

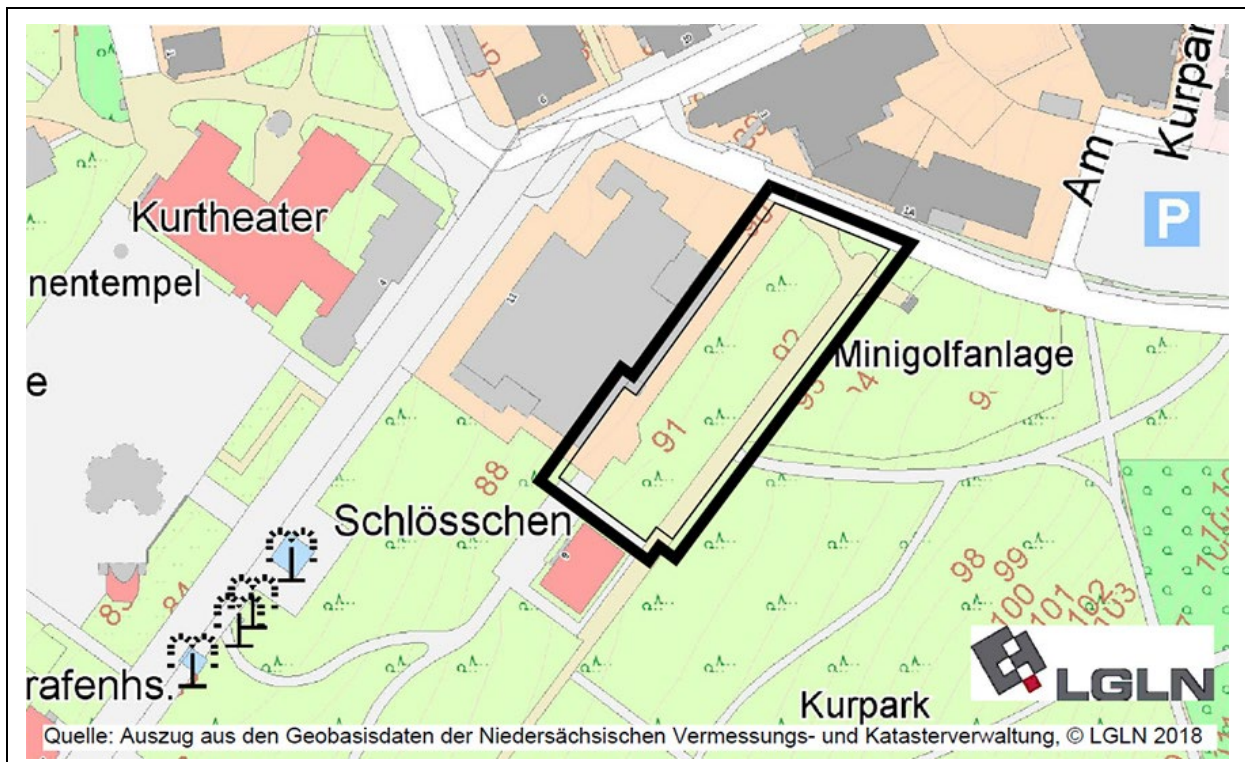
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“, 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Stand: Entwurf, August 2019



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/1.250

Bearbeitung:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren.....	3
1.1.	Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Übergeordnete Planungsebenen	4
4.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	5
4.1.	Rechtsgrundlagen	5
4.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2.2.	Festsetzungen der Grünordnung	5
4.3.	Hinweise	6
4.3.1.	Denkmalschutz	6
4.3.2.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	6
4.3.3.	Heilquellenschutz	7
4.3.4.	Baugrund und Erdfälle.....	8
5.	Abwägungsrelevante Belange.....	8
5.1.1.	Erschließung und Stellplätze, Barrierefreiheit	8
5.1.2.	Zivil- und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung	9
5.1.3.	Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung.....	9
5.1.4.	Nachbarschutz, Immissionsschutz und	9
5.1.5.	Altlasten und Kampfmittel	9
5.2.	Belange der Grünordnung, des Artenschutzes und der Gartendenkmalpflege.....	10
6.	Planungshinweise.....	14
6.1.	Flächenbilanz	14
6.2.	Bearbeitung des Verfahrens.....	14
6.3.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	14
Anlage 1	Zeichnerische Darstellung, Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss	
Anlage 2	Darstellung der Ursprungsbebauungspläne	
Anlage 3	Kartenausschnitt Denkmaldatenbank ADABweb	
Anlage 4	Entwurfsplanung der Stellplätze	

1. Anlass der Planänderung, rechtliche Situation und Verfahren

Die Stadt Bad Nenndorf betreibt die Sanierung des Alten Kurhauses. In diesem Zusammenhang müssen auch die rechtlichen Anforderungen der Stellplätze für die künftigen Nutzungen im Kurhaus abgesichert werden. Gleichzeitig sollen zusätzlich öffentliche Stellplätze angeboten werden. Für diese Maßnahme bietet sich die Grünfläche oberhalb (südöstlich) vom Kurhaus an, da die überwiegende Anzahl der Bäume im Jahr 2017 altersbedingt gefällt werden mussten. Eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 74 wurde bereits im Ursprungsbebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung der Stellplätze herangezogen. Damit umfasst der Geltungsbereich nahezu die vollständige Grünfläche zwischen dem Gebäude des Alten Kurhauses und der südöstlich angrenzenden Minigolfanlage, einschließlich der Liesallee, die als Fußweg eine Haupteerschließung für den Kurpark und das Schlösschen darstellt.

Der Erhalt und die Umnutzung des Alten Kurhauses ist Bestandteil der Innenstadt-sanierung der Stadt Bad Nenndorf und wird durch Fördermittel des Landes Niedersachsen und des Bundes unterstützt.

Das aktuelle Planungskonzept für die Stellplatzanlage weist für die Nutzungen im ehemaligen Kurhaus 19 Stellplätze nebst Behindertenstellplatz aus. Als öffentliche Stellplätze stehen weitere 42 Stellplätze zur Verfügung, sodass eine Gesamtzahl von 61 Pkw-Einstellplätzen, davon fünf behindertengerecht, im Geltungsbereich der Planänderung erreicht werden. Außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung sind zwölf weitere Einstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die Buchenallee. Sämtliche Standardeinstellplätze weisen eine Komfortbreite von 2,70 m auf.

Die Herstellung der geplanten Stellplatzanlage ist auf der Grundlage der vorhandenen planungsrechtlichen Situation nicht möglich. Daher soll der Bebauungsplan Nr. 74 „Altes Kurhaus“ in einer 2. Änderung angepasst werden. Hierzu ist es erforderlich eine Teilfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 73 A „Kurpark Bad Nenndorf“ in den Geltungsbereich der Planänderung einzubeziehen. Für diese Teilfläche aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 73 A erfolgt eine Teilaufhebung.

1.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Alle Flächen der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind Teilflächen aus einem rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf eine beschleunigte Durchführung des Planverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB wird verzichtet.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist gesetzlich nicht erforderlich, soll aber dennoch durchgeführt werden, um den Verlust der ehemaligen Grünstrukturen im Geltungsbereich gestalterisch zu kompensieren, um den gartendenkmalrechtlichen Belangen nachzukommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs umfasst Teilflächen aus den Flurstücken 43/5 (Kurhaus) und 43/8 (Kurpark), der Flur 23 der Stadt Bad Nenndorf und geht exakt aus der zeichnerischen Darstellung zum Aufstellungsbeschluss (Anlage 1) hervor.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3679 m², entsprechend 0,37 ha.

3. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

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

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Es stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2003 (RROP) bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

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

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht. Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

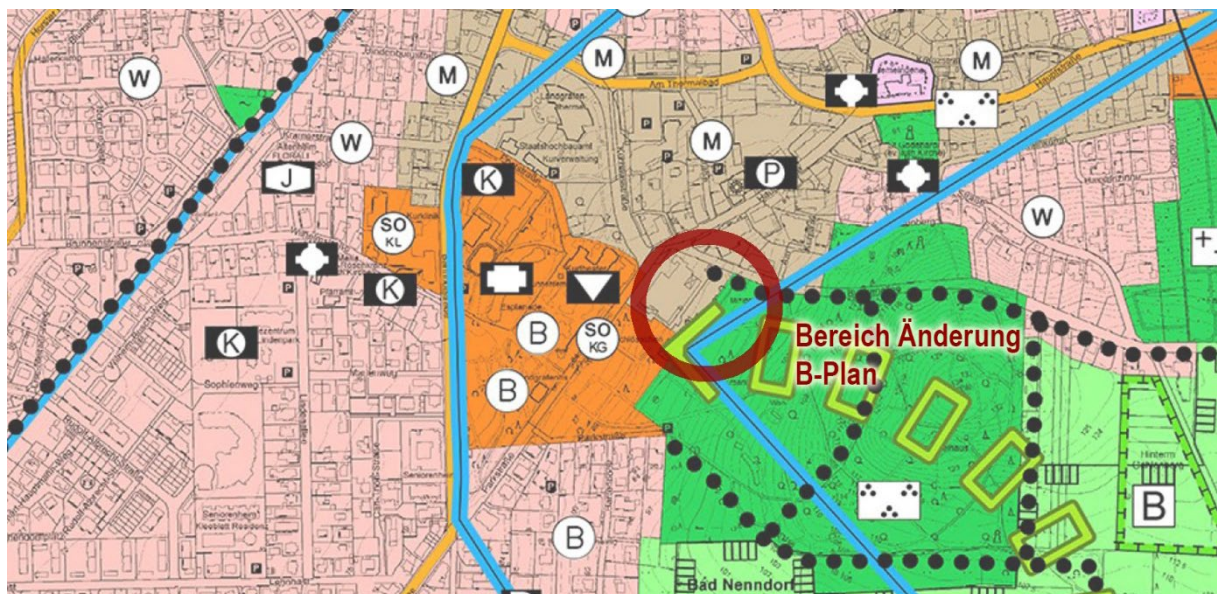


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf (unmaßstäblich, genordet, grafisch hervorgehoben der Standort des Kurhauses)

Die Hauptfestsetzung der verbindlichen Bauleitplanung als „Kerngebiet“ (MK) wird somit aus der Darstellung des FNP abgeleitet. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“ wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind Darstellungen vorhanden, die die Schutz- und Denkmalwürdigkeit des Kurparks darstellen. Die Planung der Stellplatzanlagen umfasst den Übergangsbereich zwischen der wirtschaftlichen Nutzung im Alten Kurhaus und den denkmalwürdigen Grünanlagen im Kurpark. Die Bauleitplanung berührt somit die denkmalrechtlichen Belange und ist daher mit der Denkmalbehörde im Vorfeld abgestimmt.

4. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

4.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Ziel der zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist es, das geplante Vorhaben zur Errichtung der Stellplatzanlage und seiner Erschließung planungsrechtlich abzusichern. Für diesen Nutzungszweck wird die Festsetzung als „Kerngebiet“ (MK) erweitert. Im erweiterten Kerngebiet, hierbei handelt es sich um eine Fläche von 1445 qm, wird die Festsetzung der Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 als Höchstgrenze festgesetzt, um der maximalen Ausnutzung durch die Stellplätze gerecht zu werden. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze der zulässigen Versiegelung in einem „Kerngebiet“ (MK) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Für die maßgeblichen Einstellplätze wird im Bebauungsplan die Signatur für Stellplatzanlagen (ST) festgesetzt, innerhalb derer die Stellplätze anzuordnen sind. Die Erschließung der Stellplätze, einschließlich aller Verkehrsanlagen sind nur innerhalb des festgesetzten Kerngebietes zulässig. Gleichzeitig wird für die Teilflächen, die nicht als Stellplatzanlage oder zur Erschließung dienen, die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gewählt.

4.2.2. Festsetzungen der Grünordnung

Um den Anteil der versiegelten Fläche im Geltungsbereich zu definieren, ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Versiegelung, die der Verkehrserschließung des Kurhauses oder der Anordnung von Stellplätzen dient, unzulässig. Die bestehende Wegeinfrastruktur des Kurparkes, nebst der erforderlichen Anpassung aufgrund der zuletzt abgestimmten Grundlage für den Ausbau der Stellplatzanlage (vgl. Anlage 4), ist hiervon ausgenommen.

Vor dem Schlösschen stehen zwei Säulen-Stiel-Eichen (*Quercus robur* f. *fastigiata*), die erhalten werden sollen. Hierfür erfolgt die zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung und eine ergänzende textliche Festsetzung zum Erhalt der Bäume.

Gemäß der Ausbauplanung ist vorgesehen, Innerhalb des Geltungsbereiches 17 Einzelbäume im Bereich der Stellplatzanlage bzw. entlang der Liesallee zu pflanzen. Dies erfolgt über eine textliche Festsetzung. Die abschließende Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege.

Hinweis: Drei weitere Einzelbäume werden im Bereich der Buchenallee gepflanzt. Die Standorte liegen knapp außerhalb des Geltungsbereiches und werden daher nicht durch die textliche Festsetzung erfasst.

4.3. Hinweise

4.3.1. Denkmalschutz

Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb der geschützten Flächen des Kurparks Bad Nenndorf. Die Parkanlage des Kurparks Bad Nenndorf ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) innerhalb der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG der Gesamtheit der Kur- und Badeanlagen im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen. Im Kartenausschnitt der Denkmaldatenbank (ADABweb, vgl. Anlage 3) ist die vollständige Parkanlage als Denkmal mit einer grünen Farbmarkierung versehen.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 13.6.2019 wurde die Planung im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg und der Gartendenkmalpflege des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmt. Eine negierende Beeinträchtigung des Baudenkmals Kurpark Bad Nenndorf ist durch die Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen nicht zu befürchten, da in diesem Teilbereich der historischen Grünanlage weder schützenswerte Substanz noch Spuren von historischer Gestaltung vorhanden sind.

4.3.2. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Durch die Erdarbeiten im Bereich der geplanten Stellplatzanlagen ist es erforderlich, auf die mögliche Betroffenheit der Archäologie und Bodendenkmalpflege hinzuweisen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des historischen, bereits im 10. Jahrhundert bezeugten Ortskerns. Nordöstlich des Plangebietes liegt die 1131 gegründete Kirche St. Godehardi. Mit Auftreten mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde ist daher zu rechnen.

Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 NDSchG. Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

1. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder Email: lau@schaumburgerland-schaft.de) zu richten.
2. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie oder einer zu beauftragenden Grabungsfirma zu erfolgen.
3. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
4. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
5. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
6. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 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.
7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

4.3.3. Heilquellenschutz

Aus dem Ursprungsbebauungsplan wird der Hinweis zum Heilquellenschutz übernommen: Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt in der Schutzzone II (B) des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig.

4.3.4. Baugrund und Erdfälle

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie mit Schreiben vom 17.04.2019 wird darauf hingewiesen, dass im Untergrund des Planungsgebietes lösliche Gesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura (Malm) in einer Tiefe, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet, vorliegen. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Im Planungsbereich und in der näheren Umgebung sind jedoch bisher keine Erdfälle bekannt. Die nächstliegenden bekannten Erdfälle sind mehr als 1 km vom Planungsgebiet entfernt. Das Risiko des Auftretens weiterer Erdfälle im Planungsbereich wird als relativ gering eingeschätzt (Erdfallgefährdungskategorie 3 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4 - 24 110/2 -).

Bei Bauvorhaben im Planungsgebiet sollten gegebenenfalls bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorgesehen werden. Der genannte Erlass bezieht sich auf Wohngebäude, kann jedoch sinngemäß auch für andere Bauwerke Anwendung finden, wenn damit kein größeres Risiko verbunden ist.

Ziel der Sicherungsmaßnahmen sollte sein, Gebäude so zu bemessen und auszuführen, dass ein plötzliches Versagen wesentlicher Tragglieder beim Eintreten eines Erdfalles verhindert wird. Wesentliche Tragglieder in diesem Sinne sind stützende und tragende Bauteile, bei deren Versagen oder Herunterfallen das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die als Anlage beigefügte Tabelle herangezogen werden.

Bei der Planung von Bauvorhaben sind für die geotechnische Erkundung des Baugrundes die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

5. Abwägungsrelevante Belange

5.1.1. Erschließung und Stellplätze, Barrierefreiheit

Bei dem ehemaligen Kurhaus handelt es sich um eine Bestandsimmobilie innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Bauleitplanung zielt darauf ab, für die ergänzende Infrastruktur der Erschließung und der Stellplätze die planungsrechtliche Absicherung herzustellen. Die Hupterschließung der Stellplatzanlage erfolgt über die Buchenallee, die ausreichend dimensioniert ist, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Die übrige Erschließung des Alten Kurhauses ist durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Der Behinderten und Seniorenbeirat der Stadt Bad Nenndorf weist in seiner Stellungnahme vom 03.06.2019 darauf hin, dass der Eingang im Obergeschoss zu den Praxen für Rollstuhl-

fahrer elektrisch zu öffnen sein sollte. Der Hinweis zum barrierefreien Zugang des Obergeschosses wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch die Hochbauplanung und ist planungsrechtlich nicht relevant.

5.1.2. Zivil- und Katastrophenschutz, einschließlich der Löschwasserversorgung

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes, einschließlich der Löschwasserversorgung werden im Rahmen der Bauantragstellung für die Hochbaumaßnahmen abschließend geklärt.

5.1.3. Öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die Belange der öffentlichen Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung ist durch die Änderung der Bauleitplanung nicht betroffen. Für die Hochbaumaßnahme werden die Belange im Rahmen der Bauantragstellung abschließend geklärt.

5.1.4. Nachbarschutz, Immissionsschutz

Ein Teil der Stellplatzanlagen im Nahbereich der Buchenallee war bereits im Ursprungsbebauungsplan planungsrechtlich abgesichert. Die Stellplatzanlage wird durch die vorliegende Bauleitplanung in Richtung Schlösschen vergrößert, sodass auch mit einem höheren Aufkommen von Pkw-Verkehr auf der Buchenallee zu rechnen ist.

Für die Beurteilung einer Zumutbarkeit der vermehrten Lärmemission für die nähere Umgebung, einschließlich der schutzbedürftigen Nutzung am benachbarten Immissionsort am Altenpflegeheim an der Buchenallee, wurde eine schalltechnische Untersuchung vom AiR Ingenieurbüro GmbH¹ durchgeführt. Die ermittelten Belastungen der näheren Umgebung wurden hierbei gemäß der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) und der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) beurteilt.

Gemäß der Zusammenfassenden Beurteilung (vgl. Kap. 2 aus der schalltechnischen Untersuchung) werden die maßgeblichen Lärmwerte sowohl bei den Tag- als auch bei den Nachtwerten deutlich unterschritten, sodass davon auszugehen ist, dass durch die Stellplatzanlage die gesunden Lebensverhältnisse der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im Ergebnis lassen sich durch den geplanten Parkplatzbetrieb und den daraus resultierenden zusätzlichen Verkehrszahlen auf den angrenzenden Straßen auch keine Ansprüche auf die Durchführung von zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen im Sinne der 16. BImSchV ableiten.

5.1.5. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind auf der geplanten Fläche der Stellplatzanlage nicht bekannt.

In seiner Stellungnahme vom 04.06.2019 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst im Landesamt für Landentwicklung und Geoinformation Niedersachsen darauf hin, dass bislang keine Luftbildauswertung stattgefunden hat und daher ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht. Die Luftbildauswertung wird beauftragt und kann im Rahmen der Bauantragstellung durchgeführt werden.

¹ AiR Ingenieurbüro GmbH, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr 74 „Altes Kurhaus“ 2. Änderung in Bad Nenndorf, vom 12.09.2019

5.2. Belange der Grünordnung, des Artenschutzes und der Gartendenkmalpflege

Bestand und Bewertung

Auf der nördlich angrenzenden Fläche des Kurhauses Bad Nenndorf ist ein öffentlicher Parkplatz mit 61 Stellplätzen geplant. Bei der Bestandsfläche handelt es sich um eine artenarme Rasenfläche mit intensiver Nutzung (Mahdfläche), bereichsweise mit lockerem Gehölzbestand (Zierkirschen).

Im Rahmen einer gemeinsamen Ortsbegehung mit Vertretern der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Gartendenkmalpflege und Vertretern der Stadt Bad Nenndorf, sowie dem planenden Landschaftsarchitekten im Januar 2018 wurde der Erhalt von 2 Säuleneichen, die im Geltungsbereich der Bauleitplanung liegen, und die Rodung des Gehölzbestandes in Form von alten, teils abgängigen Zierkirschen festgelegt. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der Bestand als nicht erhaltenswert (Stammschäden, Gummifluss) eingestuft worden. Im Frühjahr 2018 haben die Rodungen der Zierkirschen bereits stattgefunden.

Aus städtebaulicher-gestalterischer Sicht sollen die Baumrodungen im Verhältnis 1:1 durch Baumpflanzungen ausgeglichen werden. Die Qualität soll 4 x verschult, Stammumfang 18-20 cm Stammumfang, nicht unterschreiten.

Zum Ausgleich der Rodungen werden im Parkplatzbereich, sowie dem Umfeld des Kurhauses insgesamt 20 Hochstämme (davon 10 innerhalb des Geltungsbereiches) neu gepflanzt. Diese Regelung wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen und von der Stadt Bad Nenndorf umgesetzt.

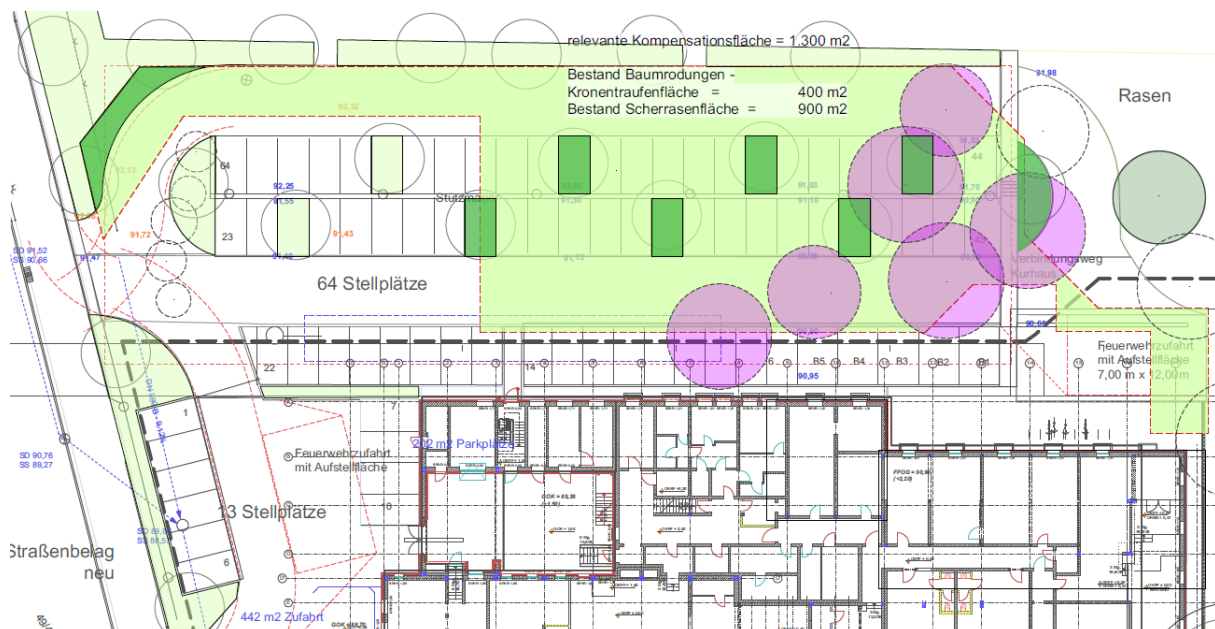


Abb. 1 Darstellung des Eingriffs (Bestand und Planung, Baumfällungen lila) Landschaftsarchitekt Altvater, Februar 2019

Für den Erhalt der Säuleneiche, die der geplanten Maßnahme räumlich direkt zugeordnet ist, hat im August 2019 eine gesonderte Begehung mit einem Baumsachverständigen² stattgefunden. Die grundsätzliche Vitalität der Säuleneiche, beurteilt nach Feinastanteil, Blattgröße, Jahrestrieb und Dickenwachstum, wird als „gut“ eingestuft.

Bei der Durchführung der Arbeiten sind die Maßnahmenempfehlung nach DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzabstände und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, sowie ZTV Baum 2017 „Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ zu beachten. Die Schachtarbeiten in Baumnähe sollten per Hand durchgeführt werden. Die Berücksichtigung der erforderlichen Maßnahmen zum Baumerhalt werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Gleichzeitig wird angeregt, das unbelastete Oberflächenwasser von versiegelten Flächen in den Vegetationsflächen der Baumstandorte zur Versickerung zu bringen.

Bilanzierung

Für die Einschätzung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist aus Sicht der Grünordnung die zusätzliche Versiegelung der Stellplatzflächen maßgeblich. Hierbei wird auf die Fläche abgestellt, die im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt war und mit der Änderung zukünftig dem Kerngebiet zugeordnet wird. Diese Flächengröße beträgt 1445 qm und würde bei einer vollständigen Versiegelung, aufgrund des Wertverlustes, Kompensationspflicht werden.

Mit dem Rechenmodell für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages³ lassen sich die entsprechenden Kompensationsflächenwerte bestimmen.

BESTAND - IST ZUSTAND				PLA- NUNG			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist Zustand der Biotoptypen	Biotopgröße	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Größe Ausgleichsfläche	Wertfaktor	Ausgleichsflächenwert
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)		Kürzel + Bezeichnung + Nr.	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)	
2.13 Einzelbaum (HB) Abwertung durch Schädigungen (Gummifluss, Stammschäden)	400	2	800	12.4.1 Einzelbaum (HEB - 20 St Neupflanzung a 10m2)	200	2	400
12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	1045	1	1045				
13.4 Versiegelte Fläche	0	0	0	12.2.1 Ziergebüsch aus einheimischen Gehölzen	108	2	216
			0	13.4 Versiegelte Fläche	1137	0	0
	1445		1845		1445		616
Flächenwert Planung/ Ausgleich		616		abzüglich Flächenwert Bestand - Ist Zustand		-1845	
						-1229	

² Prüfstufe 1: Visuelle Beurteilung nach VTA (Visual Tree Assessment), Sachverständigenbüro biloba, Ulrich Barnstorf-Brandes, Sibbesse

³ Die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (1996), letzte Überarbeitung 2013

In der Gesamtbilanz ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes in der Größenordnung von 1.229 Punkten, das maßgeblich aus der Vergrößerung der versiegelbaren Grundstücksflächen im neuen Kerngebiet (MK) resultiert.

BESTAND - IST ZUSTAND				PLANUNG			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist Zustand der Biotoptypen	Biotopgröße	Wertfaktor	Flächenwert	Ausgleichsfläche (Planung/ Ausgleich)	Größe Ausgleichsfläche	Wertfaktor	Ausgleichsflächenwert
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)		Kürzel + Bezeichnung + Nr.	(m ²)	(lt. Biotoptypenwertliste)	
2.13 Einzelbaum (HB) Abwertung durch Schädigungen (Gummifluss, Stammschäden)	400	2	800	12.4.1 Einzelbaum (HEB - 20 St Neupflanzung a 10m2)	200	2	400
12.1.2 Artenarmer Scherrasen (GRA)	1045	1	1045				
13.4 Versiegelte Fläche	0	0	0	12.2.1 Ziergebüsch aus einheimischen Gehölzen	108	2	216
			0	13.4 Versiegelte Fläche	1137	0	0
	1445		1845		1445		616
Flächenwert Planung/ Ausgleich		616		abzüglich Flächenwert Bestand - Ist Zustand		-1845 -1229	

Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist in der Regel anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen, als eine Entwicklung im Außenbereich. Da die Schaffung von Parkraum für das Alte Kurhaus sachlich zwingend und räumlich nicht zu ändern ist, bestehen auch keine alternativen Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Nutzung der Fläche.

Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Die Möglichkeiten der Minimierung des Eingriffs wurde in Abwägung zwischen der zweckentsprechenden Nutzung als Stellplatzanlage und dem Erhalt der Grünanlagen im Vorfeld der Planung abgestimmt. Die geplanten Pflanzmaßnahmen dienen daher maßgeblich zur Durchgrünung des Stadtraumes im Übergang zu den denkmalrechtlich-schützenswerten Kurparkanlagen.

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Ilex

Für die Sanierung des Kurhauses besteht eine Vorabprüfung zum Fledermaus-Artenschutz vom Büro Ilex, Bückeberg, Herrn Thomas Zerner, vom Dezember 2017. Die Prüfung ergibt zahlreiche Fledermausquartiere im zu sanierenden Gebäudebestand, für die im Zuge der Sanierung eine artenschutzrechtlich verträgliche Lösung gefunden werden muss. Zum Erhalt oder einer erneuten Integration von Fledermausquartieren soll ein besonderer Wert auf die Fassade gelegt werden, die dem Jagdquartier in Richtung der Minigolfanlage zugeordnet sind.

Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse liegt vom Büro Ilex eine Überarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages⁴ vom August 2019 vor. Die Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Prüfung ergibt sich aufgrund der Lage des geplanten Stellplatzes zu den bestehenden Grünanlagen des Kurparks, bei dem aufgrund des Umfangs, des Alters und der Vielgestaltigkeit im Grünbestand das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen hinlänglich bekannt ist.

Ausgangslage der Darstellung im Fachbeitrag ist der Artenbestand im Vorfeld der heute bereits durchgeführten Fällarbeiten im Jahr 2017. Hierbei wurde der Artenbestand an acht Bäumen entlang der Buchenallee, der Blutbuche im Parkbereich und an elf Bäumen zwischen dem Kurhaus und dem Schlösschen umfangreich dokumentiert.

Hinsichtlich der daraus resultierenden Belange zum Brutvogelbestand wird ausgeführt, dass die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der geplanten Pkw-Stellplatzanlage auch tatsächlich durchgeführt werden. Bei der Artenauswahl wird auf mittelkronige Laubbäume mit ausgeprägten Blütenaspekten (zum Beispiel mittelkronige Lindensorten ohne Honigtaubildung) hingewiesen.

Für die artenschutzrechtlichen Belange zum Bestand der verschiedenen Fledermausarten wird ebenfalls auf die Bedeutung der geplanten Baumpflanzungen (Laubbäume) innerhalb der geplanten Pkw-Stellplatzanlage hingewiesen, die innerhalb der Stellplätze möglichst flächig angeordnet werden sollten. Für die Randbereiche wird zudem empfohlen, insektenliefernde Grünstrukturen in die Ausführungsplanung zu integrieren. Im unmittelbaren Umfeld zum Vorhabenbereich wird angeregt, vier künstliche Ersatzquartiere (für Baumfledermausarten) einzurichten, um einer dauerhaften Einschränkung einer Fledermausart durch den Wegfall der ehemals vorhandenen Bäume zu kompensieren.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird in dem Fachbeitrag noch einmal auf die Bedeutung der Baumreihe entlang der Buchenallee bis an den zentralen Platz heran hingewiesen, die eine wichtige Flug-Verbindungsachse für die örtlichen Fledermauspopulationen bildet. Hier sollten ergänzende Baumpflanzungen mit einem maximalen Abstand von 12 m untereinander als Leitstrukturen für die Fledermäuse vorgesehen werden.

Die artenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen werden im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt und, soweit sie im Geltungsbereich des durchgeführt werden können, festgesetzt

Redaktioneller Hinweis: Entgegen den Festsetzungen im Vorentwurf der Bauleitplanung zeigt die aktuelle Entwurfsplanung der Stellplatzanlage (vergl. Anlage 4), dass lediglich 10 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu gepflanzt werden. Hier waren in der Fassung des Vorentwurfes zuvor 17 Bäume für die Pflanzung innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen, wie auch im Fachbeitrag vom Büro Ilex beschrieben. Die übrigen 10 Baumpflanzungen liegen sämtlich knapp außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sodass insgesamt 20 Bäume im Zusammenhang mit der Maßnahme gepflanzt werden.

⁴ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 74 „Altes Kurhaus“, Erarbeitung: Dipl.-Ing. Thomas Zerner, Bückeberg (August 2019)

6. Planungshinweise

6.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	3679 qm	100,0 %
Kerngebiet (MK)	2813 qm	76,5 %
Öffentliche Grünfläche	866 qm	23,5 %

überlagernde Festsetzungen / Teilflächen

Stellplatzfläche (Festsetzung mit Signatur = ST)	1880 qm
Teilfläche, von ehem. Grünfläche zu Kerngebiet (MK)	1445 qm

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

6.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von



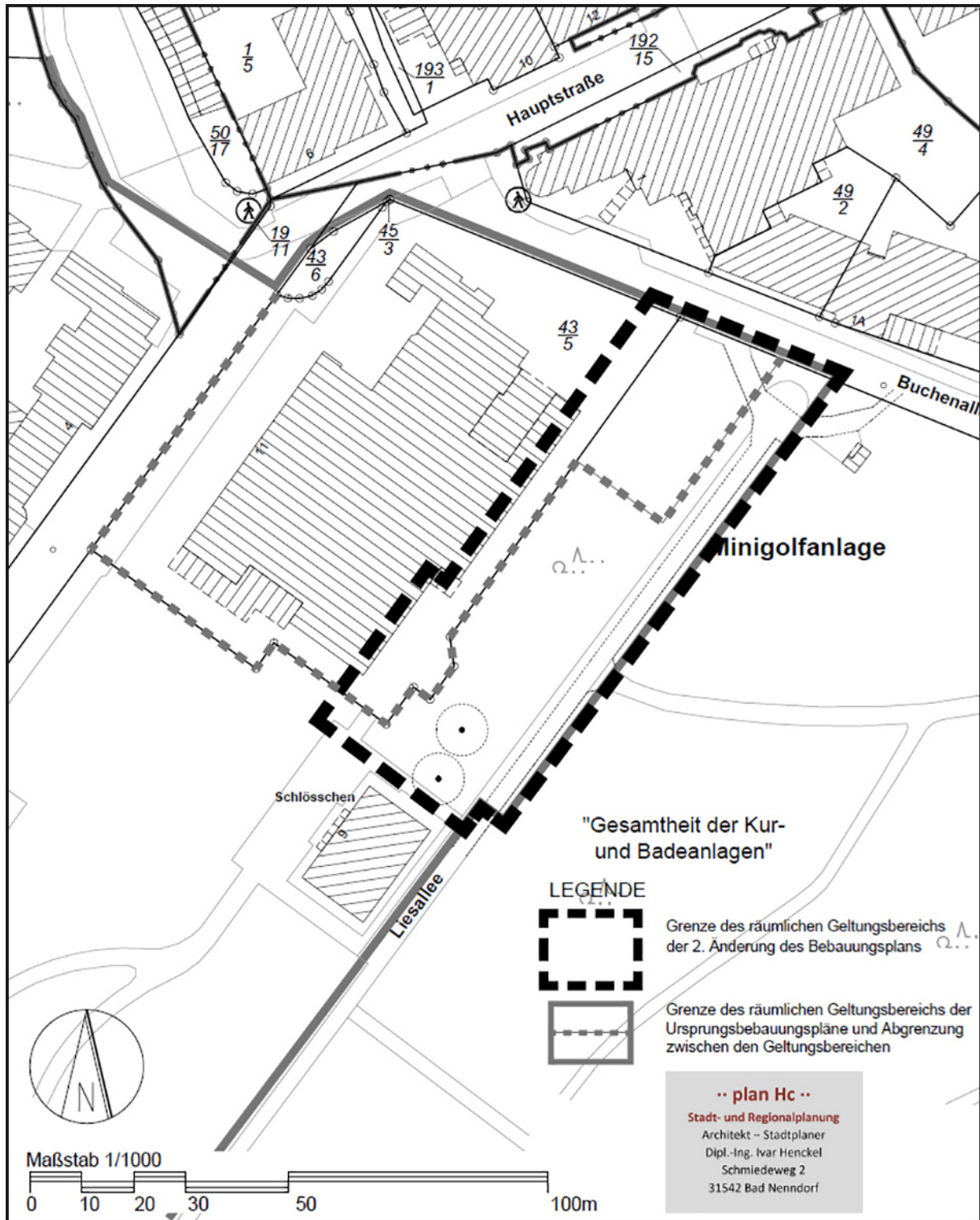
Bad Nenndorf,

6.3. Verfahrensvermerk zur Begründung

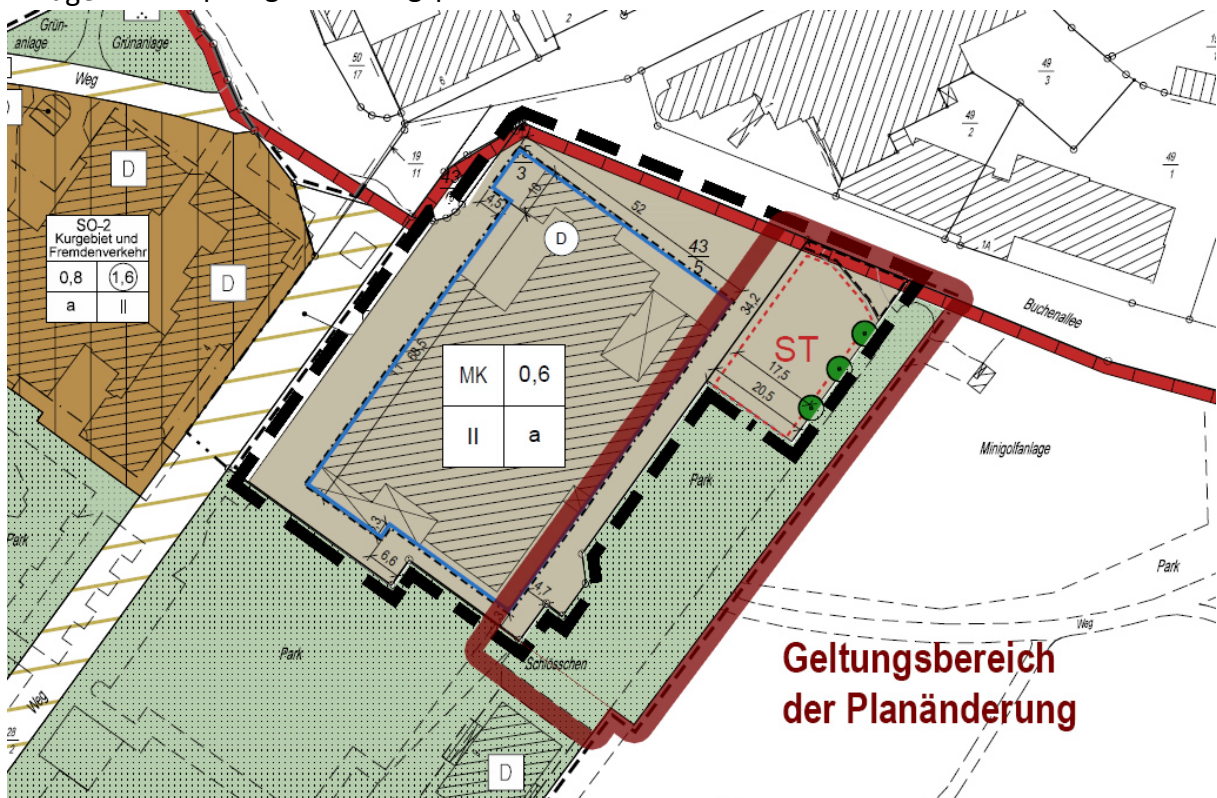
Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am _____ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf,

Anlage 1 -Zeichnerische Darstellung Geltungsbereich



Anlage 2 - Ursprungsbebauungspläne



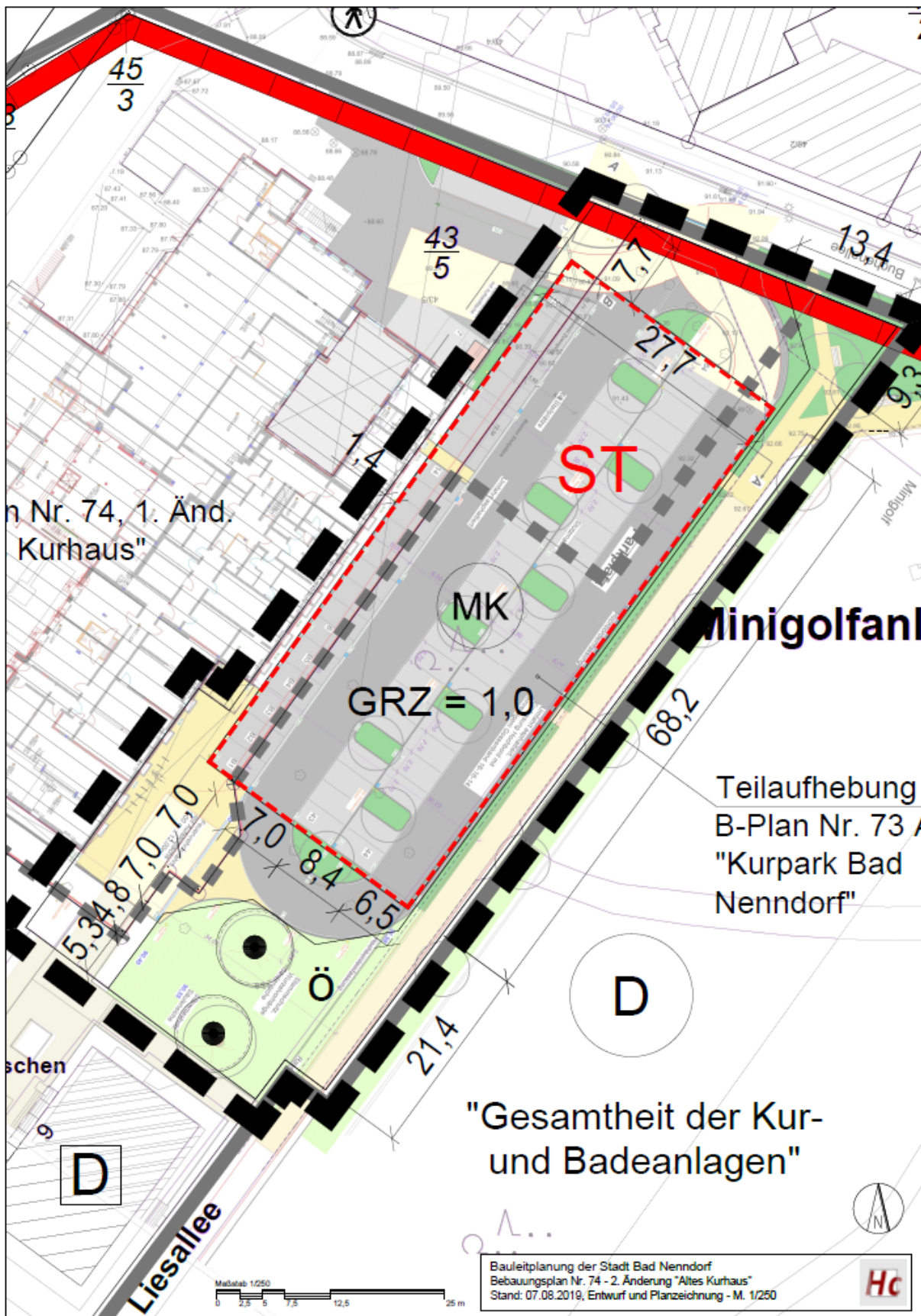
Planzeichnungen (überlagerte Darstellung B-Plan 73A „Am Kurpark“ und B-Plan 74, 1.Änd. „Altes Kurhaus“ nebst Geltungsbereich der 2. Änd.) - Ursprungsbebauungspläne (genordet, unmaßstäblich verkleinert)

Anlage 3 - Kartenausschnitt Denkmaldatenbank (ADABweb)



Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Denkmaldatenbank ADABweb (genordet, unmaßstäblich verkleinert)
Hinweis: Grün (Parkanlage) Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) innerhalb der Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG der Gesamtheit der Kur- und Badeanlagen.

Anlage 4 -Entwurfsplanung der Stellplätze überlagert mit B-Plan Entwurf



(genodet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/250)