9
8.1	Versorgung .....	9
8.1.1	Trinkwasserversorgung .....	9
8.1.2	Löschwasserversorgung .....	9
8.1.3	Strom- und Gasversorgung .....	10
8.2	Entsorgung .....	10
8.2.1	Schmutzwasserentsorgung .....	10
8.2.2	Oberflächenentwässerung .....	10
8.2.3	Abfallentsorgung .....	10
9	HINWEISE .....	10
10	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSSPLANES .....	11
	<b>TEIL 2: UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
1	INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS .....	12
2	UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN .....	12
3	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	13
3.1	Schutzgut Mensch .....	13
3.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	14
3.3	Schutzgut Boden .....	15
3.4	Schutzgut Wasser .....	16
3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	17
3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	17
3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	18
3.8	Wechselwirkungen .....	19
3.9	Eingriffsbilanzierung .....	19
4	ENTWICKLUNGSPROGNOSEN .....	21
4.1	Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung .....	21

4.2	Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	21
5	BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	21
5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	21
5.2	Ausgleichsmaßnahme .....	22
6	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES PLANS .....	24
6.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	24
6.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ....	24
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	25
	<b>TEIL 3: VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>27</b>

## **ANHANG**

Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf den Fledermausbestand im Rahmen des Bebauungsplans  
Nr. 73 A „Kurpark Bad Nenndorf“ (ILE X – INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG  
UND LEBENSRAÜME, Dezember 2005)

# **TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

## **1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG/TEILAUFBEBUNGEN**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 A „Kurpark Bad Nenndorf“ hat das Ziel, den zentralen Bereich des Kurparks zu sichern und die nördlich angrenzenden baulichen Nutzungen städtebaulich zu ordnen. Anlass ist die Teilkommunalisierung und Privatisierung von Flächen, die sich bis Anfang 2005 im Eigentum des Landes Niedersachsen befanden. Insbesondere im Rahmen der Privatisierung sind neue Nutzungswünsche zu erwarten, die auch mit baulichen Veränderungen einhergehen können. Um diesen sensiblen, innerstädtischen Bereich, der für den Fremdenverkehr als auch für die heimische Bevölkerung ausgesprochen wichtig ist und das Stadtbild wesentlich prägt, in Einklang mit den Nutzungsansprüchen zu entwickeln, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Um zudem einen inzwischen gebauten öffentlichen Parkplatz planungsrechtlich zu sichern, wird die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Galenberg“ (zzt. als Fläche für Stellplätze für das Kurhaus) erforderlich. Zudem ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“ notwendig, um den Fuß- und Radweg vom Kurpark nach Norden zur Kurhausstraße zu verlängern.

## **2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

Der Planbereich A befindet sich im Zentrum von Bad Nenndorf und grenzt im Nordosten direkt an die Fußgängerzone mit zentralem Einkaufsbereich an. Im Norden bildet u.a. die Poststraße die Grenze des Geltungsbereiches. Im Westen wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße und im Südosten durch die Parkstraße begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich der weitere weiträumige Kurpark, dessen Liesallee die Grenze des Geltungsbereiches bildet. Der Planbereich B befindet sich östlich des Zentrums von Bad Nenndorf und wird im Süden von der Buchenallee, im Westen und Nordwesten von der Straße „Am Kurpark“ und im Nordosten und Osten vom waldartigen Park begrenzt. Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im M. 1 : 1.000 ersichtlich.

## **3 BESTAND**

Durch die zentrale Lage und den historischen Gebäudebestand als auch den weiträumigen Park, dessen gestalteter Bereich im Südwesten des Geltungsbereiches sein Ende findet, gehört der Planbereich zu den sensibelsten Bereichen Bad Nenndorfs, die das Stadtbild wesentlich prägen. Der gesamte Planbereich A ist denkmalgeschützt. Dabei sind sowohl der Park als auch die meisten Gebäude denkmalgeschützt. Die Nutzungen unterliegen im Wesentlichen der medizinischen und sonstigen Erholung. Der Park beinhaltet fußläufige Wegeverbindungen in Nordsüd- und Ostwestrichtung. Der gestaltete Parkbereich geht in Richtung Osten in einen naturnahen Park mit Waldcharakter und weiter in den Deister über. Zwischen der Fußgängerzone und dem Kurbereich befindet sich die Wandelhalle im Nordosten des Planbereiches. In ihr finden kulturelle Veranstaltungen statt. Zudem gibt es in dem Gebäudekomplex ein Kino. Das angrenzende „Haus Kassel“ wird mit der Touristeninformation, dem Sitz der Tourismusgesellschaft, den Seminarräumen und einer Zeitung auch als „Haus des Gastes“ bezeichnet. Das an der nördlichen Spitze des Geltungsbereiches liegende „Wincklerbad“ beinhaltet Nutzungen der Rheumaklinik (westlich des Plangebietes) und steht zum Teil leer. Südlich davon befindet sich das „Moorbadehaus“, in welchem ebenfalls Nutzungen der Rheumaklinik vorhanden sind. Zwischen Wandelhalle und Wincklerbad befindet sich südlich das Hotel „Esplanade“. Vor diesem repräsentativen Baukörper liegt zur Bahnhofstraße ein Gebäude mit Restaurant, Finesseinrichtungen und Technikräumen.

**Nutzung (Stand Nov. 2004)**



**Legende**

	<b>Gemeindebedarf ärztliche Versorgung</b>		<b>Einzelhandel</b>		<b>Dienstleistung</b>
1	Solebad	15	Änderungsschneiderei, Kosmetische Fußpflege, Laden	29	Fahrschule
2	städtisches Baumanagement	16	Sonnenstudio	30	Musikdienstleistungsunternehmen
3	Wincklerbad mit Praxen, Kommunikationszentrum, Zentrum für Ambulante Rehabilitation, z.T. leerstehend	17	Boutique	31	Rechtsanwalt
4	Rheumaklinik	18	Buchladen	32	Friseur
5	Therapiezentrum	19	Buchladen, Kleidergeschäft, Tonwarenladen	33	Servicecenter
6	Schlammbad	20	Kiosk	34	Zeitung, Seminare
7	Arzt	21	Verschiedene Läden	35	Anwalt
8	Wandelhalle, Veranstaltungen, Tagungszentrum, Kino	22	Hörgerätegeschäft	36	Bausachverständiger
9	Seniorenresidenz				<b>Wohnen</b>
10	Bühne		<b>Beherbergung, Restauration</b>	37	Wohnen
12	Apotheke, Arzt, Ernährungsberatung	23	Hotel & Restaurant		<b>Leerstand</b>
13	Pavillon	24	Café	38	leere Wohngebäude
14	Schloss: Veranstaltungsstätte	25	Restaurant	39	leere Praxis
		26	Hotel Esplanade		
		27	Pizza-Schnellimbiss		
		28	Kneipe		

## **4 PLANUNGSVORGABEN**

### **4.1 Überörtliche Planungen**

#### **4.1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Im LROP Niedersachsen von 2008 wird Bad Nenndorf als Mittelzentrum dargestellt und soll damit zur Bereitstellung der zentralen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs beitragen.

Gemäß RROP des Landkreises Schaumburg von 2003 ist die Stadt Bad Nenndorf im System der zentralen Orte als Mittelzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ dargestellt. Ferner ist der Kurpark Teil eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft und Vorsorgegebiet für Erholung.

Die Planung entspricht den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

### **4.2 Örtliche Planungen**

#### **4.2.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet und der genaueren Darstellung Kureinrichtung, Krankenhaus/Sanatorium und der Kultur dienenden Gebäuden und Einrichtungen dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

#### **4.2.2 Zielkonzept Einzelhandel**

Nach dem Zielkonzept Einzelhandel von 1998 befindet sich der Geltungsbereich im zentralen Bereich mit der Sonderbaufläche „Kur“. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Zielsetzung.

#### **4.2.3 Verkehrsentwicklungsplan**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Verkehrsentwicklungsplan von 1991 nicht entgegen.

#### 4.2.4 Rahmenplan zur städtebaulichen Sanierung Zentrum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Stadt Bad Nenndorf und im Gebiet des sich in Aufstellung befindlichen Rahmenplanes. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen des Sanierungsgebietes und den Zielen des Rahmenplanes.

## 5 STÄDTEBAULICHE DATEN DES BEBAUUNGSPLANES

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]
• sonstige Sondergebiete – Kurgebiet und Fremdenverkehr	28.111
○ SO-1	(11.123)
○ überbaubare Grundstücksfläche: GRZ 0,6 (= 6.674 m <sup>2</sup> ) + 50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO bis 0,8 (= 8.898 m <sup>2</sup> )	
○ SO-2	(4.638)
○ überbaubare Grundstücksfläche: GRZ 0,8 (= 3.710 m <sup>2</sup> )	
○ SO-3	(12.350)
○ überbaubare Grundstücksfläche: GRZ 0,4 (= 4.940 m <sup>2</sup> ) + 50 % Überschreitung gem. § 19 BauNVO bis 0,6 (= 7.410 m <sup>2</sup> )	
• Grünfläche – Parkanlage	44.178
• öffentliche Verkehrsflächen	7.581
○ Poststraße (= 2.039 m <sup>2</sup> )	
○ Fuß- und Radweg (= 2.773 m <sup>2</sup> )	
○ Fußweg (= 821 m <sup>2</sup> )	
○ Parkplatz „Am Kurpark“ (= 1.948 m <sup>2</sup> )	
<b>Summe:</b>	<b>79.870</b>

## 6 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES B-PLANES

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Sonstiges Sondergebiet Kurgebiet und Fremdenverkehr

Der Bereich nördlich des Parkes soll wie bisher Nutzungen unterliegen, die im weiteren Sinne mit der Kur/Rehabilitation oder dem Fremdenverkehr im Zusammenhang stehen. Es wird daher ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kurgebiet und Fremdenverkehr gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

Um z. B. Arztpraxen, Fitnessseinrichtungen, Veranstaltungsräume, eine Tourismusinformation, eine Zeitung und Fortbildungseinrichtungen mit Seminarräumen zuzulassen, wird als Art der Nutzung die Unterbringung von Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, touristische, informelle, und

seminaristische Zwecke ausgewiesen. Damit auch die gastronomische Versorgung durch Cafés und Restaurants als auch ein Hotel zulässig ist, werden zudem Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes als mögliche Nutzung zugelassen. Auch Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment dem Sanitätsfachbereich oder dem gesundheitlichen Sektor (z.B. Apotheken oder Optiker) unterliegen, sind möglich. Sonstiger Einzelhandel soll nicht entstehen, da sich dieser im direkt zentralen Bereich Bad Nenndorfs ansiedeln soll (Fußgängerzone). Im zzt. überwiegend leer stehenden Wincklerbad plant ein Investor ein Gesundheitszentrum mit Fachärzten, Sanitätsfachbetrieben, einer Apotheke und einem Café zu errichten. Zudem sind ein Altenpflegeheim, (betreutes) Wohnen sowie Büronutzungen vorgesehen. Eine solche Durchmischung auch mit Wohnnutzungen ist städtebaulich durchaus gewünscht, da sie zur Belebung der Innenstadt, insbesondere in den Abend- und Wochenendstunden, beiträgt. Insgesamt soll der Schwerpunkt jedoch auf Nutzungen liegen, die der Zweckbestimmung Kurgebiet und Fremdenverkehr direkt entsprechen. Deshalb werden die Nutzungen des Altenpflegeheimes, des Wohnens und von Büros auf den Bereich des Wincklerbades beschränkt (SO-1). Zudem erfolgt eine Begrenzung der Betten des Altenpflegeheimes und der Wohnflächen zur Wohnnutzung sowie der Nutzflächen zur Büronutzung (s. textliche Festsetzung). Zur Wohnfläche hinzu kommen können Gemeinschaftsflächen/-einrichtungen wie Aufenthaltsräume. Die Zulässigkeit der Nutzungen im Bereich des Wincklerbades begründet sich aus dem konkreten Vorhaben sowie der Lage im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes im Übergang zu Mischnutzungen an der Bahnhofstraße und der dem Kurpark abgewandten Seite.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete (Sondergebiete SO Kurgebiet und Fremdenverkehr) sind bereits bebaut. Die historischen, denkmalgeschützten Gebäude sollen erhalten werden. Zum Teil ist ein Rückbau nachträglich eingebrachter Gebäudeteile geplant (Komplex des Wincklerbades). Die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend des erhaltenswerten Bestandes so festgesetzt, dass einerseits die gewünschten Nutzungen ermöglicht werden, andererseits der direkten Lage am Kurpark mit großzügigen Freiräumen Rechnung getragen wird. Danach werden in den Sondergebieten Grundflächenzahlen von 0,4 bis 0,8 festgesetzt.

Wird eine Überschreitung von 50 %, jedoch nicht über 80 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann der Bereich aufgrund der vorliegenden Planung im SO-1 und SO-2 zu max. 80 %, im SO-3 zu max. 60 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Die Zahl der Geschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf max. 1 bis 3 Vollgeschosse festgelegt. Hierbei werden die Vollgeschosse des baulichen Bestandes übernommen, um die Sicherung der aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten und zumeist denkmalgeschützten Gebäude zu unterstützen.

## 6.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die bestehenden Gebäude sind zum Teil länger als 50 m und direkt an die Grenze gebaut. Es wird daher die abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, in der auch Gebäudelängen von

über 50 m und Grenzbebauungen zulässig sind. Dies ist zudem durch die zentrale Lage des Geltungsbereiches gerechtfertigt.

Die Baugrenzen sind so gewählt, dass die erhaltenswerten, zumeist denkmalgeschützten Gebäude hierdurch umgrenzt werden. Umbaumaßnahmen werden dadurch ermöglicht, Erweiterungsbauten jedoch stark begrenzt bzw. ausgeschlossen. Hierdurch soll gesichert werden, dass die Stadtbild prägenden Gebäude am Kurpark in ihrer positiven Erscheinung erhalten bleiben und nicht durch Anbauten gestört werden.

Der 8-eckige Gebäudekörper an der Bahnhofstraße verstellt den Blick auf das repräsentative Hotelgebäude, welches ausgesprochen Stadtbild prägend ist. Historisch handelte es sich um die Rückseite des Hotelgebäudes, der Eingang erfolgte vom Park aus. Inzwischen befindet sich der Eingang zur Bahnhofstraße gewandt, ist jedoch von der Straße aus wegen des besagten Baukörpers nicht sichtbar. Obwohl sich an gleicher Stelle auch historisch ein Gebäude befand, wäre eine Verlegung der Gebäudenutzung städtebaulich wünschenswert, um die Ansicht des denkmalgeschützten Hotelgebäudes frei zu stellen und so das Stadtbild aufzuwerten sowie den Kurort-Charakter zu stärken. Das Gebäude hat Bestandsschutz. Umnutzungen können erfolgen. Bei Abgang soll es jedoch nicht in gleicher Art wieder errichtet werden können. Daher wird an dieser Stelle kein Baufenster ausgewiesen. Um die Entwicklungsfähigkeit des Hotelbetriebes zu gewährleisten, wird jedoch eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen getroffen (s. Pkt. 6.7.2).

Auch der momentan mit Nebenanlagen überbaute Innenbereich des Wincklerbades wird zugunsten einer Entkernung und der Erstellung von Stellplätzen nicht als überbaubare Grundstücksfläche dargestellt.

## **6.4 Verkehrsflächen**

### **6.4.1 Straßen**

Die Poststraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke sicher zu stellen. Die Abgrenzung der Verkehrsfläche erfolgt entsprechend dem veröffentlichten Bestandsverzeichnis über die Gemeindestraßen und sonstigen öffentlichen Straßen, in dem die Poststraße als öffentliche Straße aufgenommen und damit bereits gem. §§ 2 u. 3 NStrG dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist.

### **6.4.2 Fuß- und Radweg**

Zwischen der Kurhaus-/Hauptstraße im nördlichen Zentrumsbereich und der Parkstraße im Süden befindet sich eine fuß- und radläufige Wegeverbindung, die als Hauptverbindung zwischen der Fußgängerzone und dem Kurpark als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg gesichert wird.

### 6.4.3 Fußweg

Die bestehende fußläufige Verbindung von der Poststraße in den zentralen Bereich (Fußgängerzone) und in den Kurpark wird als Fußweg gesichert.

### 6.4.4 Parkplatzfläche

Die sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen privaten Nutzungen können ihren erforderlichen Stellplatzbedarf auf den jeweiligen Grundstücken oder angrenzenden Grundstücken decken. Nicht gedeckt ist der Stellplatzbedarf des Gebäudekomplexes mit Wandelhalle, Haus Kassel, Kurtheater, Kino sowie des Schlösschens. Rechtlich unterliegt die Nutzung zwar dem Bestandsschutz, tatsächlich ist jedoch ein Stellplatzbedarf vorhanden. Insgesamt handelt es sich um ein Defizit von ca. 185 Stellplätzen im Wesentlichen für den Komplex der Wandelhalle...<sup>1</sup>, welches insbesondere bei Veranstaltungen zum Tragen kommt. Mit dem Bau des Parkplatzes an der Buchenallee konnten 50 Stellplätze errichtet werden. Dieser Parkplatz wird mit dem Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Da es auch im direkten Umfeld nur sehr begrenzt Stellplätze gibt, die sich fast ausschließlich an den angrenzenden Straßen befinden, kommt es zu verkehrlichen und funktionalen Engpässen. Der im Nordosten angrenzende Zentrumsbereich mit Fußgängerzone muss ebenfalls im Umfeld seinen Stellplatzbedarf decken.

Wie dem verbleibenden Stellplatzmangel nachgekommen werden kann, soll im Rahmen einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“ entschieden werden, der potentielle Flächen zur Errichtung von Parkplätzen/-häusern beinhaltet.

## 6.5 Grünflächen: Parkanlage

Die Parkanlage wird als wesentliches Element der Stadt Bad Nenndorf und des Kurbereiches als solche festgesetzt. Die Parkanlage dient der Nutzung „Kultur, Erholung und gesellschaftlichen Kommunikation“. Sich innerhalb der Parkanlage befindliche Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Es können Nebenanlagen innerhalb des Kurparks entstehen, die dieser Nutzung dienen und den Charakter der Parkanlage nicht beeinträchtigen. Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Veranstaltungen dürfen z.B. bei Märkten und Festen für jeweils max. 3 Monate errichtet werden, damit der Charakter des historischen Parkes einerseits nicht dauerhaft gestört wird, andererseits aber für das Zentrum wichtige Veranstaltungen, die zur Belebung beitragen, ermöglicht werden.

---

<sup>1</sup> Ermittlung des Stellplatzbedarfes gem. § 47 NBauO in Verbindung mit dem RdErl des MS vom 25.2.1988 und Richtzahlen (Richtzahlen aus: Niedersächsische Bauordnung, Kommentar von Große-Suchsdorf, Lindorf, Schmaltz, Wiechert)

- Überschlägige Ermittlung Stellplatzbedarf Wandelhalle, „Haus Kassel“, Kurtheater/Kino (vorhanden: ca. 10)
  - Wandelhalle: 500-700 Plätze : 5 Sitzplätze/Stellplatz bei Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung = 120 Stellplätze (bei nicht überörtlicher Bedeutung wäre es die Hälfte)
  - „Haus Kassel“: 100 m<sup>2</sup>/100 Sitzplätze : 5 Sitzplätze/Stellplatz bei Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung = 20 Stellplätze
  - Kurtheater/Kino: 310 Sitzplätze : 5-10 Sitzplätze/Stellplatz bei Versammlungsstätten von nicht überörtlicher Bedeutung = 41 Stellplätze
- Überschlägige Ermittlung Stellplatzbedarf „Schlösschen“ (vorhanden: 4)
  - 80 Personen : 5 Sitzplätze/Stellplatz = 16 Stellplätze
  - + 8 Zimmer : 2-6 Betten/Stellplatz = 2 Stellplätze = zusammen 18 Stellplätze

## **6.6 Flächen zum Erhalt von Bäumen**

Innerhalb der Sondergebiete und auf dem geplanten Parkplatz an der Buchenallee befinden sich Flächen mit erhaltenswertem Baumbestand. Eine Bestandskartierung mit Angabe des Standortes, der Art und des Stammdurchmessers wurde im Dez. 2005 von der Samtgemeinde durchgeführt. Zudem wurde im Dez. 2005 eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf den Fledermausbestand fertiggestellt (ILE X, Hr. Dipl.-Ing. Zerner). Die Bereiche, deren Baumbestand besondere Bedeutung hat, werden geschützt, indem sie als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden. Der Baum- und Strauchbestand innerhalb der Parkanlage wird vollständig geschützt (textliche Festsetzung).

## **6.7 Sonstige Festsetzungen**

### **6.7.1 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche**

Zur Erschließung der Stellplätze des Wincklerbades wird eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und der Allgemeinheit festgesetzt.

### **6.7.2 Einstellplätze und Nebenanlagen**

Gem. § 47 (7) NBauO müssen die notwendigen Einstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück gelegen sein, dessen Benutzung zu diesem Zweck durch Baulast gesichert ist. Soweit möglich, sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken dargestellt.

Um die vorhandenen, erhaltenswerten Freiflächen zu schützen, sind Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur in den hierfür gekennzeichneten Flächen und den zeichnerisch dargestellten überbaubaren Flächen zulässig. Aus gleichem Grunde werden Garagen und Nebenanlagen in den sonstigen Sondergebieten außerhalb der zeichnerisch dargestellten überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Davon abweichend sind Nebenanlagen zwischen Bahnhofstraße und dem Hauptbaukörper des Hotels ausnahmsweise zulässig, um dem Hotel die erforderliche Entwicklung zu ermöglichen und konkurrenzfähig zu bleiben.

Anlagen für die Kleintierhaltung werden innerhalb der Sondergebiete „Kur und Fremdenverkehr“ ausgeschlossen, da eine solche Nutzung nicht mit der Hauptnutzung vereinbar wäre und im zentralen Bereich nicht gewünscht ist.

### **6.7.3 Untertunnelung**

Aus funktionalen Gründen gibt es unterirdische Verbindungen zwischen der Rheumaklinik westlich der Bahnhofstraße und dem Schlammbadehaus sowie dem Wincklerbad auf der östlichen Seite der Bahnhofstraße. Daneben verbindet ein Tunnel das Moorbadehaus mit dem 8-eckigen Gebäude mit der jetzigen Nutzung des Fitnessbereiches und mit dem Hotel Esplanade. Die Darstellung der Untertunnelung wird den bestehenden Tunneln angepasst, um hier bei Bedarf noch bauliche Veränderungen vornehmen zu können.

## **7 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFT**

Gemäß § 9 (4) BauGB wird die örtliche Bauvorschrift als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch positiv zu entwickeln.

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, der dem Denkmalschutz unterliegt, werden umfassende gestalterische Bauvorschriften nicht für erforderlich gehalten. Es wird lediglich festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen unzulässig sind, damit ein einheitliches und zusammenhängendes Stadtbild erhalten bleibt.

An den Grenzen der Parkanlage entlang der Bahnhofsstraße und der Parkstraße sind Grundstückseinfriedungen zulässig. Hierdurch erfolgt eine Abgrenzung zu den angrenzenden, befahrenen Bereichen.

## **8 VER- UND ENTSORGUNG**

Die vorhandene Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Anschlüsse an das bestehende Ortsnetz sind möglich.

### **8.1 Versorgung**

#### **8.1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist vom bestehenden Ortsnetz aus möglich und erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst.

#### **8.1.2 Löschwasserversorgung**

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet durch die Stadt zu sichern. Für den Grundsatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – zu bemessen. Der Grundsatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 3200 l/min für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Bei höheren Brandlasten muss gegebenenfalls ein Löschwasserdefizit in ausreichender Form durch Bohrungen von Löschwasserbrunnen bzw. Herstellung von Zisternen durch den Betreiber bzw. Nutzer ausgeglichen werden. Ein rechnerischer Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **8.1.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EON Westfalen Weser AG.

## **8.2 Entsorgung**

### **8.2.1 Schmutzwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Samtgemeinde Nenndorf zur öffentlichen Abwasseranlage.

### **8.2.2 Oberflächenentwässerung**

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 128 zu berücksichtigen ist.

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann das anfallende Oberflächenwasser über die öffentliche Kanalisation der Samtgemeinde Nenndorf entsorgt werden.

### **8.2.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

## **9 HINWEISE**

Auf dem Plan befinden sich Hinweise zum Denkmalschutz (gesamter Planbereich A), zum Heilquellenschutz und zum Baumschutz. Diese sind in jedem Falle zu beachten.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass das Heilquellenamt empfiehlt, in Genehmigungsbescheide folgende Bedingungen aufzunehmen:

- Das auf den Parkplätzen anfallende Niederschlagswasser ist über öffentliche Kanalisation schadlos abzuleiten
- Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen (Treibstoff, Öle, etc. für die Baumaschinen und Geräte) muss außerhalb der engeren Schutzzone erfolgen, ebenso das Betanken
- Grundwasserentnahme bzw. –absenkungen sind zu vermeiden

Zudem wird vom Landkreis Schaumburg darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe mit Tiefen unter 2 m unter Gelände einer Genehmigung nach Heilquellenschutzgebietesverordnung bedürfen. Eine Genehmigungsfähigkeit dieser Arbeiten kann erst nach Vorlage eines entsprechenden hydrogeologischen Gutachtens beurteilt werden.

## **10 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSSPLANES**

Durch den Bebauungsplan wird die tatsächlich vor Ort vorhandene Situation planungsrechtlich gesichert und die vorhandenen Nutzungen im Grundsatz erhalten. Zudem wird durch die Ausweisung von Stellplätzen die verkehrliche Situation entlastet. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind daher nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird die Situation im Vergleich zum Bestand verbessert. Die Auswirkungen auf Umweltbelange werden in Teil 2 dieser Begründung beschrieben.

## TEIL 2: UMWELTBERICHT

### 1 INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 dieser Begründung beschrieben.

### 2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN

#### Fachgesetze

Mit der Planung wird § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen, indem für die Neuanlage von Stellplätzen vorhandene Gebäude des Wincklerbad-Komplexes entfernt werden sowie die Baugrenzen der Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr nur minimale Gebäudeerweiterungen zulassen. Für den Bau weiterer Stellplätze werden zudem innerörtliche Flächen genutzt (Nachverdichtung). Auf diese Weise wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß begrenzt.

Ferner wird im Rahmen des Umweltberichtes die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG beachtet. Die Eingriffsbilanzierung ist Kap. 3.9 zu entnehmen, die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen Kap. 5.2.

#### Fachplanungen

##### *Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg (2001)*

Die Planung berücksichtigt folgende Leitziele für die Siedlungsentwicklung im Landkreis Schaumburg:

- Der zukünftige Flächenverbrauch durch Siedlung und Verkehr ist zu minimieren. Die Aspekte Standortwahl, Innenverdichtung, Umnutzung von Bausubstanz und Begrenzung des Siedlungswachstums sind hierbei besonders zu berücksichtigen. Die Festlegung von städtebaulichen (Umwelt-)Qualitätszielen ist zu empfehlen.
- Die Siedlungsentwicklung ist so zu lenken, dass für den Naturschutz wertvolle oder empfindliche Bereiche von Bebauung freigehalten werden.
- Bei der städtebaulichen Entwicklung größerer Siedlungen ist auf den Erhalt und die Entwicklung eines vernetzten Freiflächensystems (öffentliche Grünflächen, Grünverbindungen etc.) besonderer Wert zu legen.
- Das gewachsene Orts- und Landschaftsbild ist zu bewahren.
- Bei allen Neuversiegelungen sind Vorschriften zur Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser festzulegen.

### **Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995)**

Folgende Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes für den besiedelten Bereich des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Nenndorf werden im Rahmen der Planung beachtet:

- Erhaltung und Vergrößerung vorhandener Gehölzbestände in den Siedlungsbereichen,
- naturnahe Gestaltung und Pflege öffentlicher Freiflächen,
- Erhaltung charakteristischer, gut ausgeprägter Siedlungs- und innerörtlicher Freiraumstrukturen, z.B. im Kernbereich von Bad Nenndorf,
- Erhaltung und Pflege des Gehölzbestandes im Straßenraum,
- Erhaltung und Entwicklung von Grünzäsuren und –verbindungen, insbesondere des Kurparks.

## **3 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die folgende Beschreibung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes für die Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr stützt sich im Wesentlichen auf die Aussagen des Landschaftsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (1995) und eigene Erhebungen vor Ort (2004/2005). Demgegenüber ist für den Parkplatz der Stand des wirksamen Bebauungsplanes Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die Planung.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

Das Plangebiet gliedert sich in seiner Nutzung in zwei unterschiedliche Bereiche: die Kureinrichtungen in den Sondergebieten Kurgebiet sowie den Kurpark und andere städtische Grünanlagen im Norden der Plangebietsgrenze. Entsprechend seiner Nutzungen ist das Plangebiet für den Kurbetrieb und die innerstädtische Naherholung von herausragender Bedeutung. Der Kurpark ist deshalb im RROP des Landkreises Schaumburg (2003) als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen.

Vorbelastungen bestehen durch Schallimmissionen, die im Wesentlichen durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße hervorgerufen werden.

#### **Bewertung**

Mit der Planung sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch verbunden, da die für die Stellplätze beanspruchten Flächen im Vergleich zum gesamten Kurparkbereich eine untergeordnete Bedeutung für die Kur- und Naherholung haben. Darüber hinaus bringen die gesicherten Parkmöglichkeiten verkehrliche Entlastungseffekte auf den Haupt- und Nebenstraßen mit sich, was sich positiv auf die Wohn- und Erholungsfunktionen auswirkt.

Insgesamt entstehen durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

## 3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der größte Teil des Plangebietes wird von dem vorhandenen Gebäudebestand im Norden sowie den Freiflächen und dem Altbaumbestand des Kurparks im Süden und Osten bestimmt. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung sind die Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr von zumeist kleinflächigen Zierrasenflächen und Rabatten mit wenigen alten Solitärgehölzen geprägt, die südöstlich des Hotels Esplanade in den Kurpark übergehen. Die Kurparkanlage besteht im Nordwesten aus einem intensiv gepflegten Teil mit Scherrasenflächen und Ziergehölzen und einem extensiv gepflegten Teil südöstlich der Linie Parkstraße – Fuß- und Radweg. Beiden Teilen gemeinsam ist der große Bestand an z.T. über 200 Jahre alten Einzelbäumen. Die Parkfläche nordöstlich des Schlösschens weist mit Ausnahme einer sehr alten Rotbuche einen mittelalten Baumbestand aus japanischer Traubenkirsche, Pyramideneiche und Zierapfel auf.

Der Kurpark ist im Allgemeinen geeignet, Lebensraum für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse zu bieten. An Vögeln sind die für Siedlungen typischen Vogellebensgemeinschaften, z.B. Amsel, Hausrotschwanz, Mehlschwalbe, Türkentaube, Grünfink, Bachstelze, Klappergrasmücke etc. zu vermuten.

Der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) bewertet den Kurpark als Bereich mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, was auf das Vorkommen schutzbedürftiger Biotoptypen bzw. Pflanzengesellschaften, das Vorkommen von Tierarten der Roten Liste und die hohe Artenvielfalt bzw. hohe Individuenzahl charakteristischer Arten zurückgeführt wird. Zudem hat der Kurpark eine besondere Bedeutung für räumlich-funktionale Beziehungen innerhalb des Biotopverbundes. Er ist Teil eines im RROP des Landkreises Schaumburg (2003) ausgewiesenen Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft.

Der gesamte Planbereich B ist im wirksamen Bebauungsplan Nr. 40 „Galenberg“ als Stellplatzfläche für das Kurhaus ausgewiesen. Hier sind die vorhandenen Laubbäume ab einem Stammumfang von 50 cm zur Erhaltung festgesetzt. Inzwischen wurde ein öffentlicher Parkplatz gebaut. Zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens lag die Fläche brach und wies z. T. höhere Sukzessionsgehölze sowie an der Nord- und Ostgrenze alte Roteichenreihen auf. Die Stammumfänge aller auf der Fläche befindlichen Bäume liegen über dem festgesetzten Wert von 50 cm. Die Fläche bildet durch seine Lage am Rande des Kurparks und an der Buchenallee den Übergang zur Wohnbebauung im Norden des Kurparks und hat Bedeutung als Trittsteinbiotop für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

### ***Fledermäuse***

Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens wurde ein Gutachten zum Fledermausvorkommen in den Teilbereichen des Plangebietes durchgeführt, in denen die Planung bauliche Veränderungen festsetzt und Verluste am Altbaumbestand zu erwarten sind (Planbereich B). Das Gutachten ist dem Anhang dieser Begründung zu entnehmen.

Insgesamt wurden in den untersuchten Bereichen vier Fledermausarten festgestellt: Gewöhnliche Zwergfledermaus, Mücken-Zwergfledermaus, Gewöhnliche Breitflügelfledermaus und Mittlerer Abendsegler. Quartiernachweise konnten in keinem der genannten Bereiche geführt werden. Demgegenüber wurden alle untersuchten Bereiche in unterschiedlicher Intensität als Jagdgebiete genutzt. Am Schlösschen und im Planbereich B wurde die Gewöhnliche Zwergfledermaus festgestellt. Im Planbereich B nutzte diese vor allem den Baumbestand im nördlichen Übergang zur Wohnbebauung und

untergeordnet auch die Rotbuchenreihe im Osten für Jagdflüge. Dabei stellt der nördliche Gehölzstreifen einen Ausläufer größerer Jagdgebiete am Rand des Waldbestandes am Galenberg dar. Der Parkbereich am Schlösschen hat dagegen kaum oder keine Bedeutung für Fledermäuse, da sie nur unregelmäßig und vereinzelt entlang der Liesallee überflogen werden.

Alle Fledermausarten sind in der Roten Liste Niedersachsens und in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt. Sie gehören zu den streng zu schützenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie nach § 10 Abs. 2 Nr.11 b BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Keiner der untersuchten Bereiche ist jedoch als besonderes Schutzgebiet zur Erhaltung der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie anzunehmen.

## **Bewertung**

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat innerhalb der Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr sowie in dem überwiegenden Teil des Kurparkes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da die zulässige Bebauung innerhalb der gesetzten Baugrenzen keine wertvollen Biotopstrukturen beansprucht.

Für den Planbereich B entstehen keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da die für Fledermäuse bedeutenden Gehölzstrukturen im Norden und Osten der Fläche als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden. Der Verlust von insgesamt 9 Bäumen, die im Laufe der Jahre aufgelaufen sind, wird in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

## **3.3 Schutzgut Boden**

Entsprechend des geologischen Untergrundes kommen zwei Bodentypen innerhalb des Plangebietes vor, die auf der Linie Hauptstraße – Parkstraße aufeinandertreffen. Im Westen des Plangebietes entwickelten sich aus dem verwitterten Lößlehm der Weichsel-Eiszeit Parabraunerden, die durch Tonverlagerung und –anreicherung wasserstauende Schichten ausbildeten, so dass Pseudogley-Parabraunerden entstanden. Diese Böden verfügen über einen großen Nährstoffreichtum.

Demgegenüber sind im Osten des Plangebietes, welcher zum Südwesthang des Galenberges zählt, flachgründige, trockene Rendzinen vertreten. Als Ausgangsgestein steht hier toniger Lehm über Kalk und Mergelgestein des oberen Jura an.

Die Pseudogley-Parabraunerden weisen aufgrund ihres hohen Lehm- und Schluffanteils eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung auf, während die Rendzinen als gering empfindlich einzustufen sind. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung ist ebenfalls eng mit der Bodenart verknüpft. Die Fähigkeit von Böden, Schadstoffe zu adsorbieren nimmt mit abnehmender Korngröße der Bodenart zu. So weisen die Böden im Plangebiet ein hohes Filtervermögen und damit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung auf. Die von Natur aus trockenen, flachgründigen Rendzinen im Osten des Plangebietes haben zudem eine hohe Bedeutung für die Entwicklung von Biotopen.

Kulturhistorisch wertvolle oder seltene Böden kommen im Plangebiet nicht vor. Ebenso ist ein Vorkommen von Altablagerungen nicht bekannt.

### **Bewertung**

Die Überbauung offener Bodenoberflächen ist als erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden zu bewerten. Versiegelungen sind geringfügig im Bereich der Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr zugelassen. Hier werden Grünflächen vollständig oder teilweise versiegelt, was zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt.

Die Erweiterung der vorhandenen Untertunnelung ist dagegen nicht als erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten, da die Tunnelverbindungen bereits bestehen und sich zudem unter vorhandenen, zumeist vollständig versiegelten Flächen südlich des Wincklerbades befinden. Alle Bodenfunktionen sind in diesem Bereich bereits zerstört.

## **3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes gibt es erdoberflächennahe Grundwasserbereiche, die die Esplanade- und Erlengrundquellen speisen. Für sie besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigung.

Die Grundwasserneubildungsrate ist als gering zu betrachten, da der Versiegelungsgrad einerseits im Westen des Plangebietes eine oberflächliche Versickerung herabsetzt und der Kanalisation zuführt und das Niederschlagswasser aufgrund des hohen Baumanteils im Osten des Plangebietes andererseits bereits im Kronenraum verdunstet.

Das Plangebiet liegt innerhalb der engeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nenndorf“.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Bewertung**

Analog zu den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind mit den Neuversiegelungen auch Veränderungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da ein großer Teil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers der Regenwasserkanalisation zugeführt wird und nicht der Grundwasserneubildung zugute kommt. Im Vergleich zu dem hohen Anteil versiegelter Flächen im kurparknahen Stadtgebiet von Bad Nenndorf ist der auf den neu zu versiegelnden Flächen anfallende Wasseranteil gemäß der Planung so gering, dass hieraus insgesamt keine oder eine geringe Beeinflussung des Schutzgutes Wasser resultiert. Erhebliche Auswirkungen für das Grundwasser entstehen nicht.

Da das Plangebiet innerhalb der engeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nenndorf“ liegt, dessen Verordnung bei baulichen Tätigkeiten zu beachten ist, sind Beeinträchtigungen des Schutzgebietes auszuschließen.

### 3.5 Schutzgut Klima/Luft

Großklimatisch unterliegt das Klima in Bad Nenndorf ozeanischen und kontinentalen Einflüssen. Durch seine Lage ist das Plangebiet dem Übergangsbereich zwischen dem Mittelgebirgsklima im Süden und dem Börden- bzw. Flachlandklima zuzuordnen. Allerdings bildet das Plangebiet, das mit Ausnahme des Nordens als innerstädtische Grünfläche mit Rasen und beachtlichem Baumbestand anzusehen ist, ein eigenständiges „Parkklima“ aus. Dieses wird durch einen gedämpften Tagesgang der Oberflächentemperaturen und eine starke nächtliche Abkühlung gekennzeichnet, was bioklimatisch ausgleichende Wirkungen in den angrenzenden Siedlungsbereichen mit sich bringt. Lediglich die bebauten und höher versiegelten Flächen im Norden des Plangebietes sind mit insgesamt höheren Temperaturen eher dem Stadtklima zuzuordnen.

Lufthygienische Vorbelastungen entstehen vor allem durch den starken Verkehr auf der Bahnhofstraße. Zudem herrscht im Plangebiet ein Stellplatzmangel vor, der zu verkehrlichen und funktionalen Engpässen in den Straßen führt. Von parkplatzsuchenden Pkw sind auch die angrenzenden Straßenzüge betroffen. Allerdings trägt der Gehölzbestand des Kurparks durch seine Filterwirkung zu einer Verminderung der Luftbelastungen und ihrer Ausbreitung im Raum bei.

#### Bewertung

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ergeben sich vornehmlich in der nahen Umgebung der neu zu versiegelnden Flächen. Die Wirkung wird jedoch in fast allen Bereichen durch die umliegenden Grünflächen zum Teil mit Baumbestand abgeschwächt bzw. ausgeglichen. In den bereits hoch versiegelten Sondergebieten Kurgebiet und Fremdenverkehr werden die stadtklimatischen Einflüsse (Verringerung der Verdunstungsrate und Luftfeuchte, Erhöhung der Lufttemperatur) durch die zusätzliche Überbauung verstärkt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung wirkt dies nicht erheblich auf das Klima.

Im Hinblick auf die Lufthygiene ist ebenfalls mit keinen erheblichen Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu rechnen. Im Gegenteil kann hier durch die Schaffung von Parkraum eine Entlastung des derzeitigen Stellplatzengpasses und der damit verbundenen Parkplatzsuche in den angrenzenden Straßen bewirkt werden, die wesentlich zu einer Verminderung von Abgasbelastungen führen wird.

### 3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich von der Bördenregion im Nordosten zum Weser- und Leinebergland im Südwesten. Es ist Teil des aus dem nördlichen Vorland aufsteigenden Nordhanges des Deisters bei Barsinghausen, der aus einer gleichsinnig ansteigenden Wealdensandstein-Schicht besteht und nach Südwesten eine steile Schichtstufe ausbildet. Dieses ist deutlich anhand des im Westen des Plangebietes bis zum Galenberg ansteigenden Reliefs erkennbar, der hier Höhen von über 120 m ü. NN erreicht.

Das Plangebiet gehört zum Ortszentrum Bad Nenndorfs. Der Gebäudebestand stammt aus der Gründungszeit des Bades sowie aus Gebäuden um die Jahrhundertwende bis Ende des 20. Jahrhunderts.

Entsprechend heterogen sind die Fassadenstrukturen innerhalb des Plangebietes sowie in den das Plangebiet umgebenden Straßenzügen ausgebildet.

Dominierend und charakterisierend für das Plangebiet wirkt die ab 1787 angelegte Kurparkanlage Bad Nenndorfs, die aus teils intensiv, teils extensiv gepflegten Freiflächen und einem hohen Anteil bis zu 200 Jahre alten Einzelbäumen besteht. Der Kurpark (oder auch Landschaftspark) zählt zu den historischen Gärten Niedersachsens. Er bietet eine besondere Erlebnisqualität des Ortsbildes in Siedlungsnähe und ist durch ein Wegesystem gut erschlossen. Aus dem Ostteil des Parks ergeben sich zudem weitreichende Blickbeziehungen in Richtung Erlengrund und Deister.

### **Bewertung**

Aus den Festsetzungen für die Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr sowie für den Kurpark resultieren keine erheblichen Auswirkungen für das Landschafts- oder Ortsbild, da die zulässigen baulichen Veränderungen ein geringes Ausmaß haben und zum größten Teil den umbauten Bereich des Wincklerbades betreffen. Veränderungen im Straßenbild ergeben sich hierdurch nicht.

Insgesamt entstehen somit keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Der gesamte Planbereich A ist denkmalgeschützt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Kulturdenkmale:

- Kurparkanlage
- Hotel „Esplanade“ (großes Schwefelbadehaus)
- Staatsbad: sog. „Wincklerbad“ (Schlamm-badehaus), Bahnhofstr. 10-14
- Staatsbad: sog. „Landgrafenhaus“, Hauptstr. 2 (Kurpromenade)
- Staatsbad: sog. „Haus Kassel“, ehem. Kurgästehaus, Hauptstr. 4 (Kurpromenade)
- Ehem. „Großes Schlamm-badehaus“, Betriebsgebäude E, Poststr. 3
- „Schlösschen“ oder „Lodge“, Hauptstr. 9 (Kurpromenade)
- sog. Musikmuschel
- sog. Pavillon im Sonnengarten
- Brunnentempel
- Kurtheater, heute Kino
- erdgeschossiger Verlängerungsbau an der SW-Fassade des Hauses Kassel
- ehem. Tanzsaal, sog. Kuppelbau
- Infostand vor dem Kurtheater.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von Bodendenkmalen bekannt.

### **Bewertung**

Für die Kulturgüter resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung, da bauliche Veränderungen innerhalb der Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr nur in geringfügigem Umfang (s. Baugrenzen) zulässig und diese an denkmalgeschützten Gebäuden zudem in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde durchzuführen sind.

### **3.8 Wechselwirkungen**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden gegeben, da die geplante Versiegelung Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere und auf die Bodenfunktionen hat. Diesen erheblichen Auswirkungen wird im Rahmen der Eingriffsbilanzierung Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

### **3.9 Eingriffsbilanzierung**

Gemäß § 1a (3) BauGB ist in der bauleitplanerischen Abwägung die Eingriffsregelung nach BNatSchG und NNatG zu berücksichtigen. Die qualitativen Auswirkungen wurden bereits in Kap. 3.1 bis 3.8 ermittelt und bewertet. Die Quantifizierung des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996). Dieses Modell basiert auf der Annahme, dass jeder Biototyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Der Eingriffsflächenwert des Plangebietes (ohne öffentliche Verkehrsflächen) ermittelt sich wie folgt:

Bezeichnung	Biotoptypen Ist-Zustand	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Biotoptypen Planung	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert
<b>Planbereich A</b>								
Park	Parkanlage	44.178	4	176.712	Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"	44.178	4	176.712
SO-1 Kurgebiet und Fremdenverkehr	Grün-/Parkflächen am Gebäudebestand	2.266	2	4.532	Grün-/Parkflächen am Gebäudebestand	1.615	2	3.230
	Gebäude, befestigte Flächen (Parkplätze, Straßen, Wege)	8.857	0	0	Flächen n. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB versiegelte Flächen: - GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung: max. 0,8	8.898	0	0
SO-2 Kurgebiet und Fremdenverkehr	Grün-/Parkflächen am Gebäudebestand	977	2	1.954	Grün-/Parkflächen am Gebäudebestand	928	2	1.856
	Gebäude, befestigte Flächen (Parkplätze, Straßen, Wege)	3.661	0	0	versiegelte Flächen: - GRZ 0,8	3.710	0	0
SO-3 Kurgebiet und Fremdenverkehr	Grün-/Parkflächen am Gebäudebestand	5.757	2	11.514	Grün-/Parkflächen am Gebäudebestand	4.084	2	8.168
	Gebäude, befestigte Flächen (Parkplätze, Straßen, Wege)	6.593	0	0	Flächen n. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB versiegelte Flächen: - GRZ 0,4 zzgl. Überschreitung: max. 0,6	7.410	0	0
<b>Planbereich B</b>								
(Teilaufhebung B-Plan Nr. 40 „Galenberg“)	Stellplätze (80% Überbauung) unversiegelte Restfläche mit Baumbestand: 7 Bergahorn	1.500 448	0 2	0 896	0 Stellplätze (80% Überbauung) unversiegelte Restfläche	1.500 169	0 2	0 338
	1 Wildkirsche	189	2	378	Flächen n. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Baumbestand: 15 Rotbuchen	279	3	837
	1 Weißbuche	28	2	56		35	4	140
	15 Rotbuchen	35	4	140				
	<b>Summen</b>	<b>74.237</b>		<b>196.322</b>		<b>74.237</b>		<b>195.037</b>

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung

Nach Abzug des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand von 196.322 von dem ermittelten Flächenwert der Planung von 195.037 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 1.285. Der Ausgleich muss außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung) 195.037  
 Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist-Zustand) 196.322  
**zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf) -1.285**

## **4 ENTWICKLUNGSPROGNOSEN**

### **4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft und die damit verbundene hohe Bedeutung des Kurparks im Wesentlichen erhalten werden. Die randliche Beanspruchung von Grünflächen kann auf geringwertigen Flächen ausgeglichen werden, woraus positive Effekte für die Schutzgüter resultieren. Der Schutzanspruch von Fledermäusen wird beachtet und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Überwachung zusätzlicher erhebliche Umweltauswirkungen werden getroffen.

Zudem verbessern sich mit dem neu entstehenden Parkraum die derzeitigen Wohn- und Erholungsfunktionen innerhalb und in direkter Umgebung des Plangebiets.

### **4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Ohne Umsetzung der Planung wären die baulichen Erweiterungen innerhalb des Sondergebietes Kurpark und Fremdenverkehr sowie die Schaffung von Stellplätzen voraussichtlich nach § 34 BauGB zulässig. Die innerstädtischen Grünflächen und der Baumbestand innerhalb dieses Gebietes könnten dann verloren gehen, ohne dass ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung geschaffen werden müsste. Unabhängig hiervon wäre ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen und das Artenschutzrecht zu berücksichtigen.

## **5 BESCHREIBUNG VON MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

Gemäß § 8 NNatG dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu minimieren oder zu vermeiden sind.

In der vorliegenden Planung soll diesem Grundsatz durch die folgenden Maßnahmen Rechnung getragen werden:

- Der Altbaumbestand innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten erhalten. Auswirkungen auf den typischen Charakter des Kurparks werden so vermieden.
- Auswirkungen auf die Jagdhabitats von Fledermäusen werden vermieden, indem „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Nordosten des Hotels Esplanade und in Planbereich B festgesetzt werden.

- Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes sind während der Bauarbeiten die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP 4, 1999) einzuhalten. Darüber hinaus sind die Hinweise des DVWG-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 „Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten.
- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser soll vor Ort versickert werden, so dass Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsfunktion vermieden werden.
- Durch die Beachtung der Verordnung für das Heilquellenschutzgebiet „Bad Nenndorf“ werden Auswirkungen auf das Schutzgebiet vermieden. Das Risiko eines Schadstoffeintrages während der Bauphase kann zudem unter Einhaltung von Vorsorgemaßnahmen, wie z.B. Abdichtung des Untergrundes sowie Ableitung des Abwassers über einen Ölabscheider in die Kläranlage, minimiert werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind nicht ausreichend, um die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe auszugleichen. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Auswirkungen werden erforderlich.

## 5.2 Ausgleichsmaßnahme

Nach § 10 Abs. 1 - 3 NNatG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herzustellen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch nicht ausreichend, um den mit der Planung verbundenen Ausgleichsbedarf von 1.285 innerhalb des Plangebietes ausgleichen zu können.

Aus diesem Grund ist von der Stadt Bad Nenndorf die folgende Ausgleichsmaßnahme vorgesehen:

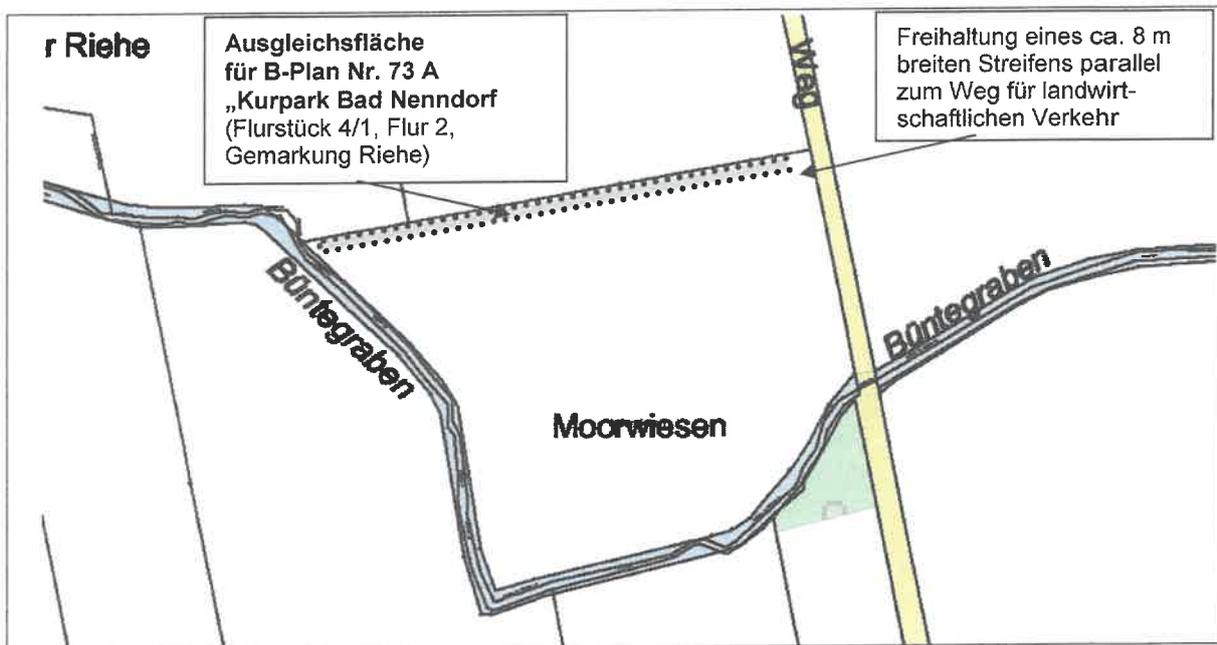
Entlang der Nordgrenze des derzeit als Acker genutzten Flurstücks 4/1 der Flur 2 in der Gemarkung Riehe (Moorwiesen) wird in einer Länge von 180 m ein 4,0 m breiter Nahrungs- und Blühstreifen durch Einsaat von Luzerne und Hafer (Verhältnis 4:1) im Frühjahr in lockerer Aussaatdichte angelegt. Das genaue Vorgehen zur Anlage, dauerhaften Erhaltung und Pflege des Nahrungs- und Blühstreifens wird nach Vorgabe und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg durchgeführt.

Um die landwirtschaftliche Nutzung der Restfläche des Flurstücks weiterhin zu gewährleisten, wird ein Streifen von ca. 8 m Breite parallel zum im Osten des Flurstücks verlaufenden Weges als Zuwegung freigehalten (s. Abbildung).

Die Maßnahmenfläche wird im Süden und Westen vom Büntegraben begrenzt, während sich im Norden und Osten weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die Fläche ist von lokaler Bedeutung für Brutvögel sowie von Bedeutung für Rastvögel. Zudem ist sie Lebensraum des nach der Roten Liste Niedersachsens stark gefährdeten Feldhamsters. Ziel der Maßnahme ist die Schaffung und dauerhafte

Erhaltung eines Nahrungs- und Blühstreifens für die nach der Roten Liste Niedersachsens gefährdeten Brutvögel Rebhuhn und Wachtel sowie den Feldhamster.

Mit der Durchführung der Maßnahme kann eine Aufwertung der Fläche von dem Wertfaktor 1 (Ackerfläche) auf den Wertfaktor 3 (Ruderalstreifen) erzielt werden. Die Maßnahme wird spätestens in der zweiten, nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Vegetationsperiode umgesetzt. In der folgenden Abbildung ist die Lage der Ausgleichsfläche abgetragen.



### Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsmaßnahme wird nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996) wie folgt bilanziert:

Nr.	Ist-Zustand	Biotopgröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche	Biotopgröße (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
1	Ackerfläche	650	1	650	Entwicklung eines Nahrungs- und Blühstreifens	650	3	1.950
<b>Summen</b>		650		<b>650</b>		650		<b>1.950</b>

Flächenwert Entwicklungsziel	1.950
Flächenwert des Ist-Zustand	- 650
<b>Flächenwert der Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>1.300</b>
Ausgleichsbedarf (s. Kap. 3.9)	- 1.285
<b>Bilanz</b>	<b>+ 15</b>

Anhand der Berechnungen wird deutlich, dass der mit der vorliegenden Planung verbundene Eingriff durch die Umsetzung der dargestellten Maßnahme vollständig kompensiert werden kann.

## **6 PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ZIELE UND DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES PLANS**

Im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden mögliche Planungsalternativen für Stellplätze betrachtet. Die Alternativenprüfung wurde in einer Parkplatzstudie (INFRAPLAN GMBH 2005) durchgeführt. Neben der Grünanlage Poststraße und der Fläche in Planbereich B wurde die Fläche der Minigolfanlage im Süden der Buchenallee in die vergleichende Betrachtung nach der Anzahl der Stellplätze in unterschiedlicher Form (z.B. Parkpalette, Parkplätze etc.), den Kosten sowie der Umfeldverträglichkeit einbezogen.

Der Standort der Grünanlage an der Poststraße wird als bedeutsam für das Ortsbild (Ausläufer des Kurparks) und für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (Trittsteinbiotop für Pflanzen und Tiere, Fledermausjagdgebiet, Leitstruktur) eingestuft. Da der Standort Minigolfanlage im Vergleich zu den anderen Standorten in direktem Zusammenhang mit dem Kurpark steht und durch eine hohe Anzahl alter Bäume charakterisiert ist, wird im Ergebnis der Studie die Schaffung zusätzlicher Parkmöglichkeiten auf der Fläche in Planbereich B empfohlen. Dieser Parkplatz wurde bereits gebaut, wird jedoch planungsrechtlich erst durch den Bebauungsplan gesichert.

### **6.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Bilanzierung des Eingriffs sowie der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG basiert auf der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996).

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Fledermäuse ist die „Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf den Fledermausbestand im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 73 A Kurpark Bad Nenndorf“ (ILE X – INGENIEURBÜRO FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND LEBENSRAÜME, Dezember 2005).

Grundlage für die Ermittlung möglicher Parkflächenstandorte bildete die Parkplatzstudie (INFRAPLAN GMBH 2005).

### **6.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Stadt.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sollten folgende Maßnahmen durch die Stadt überwacht werden:

- Es ist die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung zu überprüfen.
- Während der Bauphase sind Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen zu treffen und speziell die Einhaltung der Vorgaben der Verordnung zum Heilquellenschutzgebiet „Bad Nenndorf“ zu überwachen, da das Plangebiet innerhalb der engeren Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes liegt.
- Während der Bauphase ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten, um Schädigungen an zum Erhalt festgesetzten Gehölzen zu verhindern.
- Die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme sowie deren dauerhafte Pflege und Erhaltung ist regelmäßig zu überprüfen.

## **7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

Die Stadt Bad Nenndorf beabsichtigt, den zentralen Bereich des Kurparks zu sichern und die nördlich angrenzenden baulichen Nutzungen städtebaulich zu ordnen.

Das Plangebiet gliedert sich in seiner Nutzung in zwei unterschiedliche Bereiche: die Kureinrichtungen in den Sondergebieten Kurgebiet und Fremdenverkehr sowie den Kurpark und andere städtische Grünanlagen. Zudem werden je eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“ und des Bebauungsplanes Nr. 40 „Galenberg“ in die Planung aufgenommen. Der Kurpark ist im RROP des Landkreises Schaumburg (2003) als Vorsorgegebiet für Erholung und als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der größte Teil des Plangebietes wird von dem vorhandenen Gebäudebestand im Norden sowie den großen Freiflächen und dem Altbaumbestand des Kurparks im Süden und Osten bestimmt. Entsprechend der vorherrschenden Nutzung sind die Sondergebiete Kurgebiet und Fremdenverkehr von zumeist kleinflächigen Zierrasenflächen und Rabatten mit wenigen alten Solitärgehölzen geprägt, die südöstlich des Hotels Esplanade in den Kurpark übergehen. Die Kurparkanlage besteht im Westen aus einem intensiv gepflegten Teil mit Scherrasenflächen und Ziergehölzen und einem extensiv gepflegten Teil östlich der Linie Parkstraße – Fuß- und Radweg. Beiden Teilen gemeinsam ist der große Bestand an z.T. über 200 Jahre alten Einzelbäumen.

Demgegenüber ist der gesamte Planbereich B im wirksamen Bebauungsplan Nr. 40 „Galenberg“ als Stellplatzfläche für das Kurhaus ausgewiesen. Hier sind die vorhandenen Laubbäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm zur Erhaltung festgesetzt. Inzwischen ist die Fläche als öffentlicher Parkplatz ausgebildet. Zu Beginn des Bebauungsplan-Verfahrens lag die Fläche brach und wies z. T. höhere Sukzessionsgehölze und randlich älteren Baumbestand auf. Die Fläche bildet durch ihre Lage am Rande des Kurparks und an der Buchenallee den Übergang zur Wohnbebauung im Norden des Kurparks. Insbesondere die nördliche Buchenreihe stellt einen Ausläufer größerer Jagdgebiete am Rand des Waldbestandes am Galenberg dar.

Vorbelastungen bestehen durch Schallimmissionen, die im Wesentlichen durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße hervorgerufen werden.

Aus der Umsetzung der Planung resultieren für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft und Landschafts- bzw. Ortsbild keine erheblichen Auswirkungen, da der Verlust der Grünflächen durch das große Angebot des angrenzenden Kurparkareals untergeordnete Bedeutung hat. Positive Aspekte gehen mit der planungsrechtlichen Sicherung von Parkraum einher, da dieser für eine Entlastung verkehrlicher Engpässe sorgt, was sich positiv auf die Wohn- und Erholungsfunktionen auswirkt.

Somit entstehen erhebliche Auswirkungen im Wesentlichen aus der Versiegelung von Grünflächen in den Sondergebieten Kurgebiet und Fremdenverkehr. Der Verlust von Einzelbäumen innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird durch Festsetzungen zur Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes vermieden. Erhaltenswerte Bäume und Sträucher im Planbereich B (Parkplatz) werden durch Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Baumverluste im Planbereich B werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Für den Ausgleich des Eingriffs wird auf einer für Arten und Lebensgemeinschaften bedeutenden Ackerfläche am BünTEGRABEN ein Blüh- und Nahrungsstreifen von 180 m Länge und 4,0 m Breite für Brutvögel (Rebhuhn, Wachtel) sowie den Feldhamster angelegt. Somit kann der mit der Planung verbundene Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden.

## TEIL 3: VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf am 23.10.2002 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 17.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 22.08.2005 bis einschließlich 09.09.2005 durchgeführt. Sie wurde am 13.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 13.08.2005 bis einschließlich 16.09.2005 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 26.01.2009 bis einschließlich 26.02.2009 durchgeführt. Sie wurde am 17.01.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 17.01.2009 bis einschließlich 23.02.2009 fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB wurde im Zeitraum vom 04.06.2009 bis einschließlich 06.07.2009 durchgeführt. Sie wurde am 27.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Im Zeitraum vom 02.06.2009 bis einschließlich 06.07.2009 fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB statt.

---

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 73 A „Kurpark Bad Nenndorf“ mit Teilhebung der Bebauungspläne Nr. 62 „Zentrum“ und Nr. 40 „Galenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2009 gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung beschlossen.

---

Stadtdirektor

*S. Strohsch*  
**infraplan GmbH**  
Südwall 32 · 29221 Celle  
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30  
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

Planer/in

## ANHANG

