

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

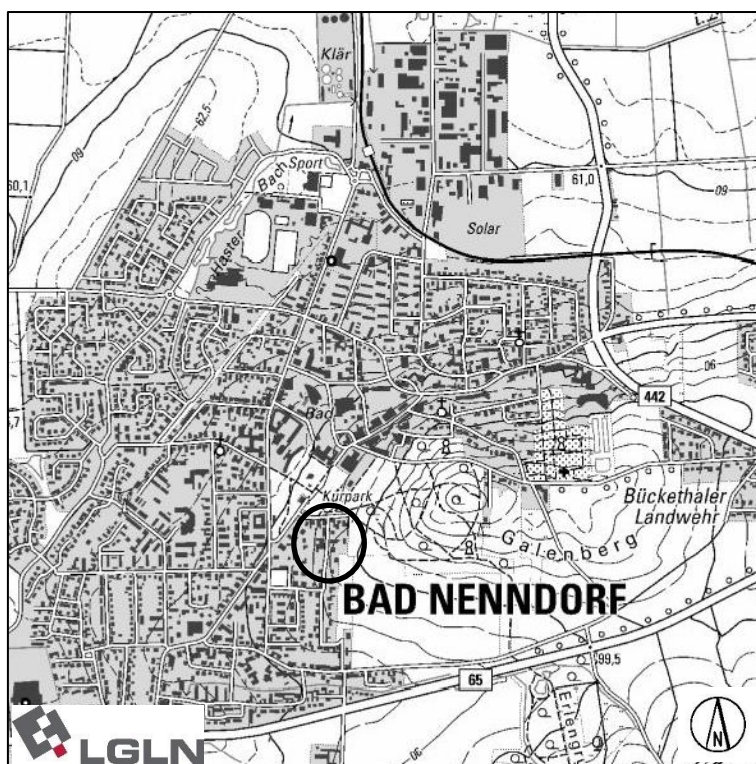
Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ 3. Änderung

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Vorentwurf

gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

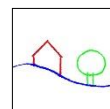
Stand: 14.11.2019

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln Seetorstraße 1 a

Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

1	Grundlagen	3
1.1	Verfahren und Beschlüsse	3
1.2	Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	3
2	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf	5
2.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	6
2.4	Gesetze und Verordnungen	8
3	Aufgaben des Bebauungsplanes	9
4	Städtebauliches Konzept	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2	Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung	9
4.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	12
5	Inhalt des Bebauungsplanes	14
5.1	Bauliche Nutzung	14
5.2	Verkehrsflächen	19
5.3	Belange von Boden, Natur und Landschaft	19
6	Sonstige öffentliche Belange	23
6.1	Immissionsschutz	23
6.2	Altlasten und Störfallbetriebe	24
6.3	Denkmalschutz	24
7	Flächenbilanz	25
8	Durchführung des Bebauungsplanes	25
8.1	Bodenordnung	25
8.2	Heilquellenschutzgebiet	25
8.3	Ver- und Entsorgung	26
9	Kosten für die Stadt	28
	Anlage: Städtebaulicher Entwurf	29

1 Grundlagen

1.1 Verfahren und Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.11.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, Stadt Bad Nenndorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. In seiner Sitzung am hat der Verwaltungsausschuss den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

1.2 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich auf den Kernbereich Bad Nenndorf beziehenden Wohnbedarfs. Zu diesem Zweck sollen bereits baulich genutzte Flächen städtebaulich neu geordnet und im Sinne der Förderung der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) für die Realisierung eines Wohnquartiers vorbereitet werden.

2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

Im **Landes-Raumordnungsprogramm** wird dem Kernbereich der Stadt Bad Nenndorf die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie liegt verkehrlich begünstigt an der im RRÖP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 65 und der BAB 2 mit der Anschlussstelle Bad Nenndorf. Das Mittelzentrum Bad Nenndorf ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** greift die Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms auf und stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar. Auch im Regionalen Raumordnungsprogramm werden als besondere Entwicklungsaufgaben für den Kernbereich Bad Nenndorfs die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie der Standort für den Fremdenverkehr hervorgehoben. Ein Großteil des Siedlungsbereichs Bad Nenndorf liegt innerhalb eines Vorsorgegebiets für Trinkwassergewinnung. Im Kernbereich Bad Nenndorfs ist zudem die vorhandene Heilquelle dargestellt.

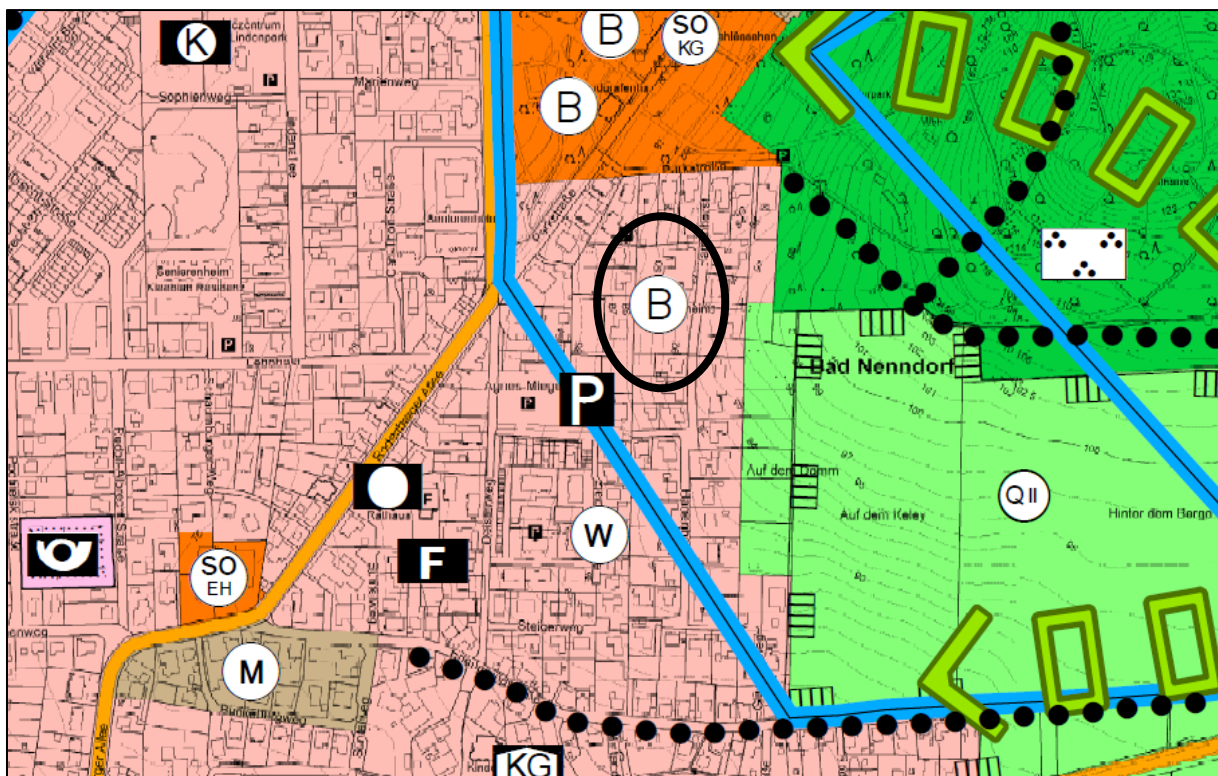
Landkreises Schaumburg (RROP) zu den Freiräumen grundsätzlich Rechnung getragen, wonach

- die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (vgl. LROP, Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02),
- die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist (vgl. LROP, Abschnitt 3.1.1 Ziffer 02),
- weitere Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind (vgl. RROP, Abschnitt D 1.5.02).

2.2 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Nenndorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Ferner ist eine Wasserentnahmestelle/Brunnen gekennzeichnet. Durch die 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben geschaffen werden, die zur Deckung des heutigen individuellen Wohnbedarfs geeignet sind. Die Festsetzung des B-Planes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist aus den Darstellungen des FNP's entwickelt, da aus den dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO entwickelt wird. Darüber hinaus setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ bereits ein WA-Gebiet fest. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (Lage des Plangebietes mit Kreis gekennzeichnet)



2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 erstreckt sich auf Flächen westlich der Straße Harrenhorst, südlich der Parkstraße sowie nord-östlich des Agnes-Miegel-Platzes.

Die in der Umgebung des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Flächen stellen sich überwiegend als Wohnsiedlungsbereiche dar, die durch freistehende und überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit zugeordneten Hausgärten geprägt sind. Die südlichen Flächen des Plangebietes stellen sich als bisher unbebaute Flächen dar. Auf den nördlichen Grundstücksflächen des Plangebietes befindet sich ein größeres Gebäude, das in der Vergangenheit als Alten- und Pflegeheim und anschließend zur Unterbringung von Immigranten genutzt wurde. Diese Nutzungen sollen jedoch zukünftig nicht weiter ausgeübt werden, sodass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 eine städtebauliche Neuordnung der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen verbunden ist.

Östlich der Straße Harrenhorst und südlich des Plangebietes schließen sich kleinteiligere Wohngebietsstrukturen an, die durch eingeschossige und freistehende Einfamilienhäuser aber auch durch neuzeitliche Mehrfamilienhäuser mit jeweils zugeordneten Gartenflächen geprägt werden.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder

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

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der

Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche für den Bebauungsplan Nr. 39 beträgt 2.225 m².

Berechnung der anrechenbaren Grundfläche: 5.563 m² (Allgemeines Wohngebiet) x 0,4 (GRZ) = 2.225 m².

Da die zulässige Grundfläche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 2.225 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im zeitlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich südlich der Parkstraße und westlich der Straße Harrenhorst. Der gesamte Bereich ist von Wohngebäuden umgeben. Die hier in Rede stehende 3. Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung der Innenentwicklung, indem die lokal erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen sowie die nach Beseitigung des ehem. Alten- und Pflegeheimes verbleibenden Grundstücksflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in einem einheitlichen Gesamtkonzept zusammengefasst und baulich genutzt werden.

Die Erschließung dieser Flächen ist über die angrenzenden und ausreichend dimensionierten Straßen gesichert.

Durch die Mobilisierung bisher unbebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener Grundstücksflächen kann die Deckung des konkreten Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhangs bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits überwiegend bebaut ist bzw. auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 hätte bebaut werden können und lediglich in Bezug auf die Siedlungsaktivitäten maßvoll nachverdichtet werden soll.

Dennoch werden aufgrund der Inanspruchnahme von Vegetation und von bisher unbebauten Grundstücksflächen sowie dem Abriss vorhandener Gebäudebestände die Belange des Artenschutzes durch die Ausarbeitung einer gutachterlichen Stellungnahme beachtet und in die Gesamtabwägung einbezogen.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter*

Die Untersuchungsergebnisse sind in dem Kapitel 5.3 Belange von Boden, Natur, und Landschaft aufgeführt. Erkenntnisse, dass die Planung nicht durchgeführt werden kann, liegen nicht vor. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Das Plangebiet ist insbesondere dadurch gekennzeichnet, dass für die zu überplanenden Flächen bereits eine durchgängige I bis II-geschossige Bebauung ohne Begrenzung der Gebäudehöhen auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 möglich war bzw. auch ohne die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung weiterhin möglich wäre. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war, da es im Bebauungsplan selbst an relevanten grünordnerischen Festsetzungen fehlt. Durch die 3. Änderung werden hingegen Festsetzungen von Durchgrünungsmaßnahmen aufgenommen die erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren sollen.

- *Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes*

Da in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes keine Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen, liegen keine Anzeichen dafür vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

2.4 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11. September 2019 (Nds. GVBl. S. 258).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2019 (Nds. GVBl. S. 88).

3 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,64 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 62/2, 63/44 und 63/25, ausgehend von dem süd-östlichen Grenzpunkt des Flst. 63/25 das Flst. 63/42 (Harrenhorst) querend bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 63/9 verlaufend,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 63/34, 63/35, 63/31, 63/20 und 63/43,
- im Süden: ausgehend von dem süd-westlichen Grenzpunkt des Flst. 63/43 das Flst. 63/42 (Harrenhorst) querend bis auf den nordöstlichen Grenzpunkt des Flst. 20/66 verlaufend, weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 20/66 und 20/65,
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 61/4, 61/1 sowie 61/6.

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

4.2 Nutzungen im Plangebiet und dessen Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich des Mittelzentrums Bad Nenndorf und wird von der Straße Harrenhorst, die im Osten angrenzt, erschlossen. Die Straße Harrenhorst ist über die Parkstraße im Norden und dann weitergehend über die Bahnhofstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Süden ist die Straße Harrenhorst über die Straße Agnes-Miegel-Platz an die Straße Deisterweg und an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gelegenen Flächen stellen sich als Wohnsiedlungsbereiche dar. Dabei ist eine offene, im Norden zweigeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen und im südlichen Anschluss eher eine eingeschossige Bauweise prägend, wobei die am Agnes-Miegel-Platz realisierten Wohngebäude mit den dort befindlichen

III-geschossigen Gebäuden bereits Kennzeichen einer städtebaulichen Nachverdichtung sind und die Deckung des lokalen Wohnbedarfs erkennen lassen.

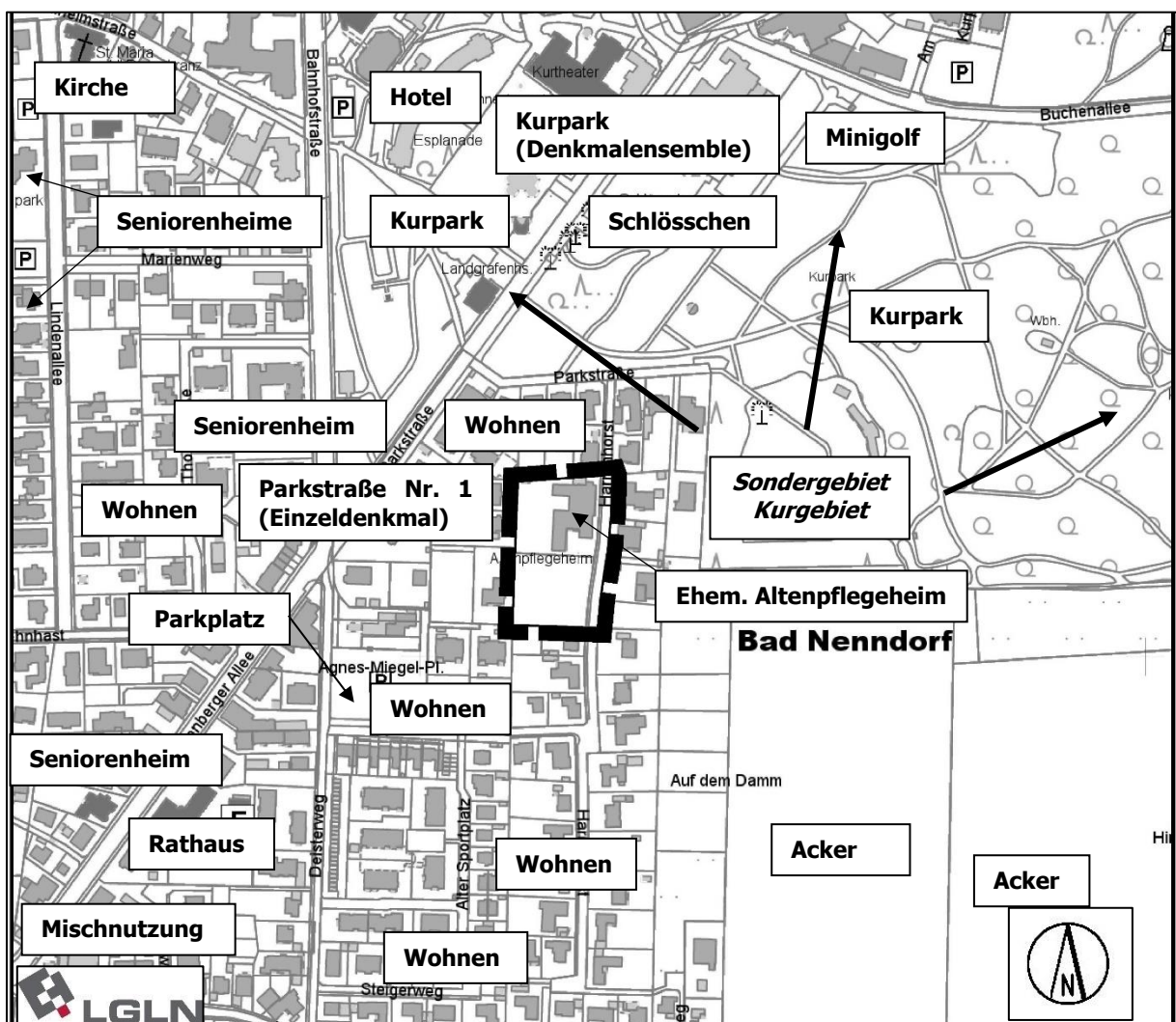
Im Plangebiet selbst befindet sich auf den nördlichen Flächen eine bauliche Anlage, die in der Vergangenheit als Altenwohn- und Pflegeheim und nach Aufgabe dieser Nutzung als Wohnheim für Immigranten genutzt wurde. Auch die Nutzung des Wohnheimes wurde in der Zwischenzeit aufgegeben, sodass die baulichen Anlagen und Freiflächen ungenutzt sind. Die südliche Fläche stellt sich als Grünfläche mit randlichen Gehölzstrukturen dar.

Die topographischen Verhältnisse lassen eine Hangneigung von Osten nach Westen erkennen; der Höhenunterschied beträgt ca. 5m.¹

Frei- und Erholungsflächen für die wohnortnahe Erholung der Bevölkerung finden sich im nordöstlich anschließenden Kurpark mit den entsprechenden Ruhe- und Aktivitätsbereichen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung relevanten Einrichtungen der Grundversorgung finden sich in einer Entfernung von 250 m im unmittelbaren Umfeld der Bahnhofstraße und Rodenberger Allee. Über diese Einrichtungen (Lebensmittel, Dienstleistungen, Ärzte etc.) kann eine wohnortnahe Versorgung, auch der nicht motorisierten Bevölkerung gewährleistet werden.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000, © 2019 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



¹ Nds. Umweltkarten, 2019

Auf die im Umfeld und für das Plangebiet rechtsverbindlich bestehenden Bebauungspläne wird im Folgenden eingegangen:

- **B-Plan Nr. 39 „Harrenhorst“**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 setzt für den Änderungsbereich sowie die nördlich und südlich anschließenden Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO fest. Als Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

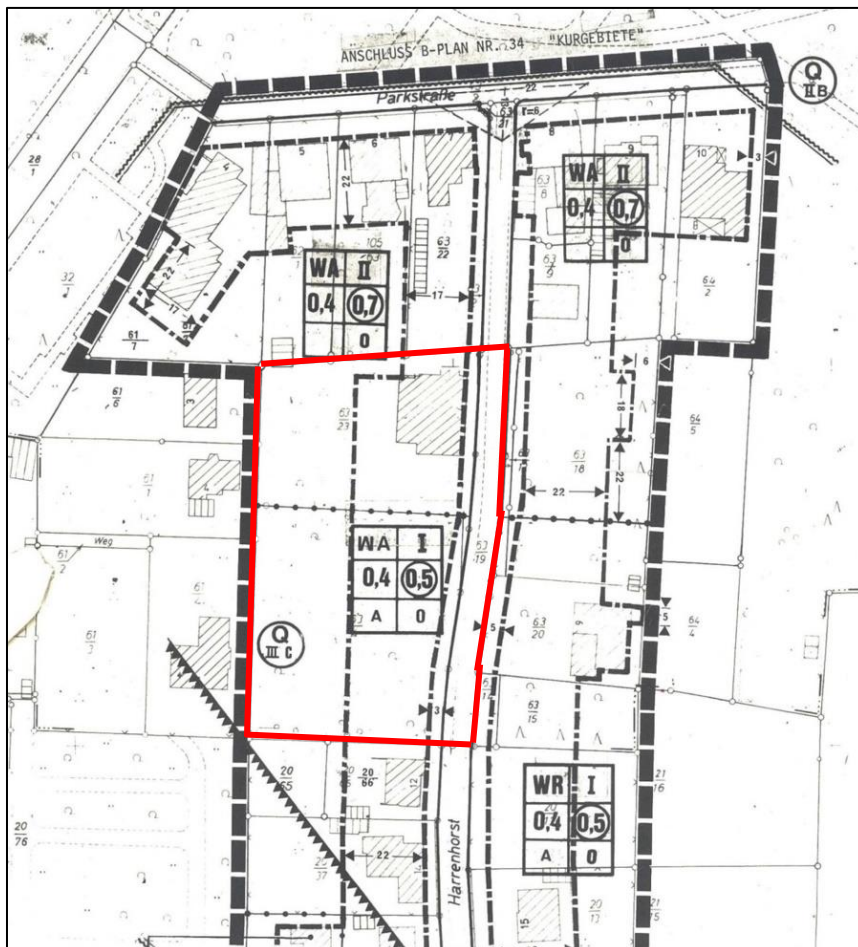
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5 bzw. 0,7
- Zahl der Vollgeschosse: I bzw. II
- Offene Bauweise

Östlich der Straße Harrenhorst, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, wird ein Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Die darin zulässigen Maße der baulichen Nutzung entsprechen denen der umgebend festgesetzten WA-Gebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen halten Abstände von 3 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und weisen Bautiefen von 22 m und mehr auf. Im Norden orientieren sie sich am baulichen Bestand.

Festsetzungen zur Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen sind nicht Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sodass auf der Grundlage der I und II geschossigen Festsetzungen und der topographischen Situation Gesamthöhen zwischen 9 und 14 m hätten erwartet werden können.

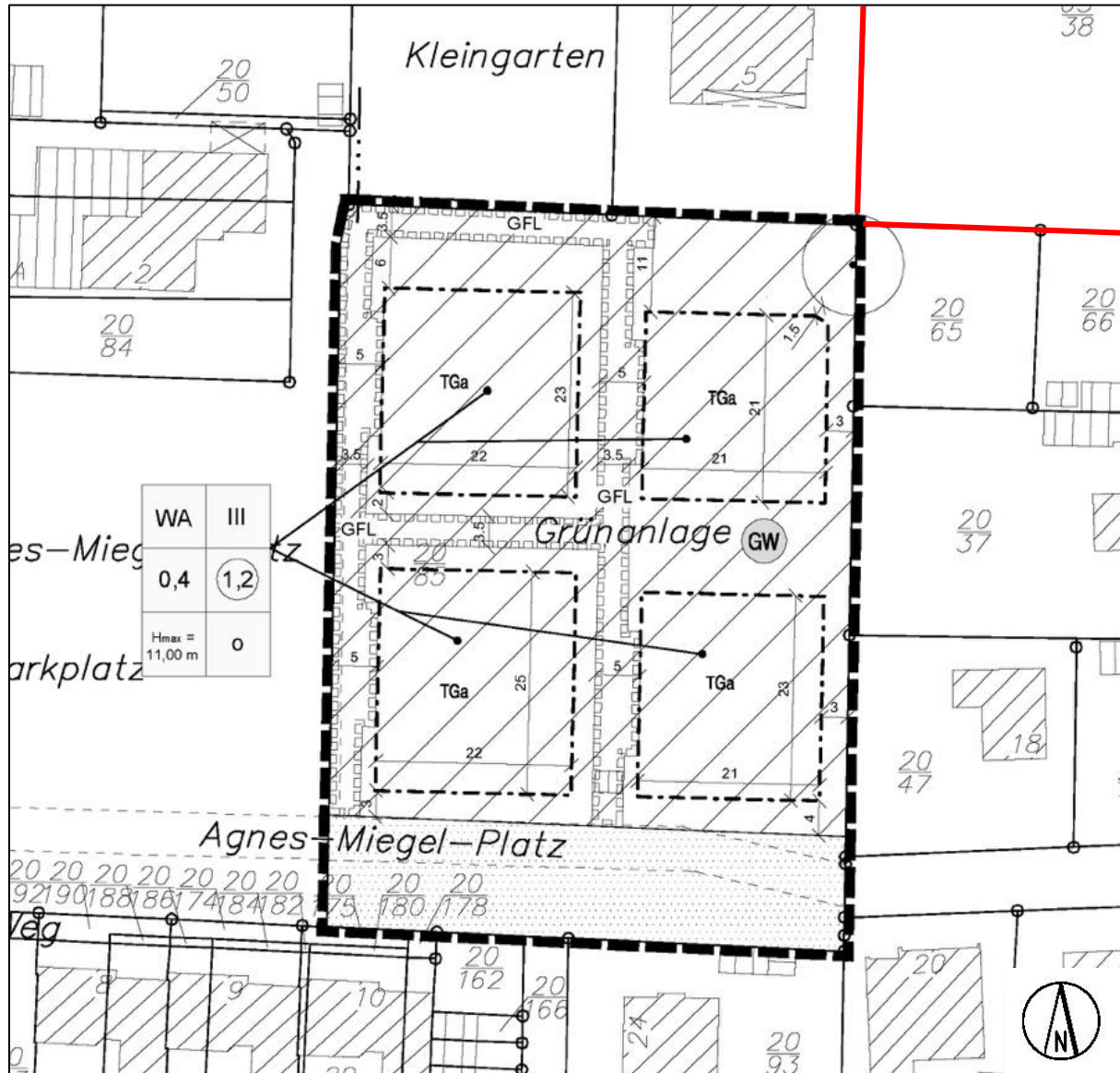
Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, das Plangebiet ist rot gekennzeichnet



- **B-Plan Nr. 86 „Agnes-Miegel-Platz“**

Der östlich an den Agnes-Miegel-Platz angrenzende Bebauungsplan Nr. 86 setzt ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer maximal III-geschossigen, offenen Bauweise fest. Es werden ferner eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 1,2 sowie maximale Gebäudehöhen von 11 m festgesetzt. Es werden einzelne durch Baugrenzen definierte Baufelder festgesetzt. Die Erschließung ist über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 „Agnes-Miegel-Platz“, der nordöstlich angrenzende Planbereich ist rot gekennzeichnet



4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Ortskern Bad Nenndorfs bezogene Deckung des lokal erkennbaren Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden, um die konkreten Bauwünsche im zentralen Ortsbereich angemessen berücksichtigen zu können.

Innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend den Anforderungen und Zielsetzungen des durch die Samtgemeinde Nenndorf beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die dazu geeignet sein sollen, die unterschiedlichen Anforderungen des Wohnbedarfs zu berücksichtigen. Insofern macht sich die Stadt Bad

Nenndorf die im Wohnraumversorgungskonzept dargelegten allgemeinen städtebaulichen Ziele zur Bereitstellung von zentral gelegenem Wohnraum zu Eigen.

Die Deckung des Wohnbedarfs ist mit dem Ziel der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen verbunden, sodass die im Siedlungsbereich befindlichen Baulandpotenziale genutzt werden. Diese können sich als größere und zusammenhängende Freiflächen darstellen und/oder sich daraus ergeben, dass bisher ausgeübte Nutzungen, wie in diesem Fall, aufgegeben wurden. Für diese Flächen ist zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen auf eine angemessene städtebauliche Ordnung durch Bauleitplanung hinzuwirken.

Im Zusammenhang mit der geplanten Siedlungsentwicklung soll durch die damit verbundene Bevölkerungsentwicklung auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beigetragen werden.

Die bisher für die Wohnentwicklung ausgewiesenen und im Kernbereich der Stadt gelegenen Bauflächen sind weitestgehend bebaut, so dass die hier zur Ausweisung vorgesehenen Bauflächen einen weiteren Beitrag zur Deckung des auf Bad Nenndorf bezogenen Baulandbedarfes leisten sollen. Die Deckung des Baulandbedarfes soll insbesondere durch die Bereitstellung von zentrumsnah gelegenen Wohnungen an einem dafür attraktiven Standort erfolgen, der weitestgehend von störenden Immissionen freigehalten wird und eine kurzwegige Anbindung an zentral gelegene Versorgungseinrichtungen ermöglicht.

Die zentral gelegenen Flächen bieten für die Stadt Bad Nenndorf aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich eine außerordentliche städtebauliche Entwicklungschance, die im Zusammenhang mit der damit verbundenen Stabilisierung und Entwicklung des Ortskerns einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereiches der Stadt Bad Nenndorf leisten können.

Innerhalb des Planbereiches sollen aufgrund der absehbaren demographischen Entwicklungen und der damit verbundenen Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen besonders Wohnnutzungen für ältere Personen angeboten werden, die sich durch seniorengerechte Grundrissgestaltung, Aufzug etc. darstellen. Diese Wohnformen bedingen aufgrund der barrierefreien Wohnraumgestaltung regelmäßig flächenbeanspruchendere Bauweisen, die sich von den lockeren Einfamilienhausstrukturen unterscheiden. Da neben der Förderung der Schaffung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum auch die beschriebenen, altersgerechten Wohnformen realisiert werden sollen, wird einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Begrenzung der Gebäudehöhen sowie einer differenzierten, kleinteiligen Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, auch mit Rücksicht auf die tiefer liegende Bebauung, gegenüber der herkömmlichen Einfamilienhausbebauung der Vorrang vor einer geringen baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen eingeräumt. Gegenüber der bisher planungsrechtlich relevanten Situation ändert sich die GRZ nicht, sondern wird unverändert übernommen.

Die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Grundflächenzahlen werden eingehalten. Bezugnehmend auf die umliegenden Bebauungsstrukturen wird zudem die maximale Höhe der baulichen Anlagen der topographischen Situation folgend auf 12 m im östlichen und auf 10 m im westlichen Planbereich begrenzt, um eine städtebauliche Integration der hinzukommenden Gebäude zu gewährleisten.

Die Förderung der Innenentwicklung und die damit verbundene Deckung des Wohnbedarfs bringt es mit sich, dass die bisher großen Grundstückstiefen in das bauliche Konzept einbezogen werden sollen. Dies bewirkt, dass die überbaubaren Grundstücksflächen im Vergleich zur bisher festgesetzten Baugrenze näher an die westlich angrenzenden Grundstückflächen heranrücken. Dies ist jedoch angemessen, da hierdurch ein Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs geleistet wird und ein schonender und sparsamer Umgang mit dem

Boden gewährleistet wird. Durch die Einhaltung der baurechtlich vorgeschriebene Grenzabstände kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden.

Dieser Planungsansatz ist mit den Zielsetzungen im Abschnitt D 1.5.02 des RROP vereinbar, wonach Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind.

Über die unmittelbar angrenzend verlaufende Straßen Harrenhorst, Agnes-Miegel-Platz und die Parkstraße sind die hier betroffenen Teilflächen gut an die im Kernbereich der Stadt befindlichen Versorgungseinrichtungen, wie z.B. diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der medizinischen Einrichtungen, angebunden. Über kurze Wege ist neben den genannten Zielen auch der Kurpark (Baudenkmal) mit den damit verbundenen Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur fußläufig erreichbar.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über die Straße Harrenhorst und über davon nach Westen hin in das Plangebiet hineinführende und barrierefrei anzulegende Privatwege vor.

Die bisher rechtsverbindlichen örtlichen Bauvorschriften über die Dachneigungen, die Gegenstand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sind, werden für den Bereich dieses B-Planes aufgehoben. Diese stellen im Zusammenhang mit der Förderung der Innenentwicklung und der damit verbundenen Deckung des Wohnbedarfs im Hinblick auf die Vermeidung von zu voluminösen Baukörpern eine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltung dar. Die Dachneigungen führen in der Regel zu großen Dachvolumen, die den heutigen gestalterischen und energetischen Anforderungen an eine konkrete Projektentwicklung nicht mehr gerecht wird. Daher werden heute Gebäude bevorzugt, die ausreichend Wohnraum schaffen und dabei durch eine geringere Dachneigung für eine gestalterisch hinreichende Integration der Baukörper in die Umgebung sorgen.

Zur Verdeutlichung der Erschließung des Plangebietes ist die entsprechende Verkehrsfläche der Straße Harrenhorst als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Belange des Artenschutzes werden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt (vgl. Kapitel 5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft).

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

- Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf und dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 unverändert ein **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die festgesetzten WA-Gebiete (WA1 und WA2) werden hinsichtlich der Höhenentwicklung von Osten nach Westen gegliedert. Die Gliederung erstreckt sich jedoch ausdrücklich nicht auf die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung, sondern dient der Kennzeichnung der in den unterschiedlichen WA-Gebieten beachtlichen Maße der baulichen Nutzung. Auf das Kapitel „Maße der baulichen Nutzung“ wird hingewiesen.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1/WA 2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA 1/WA 2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

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

Die als Ersatz für das ehemalige Altenpflegeheim zukünftig hinzutretende Wohnbebauung soll sich aufgrund allseits in der Umgebung angrenzender Wohnnutzungen hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Bauweise in den bestehenden Siedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften als auch die nicht störenden und für WA-Gebiete typischen Handwerksbetriebe sollen jedoch als wesentliche Elemente der örtlichen Nahversorgung grundsätzlich zugelassen werden. Von diesen Nutzungen gehen weder auf die geplanten noch auf die bereits in der Umgebung bestehenden Wohnnutzungen erhebliche Beeinträchtigungen aus.

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

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

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

- **Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Innerhalb des Plangebietes soll den Anforderungen an eine maßvolle Innenentwicklung Rechnung getragen werden, in dem für die in diesem Bereich zum Teil erkennbaren großen und unbebauten Grundstückstiefen sowie die bereits in der Vergangenheit bebauten, jedoch inzwischen ungenutzten und brachfallenden Grundstücksflächen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von insgesamt 6 Wohngebäuden geschaffen werden. Diese bauliche Entwicklung war auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 39 nur eingeschränkt möglich, da die überbaubaren Grundstücksflächen den Bereich der nach Westen orientierten Hausgärten ausgespart haben. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist jedoch im Zuge der Förderung der Innenentwicklung die Inanspruchnahme von großen Hausgärten, die ein entsprechendes Baulandpotenzial bilden, erforderlich.

Dabei werden die überbaubaren Grundstücksflächen am westlichen Rand des Plangebietes derart festgesetzt, dass die sich aus den Abstandsvorschriften der Nds. Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände den Maßstab für die überbaubaren Grundstücksflächen bilden. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände auch die benachbarten Nutzungen und Flächen nicht in unzulässiger Form beeinträchtigt werden.

Die Stadt Bad Nenndorf räumt der Deckung des Wohnbedarfs und der Einbeziehung der sich im Siedlungsbereich bereits befindlichen und bisher von Bebauung ausgenommenen Flächen gegenüber der Beibehaltung von ungenutzten Gartenflächen den Vorrang ein. Durch die Innenentwicklung kann die Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher nicht baulich genutzten Flächen auf ein notwendiges Minimum begrenzt werden. Diese Vorgehensweise ist auch mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Innerhalb des Plangebiets sollen entsprechend den Anforderungen und Zielsetzungen des durch die Samtgemeinde Nenndorf beschlossenen Wohnraumversorgungskonzeptes Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die dazu geeignet sind, die unterschiedlichen Anforderungen des Wohnbedarfs zu berücksichtigen. Hierfür ist es erforderlich, dass die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen mit der gemäß Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete maximal möglichen Grundflächenzahl (0,4) bebaut werden. Aus den nachfolgenden Aussagen zu der bisher rechtsverbindlich festgesetzten GRZ ist zu entnehmen, dass die bauliche Dichte hierdurch nicht erhöht wird. Darüber hinaus ist aufgrund der Anforderungen an die Erschließung des Wohnquartiers ein entsprechender Flächenbeitrag für die Erschließungswege und Fußwege erforderlich, sodass von der gesetzlich möglichen Überschreitung von 50 % der festgesetzten GRZ Gebrauch gemacht wird.

Für den Bereich des Plangebietes ist im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine I- bzw. II-geschossige Bebauung (nur Einzelhäuser) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5 bzw. 0,7 festgesetzt. Die GRZ von 0,4 wird für diesen Bereich unverändert übernommen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden jedoch erweitert, um eine zusätzliche bauliche Nutzung der Gartenflächen zum Zwecke der Deckung des Wohnbedarfs (Bebauung mit Wohnhäusern) zu ermöglichen.

Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen). Diese Festsetzung soll zum Klimaschutz im Zusammenhang mit der Vermeidung von großen versiegelten Flächen beitragen, sodass hierdurch ein kleinräumiger Beitrag zur Vermeidung von Temperaturerhöhungen geleistet werden kann.

Die festgesetzten Baugrenzen halten mit Abständen von 3 bis 6 m einen ausreichenden Abstand zu den angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen und der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der konkrete Abstand der geplanten zu den jeweils bestehenden Gebäuden ergibt sich erst aus der Vorhabenplanung selbst, die den Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung unterworfen ist.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die in diesem Fall festgesetzten kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Diese lassen aufgrund der kleinräumig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der geplanten leicht versetzten Anordnung erkennen, dass eine aufgelockerte Bebauungsstruktur realisiert werden soll, die auch für die Nachbarn Durch- und Ausblicke eröffnet und Gebäuderiegel vermeidet.

Die Baufelder halten einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Grundstücksflächen und Außenwohnbereichen. Bei Berücksichtigung der Einhaltung der Grenzabstände gem. NBauO sind keine die Wohnruhe störende Einblicke in benachbarte, vorhandene Grundstücksflächen zu erwarten, die über eine für derartige Siedlungsbereiche regelmäßig zu erwartende Nachbarschaft hinausgehen. Mit den gewählten und festgesetzten Höhenbegrenzungen sowie der kleinteilig gegliederten überbaubaren Grundstücksflächen wird auch keine erdrückende Wirkung erzeugt.

Aus der Gesamtsituation wird eine abgestufte und kleinräumige Siedlungsentwicklung angestrebt, die auf die umgebende Bebauung entsprechend Rücksicht nimmt. Kennzeichnend hierfür sind auch die kleinteiligen überbaubaren Grundstücksflächen, die jeweils Aus- und Durchblicke ermöglichen und riegelartige Gebäude vermeiden. Die in der Umgebung prägende offene Bauweise wird hierdurch angemessen berücksichtigt.

Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lassen hinreichend individuellen Gestaltungsspielraum für die Realisierung der auf den Kernbereich bezogenen Wohnbedürfnisse.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (WA 1 bis WA 2) ist die Realisierung von Tiefgaragen zur Deckung des Stellplatzbedarfes grundsätzlich zulässig, um eine Option zur Ordnung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen. Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht anzurechnen. Tiefgaragen dienen als Option der Ordnung des ruhenden Verkehrs und führen – wie auch Garagen – zu einer durchschnittlich geringeren Wahrnehmung der damit verbundenen Verkehre. Auch die konkrete Ausformung der Tiefgaragen und die Ordnung des ruhenden Verkehrs wird erst Gegenstand der konkreten Vorhabenplanung.

- Begrenzung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 6 begrenzt.

Die Begrenzung der Wohnungsdichte im Baugebiet soll der angestrebten und in der Umgebung wahrnehmbaren aufgelockerten Siedlungsstruktur Rechnung tragen. Darüber hinaus soll eine für das geplante Wohnquartier und die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verträgliche Verkehrsentwicklung auf den an das Plangebiet angrenzenden Straßen gewährleistet werden (Vermeidung eines zu hohen und ggf. unverträglichen Parkraumdruckes). Dies kann durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten entsprechend berücksichtigt werden.

Die Anzahl von 6 Wohneinheiten je Wohngebäude ist gewählt worden, um auch im Zuge der konkreten Vorhabenplanung der lokalen Bedarfslage nach kleineren Wohnungen Rechnung tragen zu können.

- Begrenzung der Gebäudehöhen

Die vorhandene städtebauliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass vor allem die in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen baulichen Strukturen für die hinzukommende Bebauung maßgebend sind. Die Gebäudehöhen weisen in diesem Bereich Gesamthöhen zwischen 9 und 14 m auf.

Die im Plangebiet festgesetzte max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird aus Gründen der Einfügung in den städtebaulichen Zusammenhang mit einer Gesamthöhe von 12 m (WA1) westlich der Straße Harrenhorst und 10 m (WA2) westlich davon festgesetzt. Die Höhenentwicklung von 10 m nimmt dabei Rücksicht auf den Übergangsbereich zu der westlich anschließenden eingeschossigen Wohnbebauung, die in diesem Bereich Gebäudehöhen von 8,5 bis 10 m aufweist.

Als Gesamthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut angenommen. Photovoltaikanlagen werden bis zu einer Höhe von 1 m bei der Ermittlung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet. Bezugsebene ist die Oberkante des Fahrbahnrandes der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen und ausgebauten Verkehrsfläche (Harrenhorst) an der Stelle des arithmetischen Mittelpunktes der Grundstücksbreite. Fällt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist das o.g. Maß um die sich ergebende Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche

zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene, zu verringern. Der maßgebliche Bezugspunkt wird durch die Gebäudeseite gebildet, die der für die Erschließung des Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche (Harrenhorst) zugewandt ist.

Durch den gewählten Bezugspunkt wird die tatsächliche bergseitige Gebäudehöhe auf die an der Außenwand anzutreffende Erdoberfläche gemessen, sodass die Topographie des Geländes als Höhengsprung bei den Gebäuden nachvollzogen werden kann.

Aus der nachfolgenden schematischen Abbildung der im Gebiet realisierbaren Gebäude sowie der Einbeziehung der benachbarten bebauten Grundstücksflächen wird die städtebaulich verträgliche Bebauung nachvollziehbar.

HINWEIS:

Zur öffentlichen Auslegung wird auf der Grundlage konkreter Höhenaufmaße die Begrenzung der Gebäudehöhe auf m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Photovoltaikanlagen werden bis zu einer Höhe von 1 m über der Begrenzung der Gebäudehöhe bei der Bemessung der Gebäudehöhe nicht mitgerechnet. Diese Regelung dient der Förderung regenerativer Energie sowie dem Klimaschutz.

Abb.: Geländeschnitt mit Höhenentwicklung



Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke ist durch die hinzukommende Bebauung nicht zu erwarten, da die Stellung der Gebäude durch einzelne Baufelder Durchblicke und Öffnungen als auch die Anforderungen der Nds. Baurechte in Bezug auf die relevanten Grenzabstände gewährleistet. Konkrete Aussagen hierzu können jedoch erst im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens gemacht werden. Aus der diesem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegenden Vorhabenplanung, die selbst nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist, jedoch eine erste Orientierung der im Gebiet zu erwartenden Bauvolumen ermöglicht, ist die Stellung der baulichen Anlagen und die Höhenentwicklung zu entnehmen. Daraus ist keine erhebliche Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange ableitbar, da die städtebaulichen Proportionen im Zusammenhang mit der Deckung des Wohnbedarfs maßvoll berücksichtigt werden.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die jeweils angrenzenden öffentlichen Straßen (Harrenhorst im Osten, Parkstraße im Norden, Agnes-Miegel-Platz im Süden und Rodenberger Allee/Bahnhofstraße im Nordwesten/Westen).

Zur Ermittlung der aus dem Plangebiet voraussichtlich resultierenden Verkehrsmengen und der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes wurde das Büro Zacharias – Verkehrsplanungen, Hannover, mit der Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. *Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt.*

Nach aktuellem Kenntnisstand sind die betreffenden Straßen zur Aufnahme der mit dieser Siedlungsentwicklung verbundenen Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Weitergehende öffentliche Erschließungsanlagen sind für diese Siedlungsentwicklung nicht erforderlich. Die interne Erschließung des Plangebietes kann über Geh- und Fahrrechte (Realisierung von Privatwegen) mit Zufahrt zu Stellplätzen und Tiefgaragen gesichert werden. Diese werden entsprechend im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

Die Anforderungen an die Entsorgung (hier Abfall) erfolgt über die Bereitstellung ausreichend großer privater Flächen, die als Abfallbehältersammelplatz zur Verfügung gestellt und entsprechend gekennzeichnet werden. Dies gilt auch für die Abfallentsorgung. Insofern greift dieser B-Plan nicht in die Erschließungssituation des beschriebenen benachbarten Grundstückes ein.

Grundsätzlich soll die Ordnung des ruhenden Verkehrs gemäß den Anforderungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Gebäude vorgesehen.

5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Mit der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 soll die Innenentwicklung im Sinne der Nachverdichtung und die Umnutzung der bisher durch das Altenwohn- und Pflegeheim bzw. Wohnheim für Immigranten genutzten Flächen für Wohnnutzungen ermöglicht werden.

5.3.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung gem. § 14 BNatSchG bzw. § 5 NAGBNatSchG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 18 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

5.3.2 Vorgaben übergeordneter Fachgesetze und -planungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Der Landschaftsrahmenplan (Vorentwurf, Stand 2001) stellt für das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar (Karte 1). Südlich grenzt ein Bereich mit einer mittleren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz an. Diese ist jedoch bereits baurechtlich überprägt und bebaut. Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild auf (Karte 2). Weitere diesbezüglich relevante Darstellungen sind nicht enthalten.

Für die im Innenstadtbereich liegenden Flächen ist in der Karte 3: *Zielkonzept* die Lage innerhalb der naturräumlichen Region des Weser-Leineberglandes verzeichnet. Als Zieltyp ist die *Entwicklung sonstiger Gebiete, in denen Natur und Landschaft auf Grund intensiver Nutzung beeinträchtigt sind*, verzeichnet. Einzelziele sind für diesen Bereich nicht dargestellt.

Bezogen auf das Plangebiet, sind keine weiteren Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.²

Landschaftsplan

Das hier in Rede stehende Plangebiet wird im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995) als Siedlungsfläche dargestellt und befindet sich klimatisch im Gewässerklima innerhalb des Siedlungsklimas mit Belastungen einer flächenhaften Emission in Siedlungsbereichen.

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

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet keine Schutzgebiete und -objekte nach dem NAGBNatSchG dar.³

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ entstehen keine Konflikte in Bezug auf den Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (1995). Dem Landschaftsplan und den darin formulierten Zielen wird entsprochen.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NAGBNatSchG

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

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete gem. WHG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes Schutzzone II gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Bei Einhaltung der Verordnung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Heilquellenschutzgebietes ableitbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach derzeitiger

² Hrsg. Landkreis Schaumburg, Untere Naturschutzbehörde, *Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg*, (Vorentwurf) Stadthagen 2006

³ Hrsg. Samtgemeinde Nenndorf, *Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf*, Helpensen 1995

Kenntnislage sind hiermit keine UVP- pflichtigen Vorhaben gem. Anhang 1 des UVPG verbunden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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

5.3.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen der Erstellung der Planunterlagen wurde, basierend auf dem Vorentwurfsstand von 2017, eine Kartierung der Brutvögel durch die Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer (ÖSSM) durchgeführt. Der Planbereich stellte sich zu diesem Zeitpunkt etwa mit doppelter Größe und unter Einbeziehung der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebäude und Hausgärten dar.

Aufgrund des veränderten Planbereichs sowie der fortgeschrittenen Zeit wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung, insbesondere mit Augenmerk auf Fledermaushabitate in dem im Planbereich befindlichen Gebäudekomplex, basierend auf dem Planungsstand im August/September 2019 beauftragt. Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB nachgereicht, da diese erfassungsbedingt noch nicht vorliegen.

5.3.4 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den B-Plan wird eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie kein Scoping erforderlich werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Grundstücksflächen innerhalb des intensiv bebauten Innenbereichs der Stadt Bad Nenndorf liegen. Gleichzeitig stellt der wirksame Flächennutzungsplan für das Gebiet Wohnbauflächen dar. Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 trägt insgesamt zu einer Situationsveränderung bei.

Die hinzukommende Bebauung wird zu einer Versiegelung von max. 40 % bei Hauptgebäuden und zu einer Gesamtversiegelung von max. 60 % bei Berücksichtigung von Nebenanlagen und Stellplätzen führen. Diese Maße der baulichen Nutzung entsprechen der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 bereits zulässigen Versiegelung der Flächen im Plangebiet. In einer derart zentralen Lage und dem damit verbundenen Anspruch an eine städtebaulich sinnvolle Bebauungsdichte wird den Anforderungen der Baunutzungsverordnung und der Zielsetzung der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen Rechnung getragen und diesen gegenüber einer lockeren „Einfamilienhausbebauung“ der Vorrang eingeräumt.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Versiegelung, die über das bereits planungsrechtlich zulässige Maß an Versiegelung hinausgeht und daher als Eingriff zu werten ist. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die Festsetzung einer der Umgebung angemessenen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Begrenzung der max. Gebäudehöhen wird das Einfügen der Vorhaben

in den Ortsbereich gewährleistet. Die umgebende städtebauliche Situation wird durch die Vorhaben nicht beeinflusst (siehe hierzu auch die Ausführungen in den Kap. 4.3 „Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie 5.1 Bauliche Nutzung“). Hierdurch wird kein über das bereits bauplanungsrechtlich zulässige Maß hinausgehender Eingriff bewirkt, weil eine entsprechende Bebauung mit Gebäuden sowie eine zusätzliche Überbauung mit Nebenanlagen bereits durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“ zulässig waren bzw. im Sinne des § 13 a BauGB als zulässig angesehen werden.

Das Plangebiet wurde fachgutachterlich in Bezug auf den Artenschutz und die Strukturen innerhalb des Gebietes (2017) für artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Artenschutzprüfung) untersucht. Aufgrund der veränderten Plansituation wurde ein neues Gutachten beauftragt. Die Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung vorgelegt. Ggf. erforderliche Maßnahmen werden anschließend in die 3. Änderung des B-Planes integriert.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass durch die vorliegende 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 zu einer sinnvollen Nachnutzung des unmittelbar im Ortskern befindlichen Grundstücks beigetragen werden soll. Hierbei steht auch ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 a Abs. 2 BauGB im Fokus der Planung, da durch die Inanspruchnahme von im Siedlungsbereich gelegenen Flächen auf eine fortschreitende Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein verzichtet werden kann. Der planbedingte Baumverlust wird durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücksflächen kompensiert. Darüber hinaus wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Hierdurch soll ein teilweiser Beitrag zum Ausgleich der im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Verlustes der im Plangebiet bereits vorhandenen Gehölze geleistet werden. Gleichzeitig kann gegenüber den angrenzenden Grundstücken auch weiterhin eine räumliche Abgrenzung durch randliche Vegetation geschaffen werden.

5.3.5 Umweltvorsorge/ grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur hinreichenden Bestimmung der mit diesem B-Plan verbundenen Grünordnung werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise Gegenstand der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39.

- **Durchgrünung des Plangebietes** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - *Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gemäß dem Pflanzschema unter dem Hinweis Nr. 7 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.*
 - *Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist innerhalb der Freiflächen des WA 1- und WA 2-Gebietes auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.*

Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweise).

- *Die nach Maßgabe der GRZ, einschl. der gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässigen Überschreitung, nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind zu mindestens 50% zu begrünen (z.B. durch Strauch- und Staudenpflanzungen, Anlage von Rasenflächen).*
- *Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

➤ **Baufeldräumung (Hinweis)**

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss vor Gebäude der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

6 Sonstige öffentliche Belange

6.1 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die im Süden und Osten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) bestimmt. Im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 ist unverändert die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant.

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur westlich mittelbar angrenzenden Rodenberger Allee und Bahnhofstraße sind Verkehrslärmimmissionen nicht vollständig ausgeschlossen.

Zur Überprüfung der durch die Planung entstehenden Einflüsse auf das in den angrenzenden Straßen bestehende Verkehrsgeschehen wurde das Büro Zacharias – Verkehrsplanungen mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

➤ *Schutzanspruch*

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten

Gebietstypen zu ermitteln. In der 3. Änderung des B-Plans Nr. 39 wird als Art der baulichen Nutzung unverändert ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche weisen ebenfalls eine Prägung als WA-Gebiete sowie östlich der Straße Harrenhorst als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO auf.

Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für

- WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
- WR-Gebiete tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. 35 dB(A)

als Orientierungswerte einzuhalten. Der letztgenannte Wert gilt bei Gewerbelärm. Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen.

➤ *Vorläufiges Fazit*

Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine relevanten Gewerbebetriebe, die einen Gewerbelärmkonflikt erwarten lassen.

Aufgrund der im Nahbereich verlaufenden Rodenberger Allee können im Plangebiet Verkehrslärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Beurteilung der durch die Planung hervorgerufenen und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen /-emissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten bei der Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung werden im weiteren Aufstellungsverfahren in die 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 eingefügt.

Hierbei wird es sich im Bedarfsfall im Wesentlichen um die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den Gebäude handeln, die bereits über die Verwendung handelsüblicher Materialien für Mauerwerk und Fenster aus Gründen der Einhaltung der Anforderungen an die Energieeinsparung die Schallschutzklasse III berücksichtigen. Eine darüberhinausgehende Immissionssituation ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch nicht absehbar.

Eine vollständige Unzulässigkeit der geplanten Wohnentwicklung ist nicht erkennbar.

6.2 Altlasten und Störfallbetriebe

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

Weder innerhalb des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld befinden sich Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen.

6.3 Denkmalschutz

6.3.1 Archäologische Denkmalpflege

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

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen,

Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs.1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6.3.2 Baudenkmale

Weder innerhalb noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen.

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,64 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet):	5.563 m ²
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>699 m²</i>
<i>davon mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>184 m²</i>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen:</i>	<i>297 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	855 m ²
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>6.418 m²</u>

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

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

8.2 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone II (engere Schutzzone) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind in der Regel folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

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

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

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

8.3 Ver- und Entsorgung

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

8.3.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann über die in den angrenzend verlaufenden Straßen befindlichen Schmutzwasserleitungen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Bad Nenndorf angeschlossen werden. Zur Sicherung der Leitungen werden im B-Plan entsprechende Flächen, die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten sind, festgesetzt.

8.3.2 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gründungsgutachten bei dem Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, in Auftrag gegeben. Die nachfolgenden Aussagen zur Grundwassersituation und Versickerung basieren auf den Ergebnissen des Gutachtens.

➤ Grundwasser

Aufgrund des anstehenden Kreidetons ist bei Niederschlägen mit Wasseranstau zu rechnen. Im Rahmen des ausgearbeiteten Bodengutachtens wurde darauf hingewiesen, dass das Wasser temporär bis GOF ansteigen kann.

*„Unabhängig davon ist zu beachten, dass sich bei dem umgebenden bindigen Untergrund im Laufe der Zeit in der durchlässigeren Arbeitsraumverfüllung der gepl. Tiefgarage Wasser ein- und aufstaut und dies zu **„drückendem Wasser“** führt. Somit sollte ein **Bemessungswasserstand von tiefster GOK bzw. in Höhe verlegter Ringdränagen zugrunde gelegt werden.**“⁴*

➤ Versickerung

Für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sind aus Sicht des Bodenschutzes die standortspezifischen Eigenschaften des Bodens und aus Sicht des Grundwasserschutzes die Durchlässigkeit, Mächtigkeit und Filtereigenschaften / Leistungsfähigkeit des Sickerraums von Bedeutung.

„Die Mächtigkeit des Sickerraums bezogen auf den mittleren höchste Grundwasserstand sollte grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.“

⁴ Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, 2019: Gründungsgutachten für den Neubau von 6 5-Familienhäusern, Harrenhorst 4 in 31542 Bad Nenndorf, Seite 10

*Bei den festgestellten Untergrundverhältnissen erfüllt der Baugrund die o.g. Anforderung nicht und somit ist eine Versickerung von Niederschlagswasser **nicht möglich**.*⁵

➤ Schlussfolgerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über entsprechende Anschlussleitungen an die in den angrenzend verlaufenden Straßen befindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB werden Aussagen zur Ableitung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers aufgenommen. Hierfür wurde das Ingenieurbüro Guido Wolf, Bad Münster, mit der Entwässerungsplanung beauftragt. Dabei wird berücksichtigt, dass auch die bereits im Gebiet befindlichen baulichen Anlagen und befestigten Grundstücksflächen bereits über die lokal vorhandenen Regenwasserkanäle an die nächste Vorflut abgeleitet werden. Es wird daher zunächst davon ausgegangen, dass aufgrund der unverändert bleibenden Grundflächenzahl auch die potenziell versiegelten Flächen gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan nicht verändert wird, sodass über den rechtsverbindlichen B-Plan hinaus keine weitergehenden Regenereignisse abgeleitet werden müssen.

8.3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße Harrenhorst vorhandene Leitung und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

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

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

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf. Zur Löschwasserentnahme bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

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

⁵ Ingenieurbüro Marienwerder GmbH, Seelze, 2019: Gründungsgutachten für den Neubau von 6 5-Familienhäusern, Harrenhorst 4 in 31542 Bad Nenndorf, Seite 19f

8.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Für die Abfallentsorgung der in zweiter Bebauungsreihe geplanten Bauvorhaben wird auf der Grundlage des konkret für diesen Bereich vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes an den Einmündungsbereich der Privatstraße an die Straße Harrenhorst ein entsprechender Abfallbehältersammelplatz gekennzeichnet.

8.3.5 Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Westfalen Weser Netz GmbH sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

8.3.6 Kommunikation

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

9 Kosten für die Stadt

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

Anlage: Städtebaulicher Entwurf

(Verfasser: nh_planung [GmbH], Hannover, Stand: 04.09.2018)

Lageplan



Perspektive

