Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“

Stadt Bad Nenndorf

LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald • Gut Helpensen 5 • 31787 Hameln

Telefon: 05151 / 67464 • Fax: 61589 • E-mail: mail@luckwald.de • Internet: www.luckwald.de

2021

Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“

Stadt Bad Nenndorf

Auftraggeberin: **Stadt Bad Nenndorf**

Rodenberger Allee 13
31542 Bad Nenndorf

Auftragnehmer:

LandschaftsArchitekturbüro
Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln
Telefon: 05151 / 67464, Fax: 61589

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Georg Seibert
Dipl.-Ing. (FH) Georg v. Luckwald
Nicole Weber, M. Sc.

Kartierungen:
Dipl.-Biol. Wolfgang Nülle **(Brutvögel)**
Marius Henke, M. Sc. **(Biotoptypen, Flora)**

Hameln, im Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Aufgabenstellung 1
2. Planungsvorgaben der Raumordnung 2
2.1. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 2
2.2. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003 3
3. Umwelt- und planungspolitische Diskussion zum Thema Bauflächenentwicklung 5
3.1. Position der Umweltministerien des Bundes und der Länder 5
3.2. Gesetzliche Grundlagen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs 6
3.3. Diskussion für die Stadt Bad Nenndorf 7
4. Vorgaben aus dem Gutachten ALP 2018 (Entwicklungskonzept für Wohnflächen) 9
5. Innenentwicklungspotenziale 11
6. Bedarfsermittlung 18
7. Potenzialflächenanalyse 20
8. Auswahl von Potenzialflächen für die Entwicklung von Wohnbebauung 23
9. Thematische Analyse und Vergleich der Entwicklungsbereiche 24
9.1. Steckbrief „Nord-West“ (NW) 25
9.2. Steckbrief „West“ (W) 30
9.3. Steckbrief „Ost“ (O) 36
9.4. Steckbrief „Nord-Ost“ 42
9.5. Zwischenfazit / Städtebauliche Einschätzung der Vorzugsflächen 43
9.5.1. Nordwest 43
9.5.2. West 43
9.5.3. Ost 43
9.5.4. Ortsteile (Waltringhausen, Horsten und Riepen) 44
10. Empfehlungen für die weitere Planung 45
10.1. Allgemeine Empfehlungen zu ausgewählten Themen 45
10.2. Bereich Nordwest 47
10.2.1. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 47
10.2.2. Begrünung, Kinderspiel und Naherholung 48
10.2.3. Verkehrliche Erschließung 50
10.2.4. Lärmschutz 51
10.3. Bereich West 51
10.3.1. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 51
10.3.2. Begrünung, Kinderspiel und Naherholung 52
10.3.3. Verkehrliche Erschließung 54
10.3.4. Lärmschutz / Geruch 54
10.4. Bereich Ost 55
10.4.1. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 55

10.4.2. Begrünung, Kinderspiel und Naherholung ... 55
10.4.3. Verkehrliche Erschließung ... 57
10.4.4. Lärmschutz ... 57
10.5. Empfehlungen für die räumliche und zeitliche Abschnittbildung ... 57
10.5.1. Bereich Nordwest ... 57
10.5.2. Bereich West ... 58
10.5.3. Bereich Ost ... 60
10.5.4. Fazit ... 62
11. Ausblick auf das Planungsverfahren ... 62
12. Quellenverzeichnis ... 64

Tabellen

Tab. 1: Flächenbedarf für den Wohnungsneubau in der Stadt Bad Nenndorf (ALP 2018, Teil 2, S. 3) ... 18
Tab. 2: Kriterien zur Ermittlung der Potenzialflächen ... 21
Tab. 3: Auflistung von vier möglichen Entwicklungsbereichen (Wohnen) ... 24

Anhang

Karten

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Bad Nenndorf verfolgt die Absicht, neue Wohnbaulandflächen zu entwickeln. Die Bewertung und Begründung von Flächenpotenzialen sowie eine Empfehlung für eine Auswahlentscheidung sollen im Rahmen eines Fachgutachtens (Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“) erfolgen. Eine wesentliche Grundlage für dieses Fachgutachten ist das vom Büro ALP - Institut für Wohnen und Stadtentwicklung im Jahr 2018 für die Samtgemeinde Nenndorf erstellte Gutachten, welches sich in zwei Teile aufgliedert[1].
In den politischen Gremien und in der Öffentlichkeit werden mögliche Flächenalternativen seit längerem kontrovers diskutiert.

Im niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum festgelegt. Im RROP Landkreis Schaumburg (2003) ist ihr zudem die Schwerpunktaufgabe ‚Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten‘ zugeordnet. Das RROP wird derzeit vom Landkreis neu aufgestellt.

Es ist beabsichtigt, dass aufbauend auf das Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“ eine Flächennutzungsplanänderung durch die Samtgemeinde erfolgen soll.
Die Rahmenbedingungen für die Erstellung des vorliegenden Gutachtens wurden zwischen AG und AN in mehreren Gesprächen und E-Mails abgestimmt.

Im Laufe der Bearbeitung fanden folgende Informations- und Abstimmungstermine mit Dritten statt:

26.11.2019	Abstimmung mit den Fachbehörden des LK Schaumburg (s. Anhang 3)
28.11.2019	Vorstellung der Vorgehensweise und erster Inhalte im Bauausschuss der Stadt Bad Nenndorf (öffentliche Sitzung)
15.06.2020	Information und Abstimmung mit Volksbank in Schaumburg
16.06.2020	Information und Abstimmung mit Bürgerinitiative Lebenswertes Bad Nenndorf
18.06.2020	Information und Abstimmung mit Sparkasse Schaumburg
03.07.2020	Information und Abstimmung mit Interessengemeinschaft Wohngebiet Hohefeld
30.09.2020	Abstimmung mit Open Grid Europe bezüglich der Gas-Fernleitung (s. Anhang 3)

Inhaltlich baut sich das vorliegende Gutachten wie folgt auf:

- Als wichtige Rahmenbedingungen werden zunächst die Planungsvorgaben der Raumordnung (**Kap. 2**), die Grundzüge der umweltpolitischen Diskussion zum Thema ‚Flächenverbrauch‘ (**Kap. 3**) sowie die bereits geleisteten Vorarbeiten aus dem Gutachten von ALP 2018 (**Kap. 4**) vorgestellt.

[1] ALP (2018) Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf
- Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept,
- Teil 2: Potenzialraumanalyse.

- Im nächsten Schritt werden die Rahmenbedingungen und der Bearbeitungsstand zum Thema Innenentwicklungspotenziale dargelegt (**Kap. 5**).
- Weiterhin wird - aufbauend auf ALP 2018 - der Bedarf an Wohnbauland benannt (**Kap. 6**).
- In den **Kap. 7 und 8** wird hergeleitet, wie die Auswahl an möglichen Entwicklungsflächen für zukünftige Wohnbebauung vorgenommen wurde.
- In **Kap. 9** werden die ausgewählten Entwicklungsflächen anhand verschiedener Parameter beschrieben, analysiert, bewertet und verglichen.
- In **Kap. 10** werden zu unterschiedlichen Themenbereichen Empfehlungen und Anregungen für die weitere Planung gegeben.
- **Kapitel 11** beschließt das Gutachten mit einem Ausblick auf das weitere Planungsverfahren (Bauleitplanung).

2. Planungsvorgaben der Raumordnung

2.1. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017

Im niedersächsischen Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) ist die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sind insbesondere gekennzeichnet durch die Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten des gehobenen Bedarfs. Die Funktionen eines Mittelzentrums sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln (LROP 2017, Abschnitt 2.2).

Ein besonderes Anliegen der Landesraumordnung ist das Thema Erreichbarkeit, auch und insbesondere unter Berücksichtigung des ÖPNV [2]. Vom Land Niedersachsen angestrebt wird eine Siedlungsstruktur, in welcher in den zentralen Orten (Ober-, Mittel- und Grundzentren) und dabei vor allem in den Innenstädten (‚zentrale Siedlungsbereiche‘) ein attraktives Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, an Gesundheits-, Kultur- und Freizeitinfrastruktur sowie an öffentlichen Einrichtungen besteht. Diese Angebote, welche für die Daseinsvorsorge erforderlich sind, sollen für einen möglichst großen Teil der Bevölkerung auf kurzen Wegen und nach Möglichkeit ohne eigenen PKW erreichbar sein (vgl. LROP 2017, Erläuterungen zu Abschnitt 2.1, Ziffer 02).

Im Raumordnungsgesetz (ROG) wird als Grundsatz der Raumordnung ausgeführt, dass die Siedlungsentwicklung räumlich auf die zentralen Orte auszurichten ist (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG).

[2] ÖPNV = Öffentlicher Personennahverkehr

Im LROP (2017) wird hierauf wie folgt Bezug genommen:
„Die Konzentration der künftigen Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte und darüber hinaus auf vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 4 ROG unterstützt die Entwicklung nachhaltiger Raumstrukturen in Bezug auf flächensparende Siedlungsentwicklung, die Sicherung der Auslastung und damit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit von Infrastrukturen und die Reduzierung von Verkehren“ (LROP 2017, Erläuterungen zu Abschnitt 2.1, Ziffer 05).

Das Mittelzentrum Bad Nenndorf umfasst nicht das gesamte Stadtgebiet, sondern es bezieht sich ausschließlich auf das zentrale Siedlungsgebiet der Kernstadt (siehe PIELOK u. STARNOFSKY 2018)[3].
Daraus folgt, dass die Ortsteile Waltringhausen (nördlich der S-Bahn), Horsten und Riepen nicht an den mittelzentralen Funktionen teilhaben.

2.2. Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003

Das Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (RROP) 2003 bezieht sich noch auf das LROP von 1994 einschließlich der Änderungen von 1998.
Das RROP Landkreis Schaumburg befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Im Jahr 2014 wurden die allgemeinen Planungsabsichten bekannt gemacht. Eine Entwurfsfassung wurde noch nicht veröffentlicht. Insofern beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf das RROP 2003.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft das RROP 2003 folgende Aussagen:
„Die Ausweisung von Siedlungsflächen ist vorrangig auf die zentralen Standorte zu konzentrieren. Dabei haben die Mittelzentren die Schwerpunktaufgaben der Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“ (RROP, Abschnitt D1.5.03).

„In den übrigen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich, die sich an dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu orientieren hat“ (RROP, Abschnitt D1.5.03).

Erläutert werden diese Regelungen in folgender Weise:
„Die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur des Planungsraumes soll nach dem Leitbild der Dezentralen Konzentration (siehe D und E 1.1.03) erfolgen. Dieses bedeutet, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die standortbezogen (…) festgelegten Grund- und Mittelzentren konzentriert werden soll. Diese bieten aufgrund ihrer Lagegunst und ihrer infrastrukturellen Ausstattung gute Voraussetzungen für eine weitere Konzentration von Wohn- und Gewerbeflächen“ (RROP, Erläuterungen, Abschnitt E1.5.03).

[3] PIELOK u. STARNOFSKY (2018): Kommentar zum Niedersächsischen Raumordnungsgesetz, § 2 Nr. 6: *„Der Begriff des ‚zentralen Siedlungsgebietes‘ nach § 2 Nr. 5 Satz 2 NROG beschreibt den räumlich abgegrenzten Bereich der zu sichernden oder zu entwickelnden Standorte der zentralen Versorgungseinrichtungen. Nur dieses zentrale Siedlungsgebiet, nicht die gesamte Stadt oder Gemeinde, ist der Zentrale Ort (…).“*

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden bzw. Mitgliedsgemeinden und Ortsteilen der Samtgemeinden und Einheitsgemeinden ohne zentralörtliche Funktion muss auf eine angemessene ‚Eigenentwicklung‘ begrenzt bleiben“ (RROP, Erläuterungen, Abschnitt E1.5.03).

„Nach dem Prinzip ‚der kurzen Wege‘ soll durch eine stärkere Verknüpfung der Funktionen, insbesondere von Wohnen und Arbeiten, ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung angestrebt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass dem Erfolg dieses planerischen Leitzieles in der zunehmenden Arbeitsplatzmobilität deutliche Grenzen gesetzt werden“ (RROP, Erläuterungen, Abschnitt E1.5.04).

Dem Mittelzentrum Bad Nenndorf ist die Funktion:
„Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen[4]. In den Orten mit dieser Schwerpunktaufgabe ist durch jeweils geeignete Maßnahmen des Städtebaus – insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen –, durch geeignete Maßnahmen des Verkehrs und des Umweltschutzes, durch Ausweisung von Erholungsflächen und durch weitere Maßnahmen für ein entsprechend umfangreiches Angebot an Wohnungen zu sorgen.

Diese Zuordnung wurde bereits im LROP getroffen und in das RROP (2003) übernommen (RROP, Übernahme aus dem LROP, Abschnitt B 6, Ziffer 07).

In den Erläuterungen des Niedersächsischen Landkreistages zu den Planzeichen der Regionalplanung wird dieses Planzeichen wie folgt erläutert (NLT 2010[5]):
„Funktionszuweisung bzw. Flächenbereitstellung für Wohnen und Dienstleistungen an geeigneten Standorten innerhalb der Gemeinden. Nach dem LROP bildet das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Insbesondere den Ober- und Mittelzentren kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung für eine ausgeglichene und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu. Gemäß einer diesbezüglichen Steuerungsabsicht sollen an geeigneten Standorten siedlungsstruktureller Lagegunst, mit ÖPNV-Anbindung und sonstiger Infrastruktur Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung festgelegt werden, auch um damit eine Konzentrationswirkung und Bündelungsfunktion zu erreichen“ (Unterstreichungen durch den Verfasser).

Neben der Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum sind in der Samtgemeinde Nenndorf keine weiteren zentralen Orte vorhanden. Dennoch nimmt auch der Ort Haste eine besondere Stellung innerhalb der Samtgemeinde ein. Er bietet ebenfalls günstige Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen, was insbesondere auf den günstigen Anschluss an den Großraum-Verkehr und den Regionalbahnverkehr in der Region Hannover zurückzuführen ist.

[4] Weitere Funktionen, die dem Mittelzentrum Bad Nenndorf zugewiesen sind:
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr.

[5] Es wird bewusst Bezug genommen auf eine ältere Fassung dieser Veröffentlichung, weil darin noch die Erläuterung enthalten ist, welche sinngemäß auch für das RROP LK Schaumburg maßgeblich war.

3. Umwelt- und planungspolitische Diskussion zum Thema Bauflächenentwicklung

Das Thema Bauflächenentwicklung unterliegt bundesweit seit Jahren und Jahrzehnten einer intensiven umweltpolitischen und planerischen Fachdiskussion. Im Folgenden soll ein kurzer Einblick in diese Diskussion gegeben werden, um die Planungen der Stadt Bad Nenndorf hierein einordnen zu können.

3.1. Position der Umweltministerien des Bundes und der Länder

Das Bundesumweltministerium (BMU) äußert sich auf seiner Homepage mit folgenden Aussagen zum Thema „Flächenverbrauch“:

„Täglich werden in Deutschland rund 56 Hektar als Siedlungsflächen und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch – von circa 79 Fußballfeldern. Fläche ist jedoch (…) eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten. Flächenverbrauch ist ein schleichendes Phänomen. Bürger und selbst politische Entscheidungsträger nehmen es kaum wahr. Daher mangelt es weithin am nötigen Problembewusstsein. (…).

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der ‚Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016‘ festgelegt. Im Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hat. (…)

Flächenverbrauch vernichtet vielfach wertvolle (Acker-) Böden. Ländliche Gebiete werden zersiedelt. Unzerschnittene Landschaftsräume, wichtig für unsere Tier- und Pflanzenwelt, gehen verloren. (…)

Zersiedelung ist somit auch aus ökonomischer und sozialer Sicht höchst fragwürdig: Sinkt die Siedlungsdichte, steigt der Aufwand pro Einwohner zum Erhalt der technischen Infrastruktur wie Versorgungsleitungen, Kanalisation, Verkehrswege und so weiter. Je geringer die Nutzerdichte, desto weniger rentabel sind auch öffentliche Verkehrsmittel. (…)

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungsflächen und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden. Hierzu sind viele Maßnahmen denkbar. Zum Beispiel: Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die dem Prinzip ‚Innen vor Außen‘ folgt. Statt des Neubaus auf der ‚grünen Wiese‘ suchen Kommunen ihren Außenbereich zu schonen, indem sie auf verträgliche Art und Weise ihre Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Brachflächen, Baulücken, Leerstände) ausschöpfen“ (BMU 2020[6]).

[6] BMU: https://www.bmu.de/themen/europa-internationales-nachhaltigkeit-digitalisierung/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/, Zugriff am 08.12.2020.

Die Umweltministerkonferenz hat sich zu diesem Thema am 13.11.2020 wie folgt geäußert[7]: „Die Umweltministerkonferenz (…) bekennt sich ausdrücklich zu den in der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und im Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung verankerten Zielen, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar und bis 2050 auf netto null Hektar pro Tag zu reduzieren. Die Umweltministerkonferenz stellt zudem fest, dass das Ziel zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auf 30 Hektar pro Tag bis 2020 nach den ursprünglichen Vorgaben der ersten Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (2002) und des Klimaschutzplans nicht eingehalten wird.“

Vier Grafiken, welche dieses Thema anschaulich erläutern, sind in Anhang 5 enthalten (BSBK 2018).

Siehe zu diesem Thema auch ausführlich den LABO[8]-Statusbericht 2020 „Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme und der Versiegelung“ und für Niedersachsen das web-Portal NIKiS: Niedersächsische Initiative für Klimaschutz in der Siedlungsentwicklung[9].

3.2. Gesetzliche Grundlagen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs

Das Prinzip „Innen vor Außen“ ist seit 2013 auch im Baugesetzbuch in Form einer Soll-Vorschrift angelegt. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden (…)“ aus dem Jahr 2013 wurde folgender Grundsatz der Bauleitplanung formuliert: *„Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“* (§ 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB).

In demselben Zusammenhang wurde zur Ergänzung der sogenannten ‚Bodenschutzklausel‘ in § 1a Abs. 2 BauGB folgende Formulierung aufgenommen: *„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können“* (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB).
Diese Gesetzesformulierung lässt sich wie folgt interpretieren: Die Umwandlung land- und forstwirtschaftlicher Flächen in Siedlungs- und Verkehrsfläche soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Den Gemeinden wird eine besondere Begründungspflicht auferlegt, aus welchen Gründen eine solche Umnutzung im Einzelfall dennoch notwendig ist. *„Die Hervorhebung der Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (…) geben den stadtentwicklungspolitischen Prüfungen der Gemeinde so eine eindeutige Richtung vor“*

[7] Protokoll der 95. Umweltministerkonferenz am 13.11.2020 (per Videokonferenz).
[8] LABO = Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz
[9] http://www.nikis-niedersachsen.de/, Zugriff am 21.12.2020.

(WAGNER 2016[10]). Diese Fragestellungen sind mit entsprechendem Gewicht in die planerische Abwägung der Gemeinde einzustellen.
Gleichzeitig enthält diese Regelung kein Verbot, die Siedlungstätigkeit in den Außenbereich hinein auszudehnen. Die weitere räumliche Ausdehnung der Siedlungsfläche bleibt als Option weiterhin offen. Diese bedarf aber einer besonderen planerischen Bewertung und Rechtfertigung. Eine Unterstützung bei der Vorbereitung der Planung können beispielsweise Übersichten zu den im Gemeindegebiet bestehenden Brachflächen, zu leerstehenden Gebäuden sowie zu Baulücken bieten, so wie es sich aus dem Gesetzestext ergibt (WAGNER 2016).

3.3. Diskussion für die Stadt Bad Nenndorf

Die hohe Rate der Flächeninanspruchnahme in Deutschland wird als dauerhaft ungelöstes Umweltproblem beschrieben (SCHWABEDAL 2011). Die Ziele und Strategien der Raumordnung im Umgang mit diesem Konflikt sind zweigleisig ausgeprägt: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf der einen und Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte auf der anderen Seite (ebda.).

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die zentralen Orte geht einher mit der Begrenzung der Siedlungsentwicklung von kleinen Orten im ländlich strukturierten Raum auf den Bedarf im Rahmen der ‚Eigenentwicklung‘. Mit diesem regionalplanerischen Konzept (Zentrale-Orte-Konzept) soll erreicht werden, dass

- die flächendeckende Zersiedelung der Landschaft vermieden,
- der motorisierte Individualverkehr (v.a. PKW) begrenzt und
- die Infrastruktur für Einkauf, Bildung, Gesundheit, Kultur, Freizeit etc. in den zentralen Orten gut ausgelastet und gestärkt wird.

Wenn diesem Konzept gefolgt und die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte (hier: Mittelzentrum Bad Nenndorf) gelenkt wird, dann stellen sich zwei Folgefragen:

- Besteht die Möglichkeit, den Wohnbaulandbedarf zumindest teilweise auf den Innenbereich zu lenken (Aktivierung von Leerständen, Umnutzung von ungenutzten Flächen und Gebäuden, Füllen von Baulücken etc.)?
- In welcher Art und Weise können neue Baugebiete entwickelt werden, um den umweltpolitischen Anspruch des flächensparenden und umweltschonenden Bauens einzulösen?

Diese beiden Fragestellungen werden in den folgenden Kapiteln aufgegriffen. Es soll jedoch bereits an dieser Stelle gesagt werden, dass die „Lösung“ dieser beiden Fragen ein mehrjähriger bzw. fortlaufender Prozess ist, welcher von der Stadt gemeinsam mit anderen Akteuren entwickelt und begleitet werden sollte.

[10] WAGNER (2016) in: ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: Baugesetzbuch Kommentar, Stand 1. August 2020, § 1a, Rn. 42.

Vor dem Kontext der vorstehenden Ausführungen ist festzuhalten, dass es auch unter Berücksichtigung regionalplanerischer und umweltpolitischer Anforderungen gute Gründe dafür gibt, neue Wohngebiete in einem zentralen Ort, insbesondere in einem Mittelzentrum wie Bad Nenndorf zu entwickeln.

Mit der Funktionszuweisung *„Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“* formuliert die Raumordnung sogar den Auftrag an das Mittelzentrum Bad Nenndorf, in diesem Bereich tätig zu werden und zur Deckung des Wohnraumbedarfs beizutragen. Hiermit sollen zum einen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und zum anderen ein ‚Ausweichen‘ der Bauwilligen auf die ländlichen Ortslagen ohne ausreichende Infrastruktur vermieden werden.

Das Niedersächsische Umweltministerium formuliert einen entsprechenden Handlungsauftrag an die Kommunen in seiner Broschüre: „Wohnbauland nachhaltig entwickeln!“ wie folgt:

„Auch wenn auf der Innenentwicklung die klare Priorität liegt, werden sich die aktuellen Wohnbauflächenbedarfe nicht ausschließlich innerhalb der Siedlungsgebiete realisieren lassen. Wenn es darum geht Siedlungserweiterungen zu planen, sollte jedoch gut geprüft werden, welche Standorte sich am besten eignen. Ziel sollte es sein, den ökologischen und landschaftlichen Eingriff so gering wie möglich zu halten, die Infrastruktur des vorhandenen Siedlungsraumes sinnvoll mitzunutzen, zusätzliche Erschließungsverkehre zu minimieren und Ortsränder ansprechend zu gestalten.

Neuausweisungen von Bauland sollten in der Nähe vorhandener Infrastrukturen erfolgen. Zentrale Versorgungsbereiche sollten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sein, nicht nur um Verkehr zu vermeiden, sondern auch um vorhandene Versorgungszentren zu erhalten und zu stärken. Die Entfernung zu sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie Kindertagesstätten oder Schulen, ist zu beachten. (…). Neue Wohnstandorte sollten mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sein oder durch wirtschaftlich vertretbare Erweiterungen des ÖPNV-Netzes erschlossen werden können“ (MU 2019, S. 21).

Eine konkrete Vorgabe an die Stadt Bad Nenndorf, Wohnbauflächen in einem bestimmten Umfang und in einem bestimmten Zeitraum zu entwickeln, lässt sich - auch aus den o.g. Zielen der Raumordnung - nicht ableiten.

Hieraus folgt, dass die Entscheidung, wann in welchem Umfang neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet bereitgestellt werden, in der kommunalen Zuständigkeit liegt und somit von der Stadt Bad Nenndorf zu treffen ist.[11] Mit anderen Worten: Es ist in erster Linie eine politische Entscheidung, ob, wann und in welchem Umfang sich die Stadt Bad Nenndorf mit neuen Wohnbauflächen in den Außenbereich entwickelt. Grundsätzlich ist eine solche Entwicklung als zulässig oder sogar als erstrebenswert zu beurteilen, da es sich bei der Stadt um ein Mittelzentrum mit der o.g. Schwerpunktaufgabe handelt. Die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen muss in jedem Einzelfall gut begründet werden (Bestandteil der Abwägung).

Das vorliegende Gutachten bereitet hierfür - gemeinsam mit dem Gutachten von ALP (2018) - wesentliche Entscheidungsgrundlagen auf.

[11] Zu einem ähnlichen Ergebnis kommt auch ALP (2018, Teil 1, S. 62).

4. Vorgaben aus dem Gutachten ALP 2018

(Entwicklungskonzept für Wohnflächen)

Einleitung

Um eine fundierte Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für die Entwicklung des Wohnungsmarktes sowie für die Ausrichtung des Wohnungsneubaus und der damit verbundenen Flächenentwicklung zu erhalten, wurde durch ALP ein Entwicklungskonzept für Wohn- und Gewerbeflächen erarbeitet. Das für die Samtgemeinde Nenndorf erstellte Konzept ist zweigeteilt. Im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes (Teil 1) wurden zunächst die analytischen und konzeptionellen Grundlagen für das zukünftige wohnungspolitische Handeln erarbeitet. Die Flächenpotenzialermittlung (Teil 2) stellt eine räumliche Vertiefung und Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes dar.

Die Aussagen in den nachfolgenden Abschnitten sind dem Gutachten von ALP (2018) entnommen.

Die zentrale Herausforderung für die Samtgemeinde Nenndorf ist es, der wachsenden Nachfrage in den einzelnen Segmenten ein adäquates Wohnungsangebot gegenüberzustellen bzw. ausreichend Wohnbauflächen zu aktivieren. Aufgrund der zunehmenden Marktanspannung gilt es, einerseits möglichst viele Wohnungsbaupotenziale zu aktivieren und kurz- bis mittelfristig eine Bebauung der Potenzialflächen zu ermöglichen. Andererseits gilt es, die vorhandenen Flächen behutsam und mit Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu entwickeln (…).

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bad Nenndorf konnte im Zeitraum zwischen 2006 und 2016 mit knapp 860 Personen (+ 8,1 %) das stärkste Bevölkerungswachstum erzielen (…). Diese positive Entwicklungsdynamik konzentriert sich ausschließlich auf die Kernstadt (+ 967 Personen bzw. + 11,6 %). Demgegenüber verzeichneten die Ortsteile Einwohnerverluste.

Es wird deutlich, dass die positive Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde Nenndorf ausschließlich durch die Wanderungsgewinne generiert wird. Ohne die positive Wanderungsdynamik würde sich die Bevölkerungszahl in der Samtgemeinde rückläufig entwickeln.

Es zeigt sich eine vergleichsweise dynamische Entwicklung in der *Stadt Bad Nenndorf*. Hier konnten über den gesamten Betrachtungszeitraum seit 2006 positive Wanderungssalden erzielt werden. Besonders positiv fällt diese Entwicklung in Phasen mit verstärkter Neubautätigkeit aus. Die großen Neubauprojekte der vergangenen Jahre wirken sich unmittelbar auf den Wanderungssaldo der Stadt aus.

Nachfragesituation am Wohnungsmarkt u. Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren

Die Samtgemeinde Nenndorf verzeichnete in den letzten Jahren einen erheblichen Nachfragezuwachs auf dem Wohnungsmarkt, der sich insbesondere auf das attraktive Zentrum Bad Nenndorf konzentrierte. Die Wohnungsmarktentwicklung wird maßgeblich durch die räumliche Nähe und die engen Verflechtungen mit der Landeshauptstadt Hannover und den umliegenden Städten und Gemeinden der Region Hannover geprägt. Die geringe Distanz, die gute

verkehrliche Anbindung sowie die zunehmend angespannte Wohnungsmarktsituation im Stadt-Umland-Raum Hannovers begünstigen die dynamische Entwicklung Bad Nenndorfs. Zusätzlich machen die gute infrastrukturelle Ausstattung, das Versorgungsangebot und die Attraktivität der Kurstadt Bad Nenndorf den Wohnstandort interessant für verschiedene Zielgruppen. In den anderen Mitgliedsgemeinden schlug sich die steigende Nachfrage weniger stark nieder.

Der hohen Nachfrage konnte die Stadt Bad Nenndorf eine vergleichsweise hohe Neubautätigkeit entgegensetzen. Trotz dessen hat sich der Wohnungsmarkt tendenziell angespannt, was sich insbesondere in den gestiegenen Mieten und der dynamischen Kaufpreisentwicklung ausdrückt. Der Neubau von Wohnungen konzentrierte sich vor allem auf vergleichsweise hochpreisigen Geschosswohnungsbau und das Einfamilienhaussegment.

In Bad Nenndorf haben diese Prozesse zu einer tendenziellen Anspannung der Situation im preisgünstigen Segment geführt. Die dämpfenden Effekte des Wohnungsneubaus auf den Mietwohnungsmarkt waren eher gering. Weiterhin ergeben sich im Zuge der demografischen Entwicklung und verstärkt vor dem Hintergrund der Zuwanderung von Senioren nach Bad Nenndorf Bedarfe an barrierearmen bzw. barrierefreien Wohnungen.

Prognose / Herausforderungen für die Zukunft

Angesichts des anhaltenden Drucks auf die Region Hannover ist für die nähere Zukunft von einem weiteren Bevölkerungszuwachs und einem Nachfrageanstieg auszugehen. Auch im Zusammenhang mit der Ansiedlung zusätzlichen Gewerbes sind die Potenziale gerade in der näheren Zukunft als vergleichsweise hoch einzuschätzen.

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht die Herausforderung darin, der hohen Nachfrage ein adäquates Wohnungsangebot sowohl im Bestand als auch durch Neubau entgegenzusetzen.

Wohnungspolitisch bestehen die Herausforderungen insbesondere darin, die bestehenden Strukturen attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten. Weiterhin wird zusätzlicher preisgünstiger und bezahlbarer Wohnraum benötigt. Sofern weiterhin die aktuell hohe Nachfrage im Eigentumssegment bedient werden soll, müssen zusätzliche Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers mobilisiert werden.

Der ermittelte Neubedarf besteht in etwa zu gleichen Anteilen im Eigenheim- sowie im Mehrfamilienhaussegment. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grenzen zwischen den Segmenten fließend sind. So sind einerseits gartenbezogene Wohnformen im Geschosswohnungsbau möglich, anderseits können auch im Einfamilienhaussegment vergleichsweise hohe bauliche Dichten realisiert werden. Inwieweit die derzeit hohe Nachfrage im klassischen Einfamilienhaussegment mit einem entsprechenden Angebot bedient werden soll, ist letztlich eine rein politische Entscheidung.

Neben dem Geschosswohnungsbau sollten auch im Eigentumssegment verdichtete Baustrukturen in Erwägung gezogen werden. So ist das Interesse laut Marktexperten neben Einfamilienhäusern auch an Doppelhaushälften und Reihenhäusern aufgrund der Preisentwicklung der vergangenen Jahre gestiegen.

5. Innenentwicklungspotenziale

Die Potenziale der Innenentwicklung wurden für das Gebiet der Samtgemeinde Nenndorf von ALP (2018) untersucht. Die folgenden Aussagen basieren unmittelbar auf dem Gutachten von ALP.

Einführung ins Thema

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung (vgl. Kap. 2). Darüber hinaus ist nach § 1 Abs. 5 BauGB die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen (vgl. Kap. 3). Nicht nur aufgrund des Grundsatzes zur Flächensparsamkeit und zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollte die Innenentwicklung Priorität bei der Siedlungs- und Wohnungsmarktentwicklung einnehmen. So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. Die Innenentwicklung kann zur Stärkung und Attraktivierung der Stadt- und Ortskerne beitragen und die Anziehungskraft auf potenzielle neue Bewohner erhöhen. Gleichzeitig sollten in den ländlich geprägten Mitgliedsgemeinden eine Überformung und Veränderung der typischen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes vermieden werden. (ALP 2018, Teil 1, S. 66)

Da die bestehenden Innenentwicklungspotenziale aufgrund einer geringen Aktivierbarkeit, gegebenenfalls bestehenden Altlasten sowie der Vermeidung struktureller Überprägung für die zukünftige Entwicklung nicht ausreichen werden, sind maßvoll weitere Wohnbauflächenpotenziale im Außenbereich als Arrondierungen des bestehenden Siedlungskörpers in die Betrachtung einzubeziehen. Dafür sollten räumliche Prioritäten gesetzt werden. (ALP 2018, Teil 1, S. 68)

Methodik der Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen (ALP 2018)

Der Untersuchungsraum umfasste die im Zusammenhang bebauten Bereiche der vier Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Nenndorf. Es wurden auch Reserveflächen aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) im Rahmen der Analyse erfasst[12]. Es wurde ein dreistufiges Verfahren angewandt:

1. Vorauswahl der Flächen durch Luftbildauswertung: Im Rahmen einer Luftbildauswertung wurden sämtliche Siedlungsbereiche der Samtgemeinde untersucht und mögliche Potenziale identifiziert.
2. Abgleich mit dem Flächennutzungsplan: Im Anschluss daran erfolgte ein Abgleich der erfassten Standorte mit dem wirksamen F-Plan der Samtgemeinde Nenndorf. Auf diese Weise wurden Flächen bzw. Standorte ausgeschlossen, deren Nutzung nicht zu identifizieren war bzw. deren Erfassung zunächst unvoreingenommen erfolgen sollte (z. B. Spielplätze, Gemeinbedarfsflächen). Weiterhin wurden Flächen ergänzt, die augenscheinlich

[12] Für diese Flächen bestehen noch keine Baurechte.

außerhalb bzw. am Rand des bestehenden Siedlungsbereichs liegen, für die allerdings eine bauliche Nutzung vorgesehen ist bzw. war.

3. Abschätzung des Entwicklungspotenzials: In einem dritten Schritt wurde eine Einschätzung bezüglich der standortbezogen Entwicklungseignung vorgenommen. Die ermittelten Innenentwicklungspotenziale stellen trotz dessen nur eine theoretische Größe dar. Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Potenziale kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar ist. Eine entsprechende Prüfung konnte im Rahmen der Konzepterarbeitung nicht erfolgen. Die identifizierten Standorte bilden allerdings eine Grundlage für die gezielte Ansprache der Eigentümer und die Prüfung der Verfügbar- und Umsetzbarkeit eines möglichen Bauvorhabens durch die Samtgemeinde Nenndorf. (ALP 2018, Teil 2, S. 5)

Ergebnisse (ALP 2018)

Insgesamt konnten 104 Einzelstandorte (Innenentwicklungspotenziale) ermittelt werden, für die im F-Plan die Art der baulichen Nutzung festgelegt wurde, die aktuell allerdings nicht bebaut sind oder für die ein Konversionspotenzial besteht. Die Flächen sind vergleichsweise heterogen strukturiert und reichen von großen Gewerbeflächen im Bereich Gehrenbreite/Haster Straße über potenzielle Umnutzungsstandorte im Südwesten des Stadtgebietes (‚Harms-Gelände‘) bis hin zu Baulücken in Einfamilienhausquartieren. (ALP 2018, Teil 2, Seite 12).

ALP identifiziert im Stadtgebiet von Bad Nenndorf insgesamt 69 Innenentwicklungsflächen, welche für Wohnnutzung geeignet sind mit einem Flächenumfang von zusammen 20,41 ha (ALP 2018, Teil 2, Seite 13, Tab. 2).

Einordnung und Bewertung der Ergebnisse von ALP (2018)

Mit dem Begriff „Innenentwicklung“ werden i.d.R. Flächen bezeichnet, auf denen bereits Baurechte vorhanden sind. Entweder handelt es sich um Bauflächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30 BauGB) oder um die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB).
Das Büro ALP hat diese Untersuchungstiefe nicht erreicht, sondern einen gröberen Analyseansatz verfolgt. Insbesondere wurden keine Bebauungspläne (§ 30 BauGB) ausgewertet, sondern „nur“ der Flächennutzungsplan. Zu den Innenentwicklungsflächen wurden von ALP auch Flächen hinzugerechnet, welche bisher lediglich im F-Plan (vorbereitender Bauleitplan) als Baufläche dargestellt sind, für die aber noch kein Baurecht besteht. Diese Flächen sind jedoch nicht als „Baulücke“ anzusehen und daher aus den Innenentwicklungsflächen im engeren Sinne herauszurechnen.

Bei einer näheren Überprüfung der von ALP ermittelten Innenbereichsflächen durch die Stadt Bad Nenndorf (Fachbereich Bauen und Umwelt) wurde festgestellt, dass einzelne dieser Flächen z.B. als Spielplatz oder als Verkehrsfläche genutzt werden, im Überschwemmungsgebiet liegen oder für eine Einzelhandelserweiterung reserviert sind. Insofern wird schnell erkennbar, dass auf die von ALP ermittelten Flächen nicht in vollem Umfang und nicht kurzfristig für eine Bebauung zugegriffen werden kann.

Das Büro ALP (2018) führt zu den von ihnen ermittelten Innenentwicklungspotenzialen selbst aus, dass sie *„nur eine theoretische Größe“* darstellen. *„Es ist davon auszugehen, dass der größte Teil der Potenziale kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar ist. Eine entsprechende Prüfung konnte im Rahmen der Konzepterarbeitung nicht erfolgen. Die identifizierten Standorte bilden allerdings eine Grundlage für die gezielte Ansprache der Eigentümer und die Prüfung der Verfügbar- und Umsetzbarkeit eines möglichen Bauvorhabens durch die Samtgemeinde Nenndorf“* (ALP 2018, Teil 2, S. 5) (Unterstreichung durch Verfasser).

Weitere Bearbeitung für das Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘

Im Zuge der Erstellung des vorliegenden Stadtentwicklungskonzeptes ‚Wohnen‘ wurde mit den Innenentwicklungsflächen wie folgt umgegangen:

Die Flächenkulisse wurde von ALP (2018) für das Stadtgebiet von Bad Nenndorf übernommen und mit aktuellen Luftbild-Karten sowie ALKIS[13]-Daten überlagert.[14]

Anhand dieser Karten wurden alle Flächen durch den Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Bad Nenndorf überprüft auf:

- die Lage in einem Bebauungsplangebiet,
- bestehende Baurechte (§§ 30, 34 BauGB),
- Bemerkungen zur aktuellen Nutzung, Lage und Größe, Erschließung der Fläche sowie zu sonstigen Besonderheiten (z.B. Überschwemmungsgebiet, Altlasten),
- Flurstücks- und Adressdaten.

Anhand dieser ersten Prüfung und Bewertung der ALP-Flächen durch die Stadt wurden die Flächen vom Büro von Luckwald erneut in einer Karte dargestellt, wobei verschiedene Kategorien unterschieden wurden (Karte 8):

1. Nicht als Baulücke identifiziert wurden die folgenden Flächenkategorien:
   - Auf der Fläche ist eine entgegenstehende Nutzung vorhanden (z.B. Spielplatz, Verkehrsfläche),
   - Die Fläche ist bereits bebaut oder es ist bekannt, dass die Fläche bereits für eine Bebauung veräußert wurde,
   - Sonderfälle: Lage der Fläche im Überschwemmungsgebiet, direkt benachbart zu Schweinemastbetrieb, Erweiterungsfläche für Einzelhandel etc. Als Sonderfall wurde auch das Harms-Gelände nördlich der B 65 eingestuft[15].
   - Nicht erschlossene Flächen, schwer erreichbare Hinterliegergrundstücke, für eine Bebauung zu kleine Flächen.
   - Flächen, die im F-Plan zurzeit noch als Baufläche dargestellt sind, die aber nicht (mehr) als Bauland geeignet sind (z.B. aufgrund von Lärm an der BAB 2).

[13] ALKIS = Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
[14] Eine neue Ermittlung von Innenentwicklungsflächen ist nicht erfolgt; hierfür bestand kein Anlass.
[15] Ergänzende Ausführungen zum Harms-Gelände folgen am Ende dieses Kapitels.

2. Bauflächen aus dem F-Plan, für die noch kein Baurecht besteht, differenziert nach Gewerbe und Wohnen. Es handelt sich um Flächen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Betracht kommt.
3. Flächen, die nach durchgeführter Überprüfung als geeignet für eine Innenentwicklung erscheinen. Auch hier wird differenziert nach Gewerbe und Wohnen. Nur bei diesen Flächen handelt es sich im üblichen Sprachgebrauch um ‚Baulücken‘ im Innenbereich.

Die Ergebnisse dieses Prüfschrittes sind in Karte 8 und tabellarisch in Anhang 2 dokumentiert.

Zusammenfassend lassen sich mit den o.g. Einschränkungen (v.a. ungeklärte Verfügbarkeit) folgende Aussagen treffen:

- Im Stadtgebiet sind Baulücken, welche für Wohnen genutzt werden könnten, im Umfang von 6,5 ha vorhanden, etwa die Hälfte davon befindet sich in der Kernstadt (Mittelzentrum).
- Bei einem größeren Teil dieser Fläche handelt es sich um freie Bauplätze in den Baugebieten ‚Peser‘ und ‚Vorderes Hohefeld‘. Hierbei wird es sich entweder um private Flächen handeln, welche für eine Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung stehen, oder um Bauplätze, die privat veräußert werden. Als echte, aktivierbare Flächenreserve sind diese Flächen nicht anzusehen.
- Im F-Plan sind im Stadtgebiet und insbesondere in der Kernstadt nur in äußerst geringem Umfang Reserveflächen für Wohnen enthalten (Kernstadt 0,16 ha), welche über einen Bebauungsplan (B-Plan) entwickelt werden könnten.
- Ein größerer Teil der von ALP (2018) ermittelten Flächen stehen nicht (mehr) für eine Bebauung zur Verfügung, weil sie entweder bereits bebaut sind (v.a. Hinteres Hohefeld), oder anderweitig genutzt werden (z.B. als Spielplatz oder Verkehrsfläche). In diese Kategorie fallen 26 Flächen im Stadtgebiet, davon 17 in der Kernstadt.
- Die in den Ortsteilen Horsten, Riepen und Waltringhausen festgestellten ‚Baulücken‘ können im Einzelfall dazu dienen, entweder einen Eigenbedarf aus dem Dorf zu decken oder auch eine Nachfrage von außerhalb nach einem Bauplatz. Sie sind jedoch nicht ansatzweise geeignet, um den Wohnflächenbedarf für das Mittelzentrum Bad Nenndorf (mit der Schwerpunktaufgabe ‚Entwicklung von Wohnstätten‘) zu decken.

Diskussion und Perspektiven - Innenentwicklungspotenziale

Eine entscheidende Frage ist, wie die ermittelten Innenbereichspotenziale darauf angerechnet werden können, um eine am Markt erkennbare Nachfrage zu decken.

Bei näherer Betrachtung der ‚Baulücken‘ in der Kernstadt Bad Nenndorf wird ersichtlich, dass es sich hierbei um Flächen handelt, die i.d.R. in privatem Eigentum stehen und teils als erweiterter Garten genutzt werden. Ein Teil der Flächen liegt z.B. in den Baugebieten ‚Peser‘ (westlich Horster Feld) sowie im ‚Vorderen Hohefeld‘ (nördlich Nenndorfer Straße). Hier handelt es sich um einzelne unbebaute Parzellen innerhalb von sonst vollständig entwickelten Wohngebieten, teils klein und ungünstig geschnitten, teils aber auch ‚normale Bauplätze‘. Es ist davon auszugehen, dass es sich in den meisten Fällen um Eigentümer handelt, welche diese

Flächen bewusst nicht oder noch nicht bebaut haben möchten. Andernfalls könnten sie jederzeit an den Markt gebracht und veräußert werden.

Es wäre sicherlich nicht zielführend, bauwillige (Neu-)Bürger auf diese Flächen zu verweisen, ohne die Perspektive geklärt zu haben, ob diese Flächen verfügbar sind.

Gleichzeitig lässt sich feststellen, dass in Bad Nenndorf der Druck auf dem Markt für Wohngrundstücke sehr hoch ist. Größere freie Flächen sind in den letzten Jahren verstärkt durch Investoren bzw. Bauträger bebaut und an den Markt gebracht worden. Insofern zeigt Karte 8 auch, dass in der Kernstadt kaum noch größere Baulücken vorhanden sind. Bei diesen wenigen unbebauten Flächen besteht voraussichtlich ein Problem bei der Verfügbarkeit. Bei der aktuellen Lage am Immobilien- und Grundstücksmarkt lässt sich feststellen, dass eine geeignete Baulücke nicht lange brach liegt, sofern ihr Eigentümer Verkaufsbereitschaft zeigt.

Diese Einschätzung stimmt überein mit der Aussage von ALP, dass die identifizierten Innenbereichsflächen zum größten Teil *„kurz- und mittelfristig nicht aktivierbar“* sind (ALP 2018).

Somit sind die festgestellten Baulücken in der Kernstadt nicht dazu geeignet, einen am Markt vorhandenen kurzfristigen Bedarf an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Bad Nenndorf zu befriedigen. Diese Feststellung schließt selbstverständlich nicht aus, dass nach und nach einzelne dieser Baulücken dennoch einer Bebauung zugeführt werden, sobald die Eigentümer sich zum Selbst-Bauen oder zum Veräußern entscheiden. Auch könnten die Eigentümer angeschrieben werden, um sie darauf hinzuweisen, dass die Stadt es begrüßen würde, wenn sie ihre Baulücke einer Bebauung zuführen und dass die Stadt hierfür ihre Unterstützung bzw. Vermittlung anbietet.

Andererseits bleibt es selbstverständlich auch für die Zukunft eine Aufgabe und auch eine gesetzlich geregelte Pflicht, sich im Sinne der §§ 1 Abs. 5, Satz 3 und 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB um die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu kümmern.

Hierzu können die folgenden Empfehlungen gegeben werden:

- Anzustreben ist die Einrichtung eines ‚Kümmerers‘, welcher bevorzugt in der Verwaltung von Landkreis Schaumburg oder Samtgemeinde Nenndorf angesiedelt sein könnte[16]. Seine Aufgabe ist es, sich aktiv für die Vermittlung von Baulücken, aber auch von leerstehenden Gebäuden zu engagieren. Seine Zuständigkeit sollte sich nicht nur auf den städtischen Siedlungsbereich, sondern auch auf den ländlichen Raum erstrecken. Sofern sich einzelne Objekte als problematisch erweisen aufgrund von Restriktionen z.B. aus dem Bereich der Bauordnung, des Denkmal- oder Naturschutzes, kann der ‚Kümmerer‘ den Eigentümer oder den Bauwilligen dabei unterstützen, eine Klärung der Situation herbeizuführen, zwischen unterschiedlichen Fachbehörden zu vermitteln und Konflikte zu lösen. Sein Aufgabenbereich könnte sich auch auf leerstehende Geschäftsräume und Ladenlokale erstrecken.[17]

[16] Diese Empfehlung deckt sich mit einer Forderung, die in einem 10-Punkte-Papier (2016) von vier Verbänden (Nieders. Akademie ländlicher Raum e.V., Niedersächsischer Heimatbund e.V., Niedersächsischer Landkreistag und Akademie für Raumforschung und Landesplanung) erhoben wird. Dort wird die Einführung eines kommunalen oder interkommunalen ‚Flächenmanagers‘ gefordert.

[17] Zur Bewältigung dieses Aufgabenspektrums benötigt der Kümmerer einschlägige Qualifikationen aus den Bereichen Bau-, Planungs- und Verwaltungsrecht und/oder Immobilienwirtschaft/Liegenschaften und/oder Wirtschaftsförderung.

- In diesem Zuge sollten Eigentümer von leerstehenden Gebäuden und Baulücken direkt angesprochen bzw. angeschrieben werden, um ihre Bereitschaft zu erfragen bzw. zu wecken, die betreffende Immobilie einer neuen Nutzung zuzuführen.
- Für neue Baugebiete, die im bisherigen Außenbereich entwickelt werden, sollte in den Grundstückskaufverträgen ein Passus enthalten sein, dass innerhalb einer vorgegebenen Zeit (z.B. 5 Jahre) ein Bauantrag eingereicht sein bzw. ein Baubeginn erfolgen muss. Andernfalls wird der Grundstückskauf rückabgewickelt und das Grundstück fällt zurück an den Veräußerer. Auch Erschließungsträger sollten zum Abschluss einer derartigen Regelung in den Kaufverträgen verpflichtet werden. Auf diese Weise können langfristig freibleibende Parzellen, wie es in den Wohngebieten ‚Peser‘ und ‚Vorderes Hohefeld‘ aktuell der Fall ist, vermieden werden.

Einen Handlungsleitfaden und zahlreiche gelungene Beispiele zur Innenentwicklung bietet die Veröffentlichung der Bundesstiftung Baukultur: *„Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung“* (BSBK 2018; siehe auch Grafiken in Anhang 5)[18].

Die aufgeführten Maßnahmenvorschläge zeigen, dass die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen zwar einerseits dringend geboten und gesetzlich gefordert ist, sich aber andererseits nicht dazu eignet, in kurzer Zeit und größerem Umfang Wohnbauland bzw. Wohngebäude auf den Markt zu bringen.[19]

<u>Es kann somit als Fazit festgehalten werden: Sofern die Stadt die Absicht verfolgt, in den kommenden Jahren eine Nachfrage nach Wohnbauland zu befriedigen und damit auch ihrer mittelzentralen Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten nachzukommen, dann führt an der Ausweisung neuer Wohngebiete im bisherigen Außenbereich kein Weg vorbei.</u>

Die Ziele und Grundsätze des raumordnerischen Zentrale-Orte-Konzeptes verlangen, dass sich diese Wohnbebauung im Außenbereich räumlich direkt an das Siedlungsgebiet der Kernstadt Bad Nenndorf (= Mittelzentrum) anschließt.
In den kleineren Orten und im ländlichen Raum ist die Entwicklung dagegen raumordnerisch auf den Eigenbedarf begrenzt. Dort werden sich keine größeren Wohngebiete entwickeln lassen.

[18] Download unter: https://www.bundesstiftung-baukultur.de/besser-bauen-handbuch

[19] Es sollte geprüft werden, ob für die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen Fördermittel bzw. -programme in Anspruch genommen werden können.
Ein hinsichtlich seiner Zielsetzungen vergleichbares Projekt wurde mit dem Titel „Umbau statt Zuwachs“ bereits vor einigen Jahren in der regionalen Entwicklungskooperation „Weserbergland plus“ (Landkreise Nienburg, Schaumburg, Hameln-Pyrmont und Holzminden) initiiert. An die dort erarbeiteten Konzepte und Handlungsansätze lässt sich ggf. anknüpfen.

„Harms-Gelände“

Einen Sonderfall unter den Innenentwicklungspotenzialen stellt das sogenannte ‚Harms-Gelände‘ an der Kreuzung B 65 / K 47 dar. Die seit vielen Jahren verwilderte Gewerbebrache ist im F-Plan der Stadt als Wohnbaufläche und als Altlastenstandort dargestellt.
Aus gutachtlicher Sicht erscheint dieser verkehrsgünstig gelegene Standort besser für eine gewerbliche Nutzung geeignet, als für die Entwicklung von Wohnbebauung. Voraussetzung ist, dass es sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe handelt, welche die angrenzenden Wohngebiete (von Berliner Straße im Süden bis Professor-Schröter-Straße im Norden) nicht wesentlich stören. Ggf. kommt auch eine Aufteilung in einen südlichen, gewerblich genutzten und einen nördlichen, wohnbaulich genutzten Teil in Betracht.
Eine erste schalltechnische Untersuchung wurde im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf durchgeführt (GTA 2019b). Die städtebaulichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden nachts selbst unter Berücksichtigung eines 5 m hohen Lärmschutzwalles im Süden und im Westen noch überschritten. Wohngebäude in diesem Gebiet müssten zwingend mit automatischen Lüftungsanlagen versehen werden, welche auch bei geschlossenen Fenstern für den nötigen Luftaustausch sorgen. Aus schalltechnischen Gründen ist daher zumindest die südliche Hälfte der Fläche für Wohnzwecke als ungeeignet einzustufen.
Unabhängig von der Frage der Flächenverfügbarkeit ist für eine städtebauliche Entwicklung des ‚Harms-Geländes‘ in jedem Fall eine aufwendige Vorbereitungsphase hinsichtlich der Themen Altlasten, Schall, ggf. verkehrliche Erschließung, ggf. Natur- und Artenschutz, ggf. Entwässerung und Grundwasser einzuplanen.

Einerseits sollten die Bemühungen um eine Entwicklung dieser städtebaulich interessanten Brachfläche fortgesetzt werden; anderseits steht sie wegen der ungeklärten Verfügbarkeit und aufgrund des aufgeführten Untersuchungs- und Planungsbedarfs nicht kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung.

6. Bedarfsermittlung

Weil durch das Wohnraumversorgungskonzept von ALP (2018) eine detaillierte und hinreichend aktuelle Bedarfsprognose vorliegt, wurde mit der Stadt Bad Nenndorf vereinbart, dass für das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘ keine neue Prognose erstellt, sondern auf die vorhandenen Angaben aufgebaut wird.

Das Büro ALP (2018) geht in seinen Prognosen zum zukünftigen Wohnbauflächenbedarf von dem Ausgangsjahr 2016 aus. Es unterscheidet zwischen einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2025 (9 Jahre ab 2016) und einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2035 (19 Jahre ab 2016)[20].
Es werden jeweils ein ‚Basis-Szenario‘ und ein ‚Oberes Szenario‘ angenommen.

Für die Stadt Bad Nenndorf werden im Basis-Szenario ein Flächenbedarf für neue Wohnbauflächen von 7,1 - 7,9 ha bis zum Jahr 2025 (9 Jahre) und 11,7 - 12,6 ha bis zum Jahr 2035 (19 Jahre) prognostiziert.
Für das Obere Szenario sind es 9,7 - 11,3 ha bis zum Jahr 2025 und 17,2 -19,6 ha bis zum Jahr 2035.

Tab. 1: Flächenbedarf für den Wohnungsneubau in der Stadt Bad Nenndorf (ALP 2018, Teil 2, S. 3)

Basis - Szenario		**Oberes Szenario**	
2025	2035	2025	2035
7,1 – 7,9 ha	11,7 – 12,6 ha	9,7 – 11,3 ha	17,2 – 19,6 ha

Es handelt sich hierbei um Anhaltswerte, welche einerseits eine grobe Orientierung vorgeben und andererseits in der Realität sowohl unter- als auch überschritten werden können.

Das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘ orientiert sich für die im Folgenden entwickelten Flächenvorschläge am Oberen Szenario für das Jahr 2035. Dies hat folgende Gründe:

- Da das vorliegende Gutachten Entscheidungsgrundlage für die nächsten Jahre sein soll, ist es sinnvoll, gewisse Flächenreserven mit aufzuzeigen. In den potenziellen Entwicklungsbereichen sind noch nicht alle Flächen eigentumsrechtlich gesichert, so dass Teilflächen aufgrund fehlender Verfügbarkeit ggf. auf längere Sicht für eine Bebauung blockiert sind.
- Es ist möglich, aber noch nicht abschließend entschieden, dass innerhalb der potenziellen Entwicklungsbereiche neben der Wohnnutzung noch andere Nutzungen Platz finden müssen, z.B. eine Kindertagesstätte oder ein Einzelhandelsmarkt zur Nahversorgung. Weiterhin sind Flächen für die Regenrückhaltung, die Eingrünung etc. abzuziehen. Die Werte des ‚Oberen Szenario‘ ermöglichen einen Planungsspielraum für diese Nutzungen.
- Das Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘ sieht eine zeitliche und räumliche Staffelung der Baugebietsentwicklung in mehreren Erschließungsabschnitten vor. Es besteht die Möglichkeit, für jeden Erschließungsabschnitt einen eigenen B-Plan aufzustellen. Auf diese Weise

[20] Es wird darauf hingewiesen, dass seit dem Ausgangsjahr 2016 inzwischen fünf Jahre vergangen sind, in welchen keine neuen Wohnbauflächen in der Kernstadt Bad Nenndorf ausgewiesen wurden.

wird eine Wohnbauflächenentwicklung ‚auf Sicht‘ verfolgt. In diesem Prozess kann jederzeit ein nachfolgender Erschließungsabschnitt entweder zeitlich aufgeschoben oder vorgezogen werden. Die Entscheidung hierüber liegt zu jedem Zeitpunkt bei der Stadt Bad Nenndorf. Als Entscheidungsgrundlagen kann unter anderem die jeweilige Nachfrage am Wohnungsmarkt herangezogen werden.

- Es besteht bereits jetzt ein gewisser Stau (Nachholbedarf) auf dem Wohnungsmarkt in der Stadt Bad Nenndorf. Bereits für das Jahr 2016 sieht ALP (2018, Teil 1, S. 52) einen leichten Nachfrageüberhang im Einfamilienhaussegment. Damals war jedoch die Angebotsfähigkeit der Stadt Bad Nenndorf noch durch freie Bauplätze im Baugebiet ‚Hinteres Hohefeld‘ gegeben. Diese Situation hat sich in den letzten Jahren - seit der vollständigen Belegung des ‚Hinteren Hohefelds‘ - geändert. Insofern hat sich die Lage am Wohnungsmarkt in der Zwischenzeit weiter angespannt.
- Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass sich die Entwicklung neuer Wohngebiete über mehrere, zeitaufwändige Schritte vollzieht: Änderung des Flächennutzungsplanes (Samtgemeinde), Aufstellung eines Bebauungsplanes (Stadt), Erschließungsplanung und Erschließung des Baugebietes. Eine vergleichsweise umfangreiche Flächenkulisse bietet in diesem relativ langwierigen Prozess eine gewisse Flexibilität für den Fall, dass punktuell Konflikte und Verzögerungen eintreten.

Mit der Orientierung an dem ‚Oberen Szenario‘ bietet das Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘ einerseits eine langfristige Perspektive, die andererseits jederzeit überprüft und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden kann.

COVID-19-Pandemie

Aktuell stellt sich die Frage, ob die COVID-19-Pandemie Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und damit auf die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs hat. Eine gesicherte Aussage kann zu dieser, in ihrer Dimension bisher unbekannten Krise nicht getroffen werden.

Nach bisherigen Beobachtungen sind zurzeit keine durchschlagenden Veränderungen auf dem privaten Wohnungsmarkt festzustellen. Die Nachfrage nach Wohneigentum ist ungebrochen hoch. Dies ist sicherlich zum einen auf die bereits seit mehreren Jahren verfolgte Geldmarktpolitik des Niedrigzinses zurückzuführen. Zum anderen verfügen zahlreiche Haushalte über Eigenkapital und es besteht - gerade in Krisenzeiten - das Bedürfnis nach langfristigen und werterhaltenden bzw. wertsteigernden Anlageformen. Der Erwerb von Immobilien wird als solche Anlageform angesehen.
Ob sich an dieser Situation in den kommenden Jahren etwas ändert und sich die Immobiliennachfrage verringert, z.B. aufgrund steigender Zinsen oder einem möglichen Anstieg der Arbeitslosigkeit, lässt sich nicht vorhersagen und bleibt abzuwarten.
Im Übrigen besteht aufgrund der zurzeit beginnenden Impfcampagne die Aussicht, dass die COVID-19-Pandemie in absehbarer Zeit zurückgedrängt wird und eine Rückkehr zu einem ‚normalen Alltag‘ ohne ‚Lockdown‘ möglich erscheint. Spätestens dann könnte der Einfluss der COVID-19-Pandemie auf das gesellschaftliche Leben und damit auch auf die Nachfrage an Wohnbauland an Bedeutung verlieren.

In jedem Fall zeigt uns die Pandemie, dass Prognosen stets mit erheblichen Unsicherheiten verbunden sind, da sich die Rahmenbedingungen auch unverhofft und unerwartet ändern können. Dies ist ein weiterer Grund für eine Baulandentwicklung ‚auf Sicht‘, welche stets die Möglichkeit bietet, in einem definierten Rahmen umzusteuern und die Bereitstellung von Fläche je nach Bedarf zu verlangsamen oder zu beschleunigen. Diese Möglichkeit ist gegeben, wenn die erforderlichen Bebauungspläne abschnittsweise aufgestellt werden und sich anschließend auch die Erschließung in Teilschritten vollzieht. Auf diese Weise kann flexibel auf veränderte Marktlagen reagiert werden.

7. Potenzialflächenanalyse

Die Potenzialflächenanalyse diente dazu, die bisherige Auswahl potenzieller Wohnbauflächen, die von ALP (2018) vorbereitet und von der Stadt weiter differenziert wurde, zu verifizieren und transparent zu machen. (Siehe Karte 1 und Tabelle 2).

Es erfolgte eine flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes.
Zur Abgrenzung der Potenzialflächen werden in Karte 1 und Tabelle 2 zwei unterschiedliche Flächenkategorien dargestellt:

- Flächen, die bereits einer anderweitigen Nutzung unterliegen oder aus sonstigen Gründen einer Wohnnutzung entgegenstehen = Ausschlusskriterien (A).
- Flächen, auf denen eine erhebliche Restriktion (R) gegenüber einer Wohnbebauung besteht.

Die Ermittlung der Kriterien wurde digital durchgeführt, basierend auf einem geografischen Informationssystem (ArcGIS). Alle benötigten Daten werden in ArcGIS als Vektordaten mit Georeferenz verwaltet.

Auch wenn sich die festgestellten Restriktionen ggf. im Einzelfall überwinden ließen, besteht das Ziel dieser Analyse darin, Flächen zu identifizieren, welche mit möglichst geringen Konflikten verbunden sind.

Es verbleiben die in Karte 1 weiß dargestellten Flächen, welche nicht den definierten Ausschlusskriterien und Restriktionen unterliegen.

Weiterhin besteht die Vorgabe der Raumordnung (s. Kap. 2), dass eine nennenswerte Siedlungsentwicklung an den zentralen Siedlungsbereich der Kernstadt Bad Nenndorf (Kernstadt) unmittelbar anzuschließen hat. Diese Anforderung ist in Karte 1 mit einer roten Linie und roten Dreieckssymbolen gekennzeichnet.

Die folgende Tabelle (Tab. 2) enthält alle Kriterien, die zur Eingrenzung der Potenzialflächen angewendet wurden.

Tab. 2: Kriterien zur Ermittlung der Potenzialflächen

Kategorie	Nr.	Erläuterungen	Bewertung
Natur und Landschaft, Wasserschutz	1	**Landschaftsschutzgebiete (LSG)**	**A**
		LSG-Verordnung lässt eine Ausweisung von Baugebieten nicht zu.	
	2	**Waldflächen**	**A**
		Schutz von Natur und Landschaft. Bei Verfügbarkeit von Flächen außerhalb des Waldes soll eine Umwandlung von Wald vermieden werden.	
	3	**Gewässer**	**A**
		Keine Bebauung von Wasserflächen.	
	4	**Überschwemmungsgebiete (verordnete u. einstweilig sichergestellte)**	**A**
		Das Wasserhaushaltsgesetz (§ 78 WHG) untersagt eine Bebauung.	
	5	**Naturdenkmal**	**R**
		Schutz spricht voraussichtlich gegen eine Wohnbebauung.	
	6	**Flächen für Natur und Landschaft (F-Plan)**	**A/R**
		Darstellung spricht voraussichtlich gegen eine Wohnbebauung.	
Denkmal	7	**Archäologisches Denkmal**	**R**
		Schutz spricht voraussichtlich gegen eine Wohnbebauung.	
Anlagen mit besonderer Immissionsschutz-Problematik	8	**Windenergieanlagen zzgl. 1.000 m Abstand**	**A/R**
		Vorsorge gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen. Empfohlener Abstand zu Windenergieanlagen von 1.000 m.	
	9	**Kläranlage zzgl. 300 m Abstand**	**A/R**
		Abstand zu keim- bzw. geruchsintensiven Anlagen für eine Wohnnutzung erforderlich.	
	10	**Biogasanlagen zzgl. 300 m Abstand**	**A/R**
		Abstand zu keim- bzw. geruchsintensiven Anlagen für eine Wohnnutzung erforderlich. Zusätzlich besteht bei Biogasanlagen die Gefahr einer Havarie.	
	11	**Altablagerungen**	**R**
		Schutz zukünftiger Wohnbebauung vor gesundheitsschädlichen Bodenbelastungen.	
	12	**Autobahnen zzgl. 300 m Abstand**	**A**
		Schutz der Wohnbauflächen vor Lärm und sonstigen Immissionen.	
	13	**Bahnlinien zzgl. 100 m Abstand**	**A/R**
		Schutz der Wohnbauflächen vor Lärm und sonstigen Immissionen.	
	14	**Bundes-, Landes- und Kreisstraßen**	**A**
		Schutz bestehender Nutzungen.	

- Fortsetzung -

Tab. 2: Kriterien zur Ermittlung der Potenzialflächen (Fortsetzung)

Kate-gorie	Nr.	Erläuterungen	Bewertung
Nutzungen gem. Flächennutzungsplan	15	**Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche, Fläche für Gemeinbedarf**	**A**
		Schutz bestehender oder konkret geplanter Nutzungen.	
	16	**Gewerbliche Baufläche**	**A**
		Schutz bestehender oder konkret geplanter Nutzungen.	
	17	**Sonderbauflächen**	**A**
		Schutz bestehender Nutzungen.	
	18	**Versorgungsanlage**	**A**
		Schutz bestehender Nutzungen.	
	19	**Grünflächen**	**R**
		Schutz bestehender Nutzungen.	
Vorgabe der Raumordnung	20	**Siedlungszusammenhang - Anknüpfung an das zentrale Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Bad Nenndorf (Kernstadt) ⇨ siehe Kap. 2**	**Vorgabe Raum-ordnung**

Erläuterungen:
A = Ausschlusskriterium
R = Restriktion
A/R = Kriterium enthält Teilflächen, welche eine Wohnbebauung ausschließen und Teilflächen, die einer Wohnbebauung als Restriktion gegenüberstehen (z.B. Abstand zur Kläranlage). Eine weitergehende Differenzierung ist für die vorliegende Analyse nicht erforderlich

Hinweis: Die schalltechnischen Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Entwicklungsbereiche (Potenzialflächen) W und O w

Im Ergebnis zeigt sich, dass sich die umfangreichsten Entwicklungsoptionen für Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand der Kernstadt Bad Nenndorf befinden.

Im Norden hat die Entwicklung von Wohngebieten ihre Grenze erreicht. Kläranlage, Biogasanlage und Gewerbegebiete stehen hier einem weiteren Siedlungswachstum entgegen.

Im Osten bestehen aufgrund zahlreicher Verkehrswege, immissionsschutzrechtlicher Konflikte, dem Kurpark und Landschaftsschutzgebieten eine hohe Restriktionsdichte. Potenzielle Flächen für die Entwicklung von Wohnbebauung wurde lediglich nördlich und südlich der K 52 (Waltinghausener Straße) identifiziert.

Im Süden markiert die B 65 die Grenze für eine wohnbauliche Entwicklung.

8. Auswahl von Potenzialflächen für die Entwicklung von Wohnbebauung

Zu Beginn der Bearbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes ‚Wohnen‘ stellte sich die Frage, welche Flächen als potenzielle Entwicklungsflächen in die engere Auswahl genommen werden. Zur Beantwortung dieser Frage ergaben sich mehrere Anknüpfungspunkte:

1. Wohnraumversorgungskonzept ALP (2018, Teil 2, S. 6 ff.): Das Büro ALP hat für die Samtgemeinde Nenndorf, getrennt nach Mitgliedsgemeinden sogenannten Potenzialräume für die Bauflächenentwicklung identifiziert und dargestellt. *„Dabei ging es nicht darum, konkrete/scharf abgegrenzte Grund- bzw. Flurstücke für eine bauliche Entwicklung darzustellen, sondern grundsätzlich geeignete Standorte und mögliche Alternativen zu identifizieren“* (ALP 2018, Teil 2, S. 6). Dieser Prozess wurde in drei Schritten vorgenommen:
   - Im ersten Schritt wurde rund um alle Ortschaften eine Abstandslinie (Puffer) gezogen. Für die Kernstadt Bad Nenndorf wurde ein Abstand von 200 m, für die Ortsteile von 100 m gewählt. Die auf diese Weise gebildeten ringförmigen Flächen bilden den Suchraum.
   - Im zweiten Schritt wurden Teilflächen des Suchraumes ausgeschlossen aufgrund entgegenstehender Restriktionen z.B. aus den Bereichen Verkehr, Wasser, Naturschutz und Grünflächen.
   - Im dritten Schritt erfolgte eine Arrondierung und Konkretisierung der Flächen aufgrund von städtebaulichen Kriterien und Erschließungsbelangen.

   Für die Stadt Bad Nenndorf wurden auf diese Weise 14 Potenzialflächen (Nr. 101 bis 114) ermittelt, welche sich wie folgt aufteilen:
   - 11 Flächen für Wohnen und 3 Flächen für Gewerbe;
   - 8 Flächen in der Kernstadt (angrenzend an den mittelzentralen Siedlungsbereich) und 6 Flächen in den Ortsteilen Waltringhausen, Horsten und Riepen.

   Die Kulisse der Potenzialflächen umfasst insgesamt 86,5 ha, davon 52,4 ha für wohnbauliche Nutzung.

2. Diese Flächenkulisse wurde von Verwaltung und Politik der Samtgemeinde und der Stadt Bad Nenndorf aufgegriffen für die weitere Bearbeitung. In diesem Zuge haben sich die Zuschnitte und Abgrenzungen der Flächen verändert. Für das Gebiet der Stadt Bad Nenndorf wurden im Ergebnis 10 Flächen mit einem Umfang von ca. 40 ha in die engere Auswahl genommen (schriftliche Mitteilungen mit Karten und Tabellen der Stadt Bad Nenndorf aus den Monaten Januar und Februar 2019).

3. In den ersten Schritten der Bearbeitung des vorliegenden Gutachtens wurde im geografischen Informationssystem (ArcGIS) eine detaillierte Potenzialflächenanalyse durchgeführt (s. Kap. 7).

Als Ergebnis dieser Analyse und im Abgleich mit den Nummern 1 und 2 (s.o.) wurden vier potenzielle Entwicklungsbereiche für Wohnbauflächen ermittelt und am 28.11.2019 im Bauausschuss der Stadt Bad Nenndorf in öffentlicher Sitzung vorgestellt.

Tab. 3: Auflistung von vier möglichen Entwicklungsbereichen (Wohnen)

Ortsteil	**Name**	**Nr. ALP**[21]
Stadt Bad Nenndorf		
Bad Nenndorf	West (W)	110
Bad Nenndorf	Nordwest (NW)	109
Bad Nenndorf	Ost (O)	103, 104, 105
Waltringhausen	Nordost (NO)	101, 102

Im November 2019 wurde ein Abstimmungsgespräch mit den Fachbehörden des Landkreises Schaumburg geführt. Hieraus ergab sich eine weitere Eingrenzung der Potenzialflächenkulisse aufgrund von Belangen der Raumordnung: Der Bereich Nordost (NO) in Waltringhausen zählt nicht zum zentralen Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Bad Nenndorf. Daher ist an diesem Standort lediglich eine am Eigenbedarf orientierte Entwicklung von Wohnbauflächen möglich (siehe Protokoll in Anhang 3). Aus diesem Grund kann der Bereich NO zurzeit nicht bzw. nur in sehr kleinen Schritten, welche sich aus dem Eigenbedarf ableiten lassen, entwickelt werden. Dieser Bereich wird daher im Folgenden nicht vertiefend untersucht.

Die verbleibenden drei Entwicklungsbereiche weisen - in stark generalisierter Abgrenzung (s. Karte 1) - eine Flächengröße von ca. 68 ha auf.

9. Thematische Analyse und Vergleich der Entwicklungsbereiche

Im Folgenden werden die Entwicklungsbereiche in Form von Steckbriefen charakterisiert. Darin enthalten ist insbesondere eine Auswertung der vorliegenden Informationen zu den Themen Immissionsschutz, Regen- und Schmutzwasser, Ferngasleitung sowie Natur und Landschaft (inkl. Ausgleichsflächen). Weiterhin werden erste Hinweise für eine mögliche Überplanung und Erschließung der Gebiete gegeben.

[21] Die Abgrenzungen von ALP (2018) weichen deutlich ab von der Abgrenzung der vier möglichen Entwicklungsbereichen. Überlagerungen ergeben sich daher jeweils nur auf Teilflächen.

9.1. Steckbrief „Nord-West“ (NW)

1. Lage und Größe des Entwicklungsbereiches Nord-West		Abgrenzung	
		N	Landwirtschaftliche Flächen
		O	Wohngebiet (Hohefeld)
		S	Wohngebiet, Nenndorfer Straße
		W	Landwirtschaftliche Flächen, Friedhof
Ortsteil:	Bad Nenndorf (Kernstadt)		
Flächengröße:	ca. 11 ha		

2. Verkehrliche Erschließung	
ÖPNV:	• Buslinien 2015, 2016, 2602 und Bürgerbus; nächstgelegene Haltestelle: Gymnasium / Horster Straße (ca. 650 m Fußweg), • ca. 1,5 km Fahrstrecke zum Bahnhof
Straße (Kfz):	• Nenndorfer Straße, • ca. 3,8 km Fahrstrecke zur BAB 2 Anschlussstelle Bad Nenndorf:

3. Immissionsschutz

Schallimmissionen:

- Besondere Immissionskonflikte sind nicht zu erkennen. In der Nachbarschaft befinden sich weder klassifizierte Hauptverkehrsstraßen, noch tierhaltende landwirtschaftliche Betriebe. Zu Kläranlage und Biogasanlage im Norden der Kernstadt wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass relevante Immissionen vermieden werden. Die Nenndorfer Straße weist eine verkehrliche Belastung von ca. 1.700 Kfz pro Tag auf[22]. Im Süden des ‚Bereichs Nordwest‘ kann es ausgehend von dieser Straße zu Schallimmissionen kommen. Ob in diesem Zusammenhang Schallschutzmaßnahmen für die direkt angrenzende Wohnbebauung erforderlich ist, ist im Zuge der Bauleitplanung zu ermitteln und zu klären.
- Für das angrenzende Baugebiet Vorderes Hohefeld wurde entlang der Nenndorfer Straße ein relativ niedriger Wall aufgeschüttet und bepflanzt. Ob für die Wohnbauflächen im ‚Bereich Ost‘ eine vergleichbare Maßnahme durchgeführt werden soll, ist für die Bauleitplanung festzulegen.

4. Rückhaltung von Regenwasser / Schmutzwasserentsorgung

Regenwasser

Der tiefste Punkt des Plangebietes befindet sich im Nordwesten; das Plangebiet hat insgesamt ein Gefälle von Ost nach West. Die Regenwasserrückhaltung ist daher - je nach

[22] ZACHARIAS (2018): Im Verkehrsgutachten werden für die Horster Straße/Nenndorfer Straße im Jahr 2017 1.700 Kfz/Werktag ermittelt. Für den Prognosefall 2030 (mit Verlegung der B 65 nach Süden) wird eine Verkehrsbelastung von 1.800 Kfz/Werktag errechnet.

entwässerungstechnischem Konzept - am westlichen Rand bzw. in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes durchzuführen.

Die untere Wasserbehörde (UWB) weist darauf hin, dass die Vorfluter im weiteren Verlauf (Osterriehe) bereits heute grenzwertig belastet sind, vorhandene Durchlässe haben eine begrenzte Kapazität. An die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind in allen Bereichen hohe Anforderungen zu stellen. Die UWB fordert für die Bauleitplanung konkrete, abgestimmte Entwässerungskonzepte. (Vermerk zum Termin mit dem LK Schaumburg am 26.11.2019 ⇨ Anhang 3)

Schmutzwasser

Die Ableitung und Entsorgung von Schmutzwasser über die Kanalisation liegt in der Zuständigkeit der Samtgemeinde Nenndorf. Bestandspläne der Schmutz- und Regenwasserkanalisation wurden dem Verfasser zur Verfügung gestellt: In der Nenndorfer Straße liegt eine Abwasser-Druckrohrleitung, welche offenbar das Schmutzwasser aus den südlich gelegenen Wohngebieten aufnimmt. Ausgangspunkt dieser Druckleitung ist eine Pumpstation südlich der Nenndorfer Straße (gegenüber dem Friedhof).
Ob das Baugebiet ggf. an diese Pumpstation und an diese Druckleitung angeschlossen werden kann, ist noch zu klären. Die Nenndorfer Straße liegt etwas höher als das geplante Baugebiet, so dass das Schmutzwasser auch in diesem Fall voraussichtlich gepumpt werden muss.
Alternative Lösungen - z.B. die Mitbenutzung eines Schmutzwasserkanals im Baugebiet Hohefeld oder die Verlegung einer neuen Leitung bis zur Kläranlage - sind ebenfalls in Betracht zu ziehen.

Die Kläranlage Bad Nenndorf verfügt noch über Kapazitätsreserven um Umfang von ca. 4.000 Einwohnergleichwerten (Stand: Jan. 2021). Es besteht daher absehbar kein Bedarf an einem Ausbau der Kläranlage.

5. Ferngasleitungen (Open Grid Europe) ⇨ s. Protokoll in Anhang 3

Es verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung diagonal durch das Plangebiet:
- Gashochdruckleitung L66/12 - DN 300

Zu beachten sind insbesondere folgende Aspekte:
- Der Schutzstreifen der Leitungen beträgt 8 m (= 4 m beidseitig),
- Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der vorherigen Zustimmung von Open Grid Europe (OGE),
- Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach vorheriger Einweisung und/oder unter Aufsicht eines Beauftragten der OGE zulässig,
- Parallel geführte Leitungen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zur Ferngasleitung einhalten,
- Querende Leitungen müssen einen Abstand von mind. 0,4 m zur Ferngasleitung einhalten,
- Baumpflanzungen können i.d.R. bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Leitung ohne Schutzmaßnahmen erfolgen. Strauchpflanzungen können mit Zustimmung der OGE auch noch weiter an die Leitung heranreichen.
- Aus gutachtlicher Sicht wird nachdrücklich empfohlen, die Leitung und ihren Schutzstreifen nicht den privaten Baugrundstücken (Gärten) zuzuschlagen, um Konflikte mit den Eigentümern und Bauherren zu vermeiden.

Weitere Details sind in dem Protokoll des Abstimmungstermins vom 30.09.2020 sowie in der *„Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“* (OGE) dokumentiert.

6. Natur und Landschaft - Bestandserfassung und Bewertung

6.1 Landschaft / Landschaftsbild

- Bestand: Strukturarme Ackerflächen, angrenzend an den bestehenden Ortsrand (Wohngebiet Hohefeld). Als landschaftsbildprägende Struktur mit Gehölzbeständen hervorzuheben ist der Friedhof Horsten an der Nenndorfer Straße sowie die nördlich hieran angrenzenden Gartengrundstücke. Dem Landschaftsbild im Plangebiet Nordwest kommt eine geringe Bedeutung zu. (Siehe Fotodokumentation in Anhang 1)
- Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Ost nach West sowie - in geringerem Umfang - von Süd nach Nord auf.

- Ein Zusammenwachsen der Ortschaften Horsten und Bad Nenndorf soll vermieden werden. Hierzu ist eine Grünzäsur zwischen den beiden Orten von Bebauung freizuhalten. Der Friedhof Horsten und die o.g. Gartengrundstücke sind als Bestandteile der Grünzäsur einzubeziehen.
- Weitere Anforderungen an die Gestaltung von Ortsrändern, die Grünzäsur etc. siehe Kap. 10.2.2.

6.2 Biotoptypen / Flora ⇨ Karte 4.1

- Das Plangebiet wird von einer großen Ackerfläche mit randlichen Säumen eingenommen.
- Die Vegetation ist artenarm und durch hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnet. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten (vgl. GARVE 2004) kommen nicht vor.

6.3 Avifauna ⇨ Karte 5.1

- Ein Revier der gefährdeten Feldlerche befindet sich auf der nördlichen Grenze des Plangebietes. 4 weitere Reviere wurden nördlich und nordwestlich des Plangebietes festgestellt.
- Als charakteristische Feldvogelart wurde weiterhin die Schafstelze mit 3 Revieren nachgewiesen. Dorngrasmücke und Goldammer wurden mit Brutverdacht (je ein Revier), Sumpfrohrsänger und Feldsperling mit Brutzeitfeststellung (je 1 x) nachgewiesen. Vollständige Artenliste siehe Anhang 4.

6.4 Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / zum besonderen Artenschutz

- Einschätzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf (auf der Grundlage von Karte 3.1): Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff. BNatSchG gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013). Bei der überschlägigen Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die Wohnbauflächen eine GRZ von 0,3 bis 0,4 erhalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Weiterhin sind innerhalb der Wohnbauflächen auch die Straßenverkehrsflächen enthalten. Es wird von einer überbauten und versiegelten bzw. befestigten Fläche im Umfang von 0,5 (= 50 %) ausgegangen. Bei einer Größe der Wohnbaufläche von 5,5 ha beträgt der Anteil an versiegelter / befestigter Fläche somit rund 2,75 ha. Sofern die Ausgleichsflächen auf Acker realisiert werden, umfasst ihr Umfang überschlägig 50 % der versiegelten / befestigten Fläche. Für den Bereich NW ist somit von einem Ausgleichsflächenbedarf im Umfang von ca. 1,4 ha auszugehen. Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Grünflächen zur Ortsrandeingrünung) können in die Bewertung einbezogen werden, sofern sichergestellt ist, dass sie naturnah angelegt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die Feldlerche (s.u.) können ggf. ebenfalls angerechnet werden, sofern sich die Zielsetzungen des Ausgleichs mit den entsprechenden Maßnahmen erfüllen lassen. Eine differenzierte Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung auf die einzelnen Erschließungsabschnitte ist in der Bauleitplanung vorzunehmen.
- Landschaftsbild: Um einen attraktiven Ortsrand zu gestalten und das neue Baugebiet landschaftsgerecht einzubinden, ist eine Eingrünung des Ortsrandes in einer Breite von mind. 10 m vorzunehmen. Diese Eingrünung soll nicht auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, weil diese Maßnahmen in den - relativ kleinen - Privatgärten häufig nicht realisiert werden können und zudem schwierig durchsetzbar sind.
- Besonderer Artenschutz (Brutvögel): Der Landkreis Schaumburg (untere Naturschutzbehörde) hat ein Arbeitspapier verfasst *„Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche im Landkreis Schaumburg“* (LK SCHAUMBURG o.J.). Demnach muss ein Ausgleich für die Feldlerche nicht nur hergestellt werden für die direkt betroffenen Lerchenreviere, sondern auch für diejenigen Reviere, welche sich innerhalb eines definierten Meideabstandes in der Umgebung des geplanten Baugebietes befinden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für 2 bis 3 Reviere der Feldlerche zu erbringen sind. Gemäß dem o.g. Arbeitspapier sind je Feldlerchenrevier auf einer Fläche von 2.000 m² räumlich voneinander getrennte Brachestreifen in der ackerbaulich genutzten Feldflur herzustellen. Zum derzeitigen Planungsstand sollte somit in der Summe von ca. 4.000 bis 6.000 m² Ausgleich für Feldvogelarten in geeigneter Lage ausgegangen werden.

  Diese Maßnahmen leiten sich insbesondere ab aus den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, wildlebende Tiere erheblich zu stören und/oder Fortpflanzungsstätten wildlebender Tierarten zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Gegebenenfalls kann auf § 44 Abs. 5 Bezug

genommen werden: *„[Ein Verstoß gegen] das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 [liegt] nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (…) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.“

Die exakte Ermittlung des benötigten Flächenumfangs, ggf. differenziert nach den einzelnen Bauabschnitten, sowie die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen.

- Artenschutzrechtliche Anforderungen zur Baufeldfreilegung: Um die Beseitigung besetzter Nester und damit auch die Tötung von (Jung-)Vögeln zu vermeiden, sind die Arbeiten zur Baufeldfreilegung (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der regelmäßigen Vogelbrutzeit durchzuführen. Als regelmäßige Brutzeit von Feldvogelarten wird der Zeitraum von Anfang März bis Ende Juli angesehen. Sofern es unumgänglich ist, dass die Freilegung des Baufeldes zumindest teilweise innerhalb der regelmäßigen Brutzeit durchgeführt wird, dann ist vorab im Rahmen eines Monitorings zu prüfen, ob hierdurch eine Störung von brütenden Vogelarten ausgelöst werden kann. Hierfür ist von einem fachkundigen Ornithologen durch Geländebegehung festzustellen, ob und wo Vogelarten im Eingriffsbereich brüten, wie sich die Arbeiten im Eingriffsbereich voraussichtlich auf die Brutvogelarten auswirken und ob Schutzmaßnahmen (z.B. Absperrung von Teilbereichen, zeitliche Verschiebung der Baumaßnahme) zu ergreifen sind. Die Ergebnisse dieses Monitorings sind schriftlich zu dokumentieren. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind einzelfallbezogen unter fachkundiger Begleitung (Umweltbaubegleitung) festzulegen.
- Da der Bereich NW ausschließlich von Ackerflächen eingenommen wird, sind von zukünftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen keine Quartiere von Fledermäusen betroffen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Fledermäuse sind daher voraussichtlich nicht erforderlich.
- Der Bereich NW liegt in einem Gebiet, in welchem ein Vorkommen des Feldhamsters aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen nicht ausgeschlossen werden kann, auch wenn aus dem Landkreis Schaumburg nahezu keine aktuellen Nachweise dieser Art mehr vorliegen. Die Notwendigkeit einer Feldhamsterkartierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Sonstige besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aller Voraussicht nach von einer Bebauung des Bereichs NW nicht betroffen.

7. Schulen und Kindergärten ⇨ Karte 6	
Nächstgelegene Kita / Krippe:	• Entfernung ca. 1,2 km
Schulen:	• Entfernung Grundschule „Berlin-Schule“ ca. 1,2 km • Entfernung Gymnasium Bad Nenndorf „Europaschule“ ca. 650 m • Integrierte Gesamtschule in Rodenberg
Nach Aussage der Samtgemeinde Nenndorf (v. 10.03.2020) sind im Bereich Kindergarten und -krippe derzeit keine freien Kapazitäten vorhanden. Es wird jedoch an der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten gearbeitet. Die Grundschule soll auf fünf Züge ausgebaut werden und hat dann ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.	

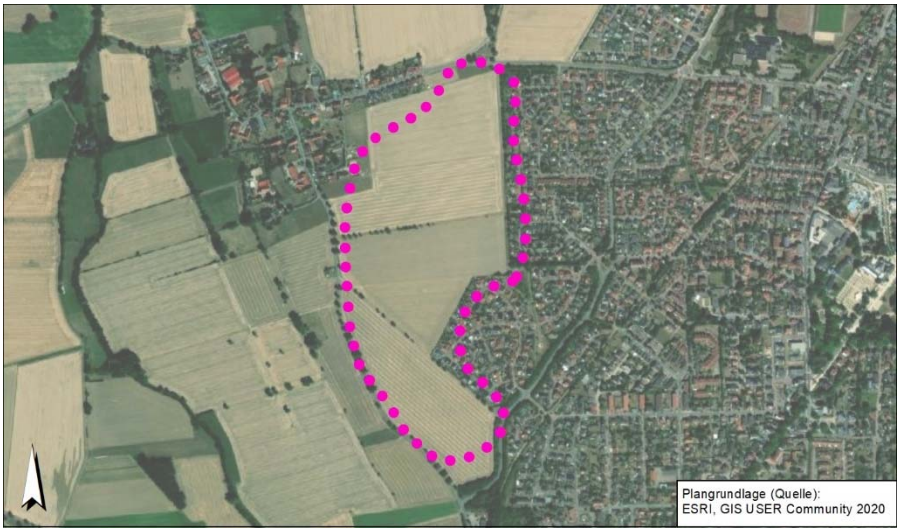
8. Einzelhandel (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) ⇨ Karte 7	
Nächster Lebensmittelmarkt	• Entfernung Vollsortimenter / Discounter im Stadtzentrum ca. 1,4 km
In der Kernstadt Bad Nenndorf besteht die Situation, dass sich die vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Norden (Lidl, Getränkemärkte), im Osten (Edeka, Aldi), im Zentrum (Rewe, Penny, Rossmann) und im Süden (Edeka, Bioladen) befinden. Im Westen, wo die großen Wohngebiete vorhanden sind, fehlt ein Angebot. BULWIENGESA (2020) beschreiben diese Situation im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wie folgt: *„In der Gesamtschau ist die Netzabdeckung [mit Verkaufsflächen für die Nahversorgung] im Kernsiedlungsbereich als noch befriedigend zu sehen. So liegen die westlichen Neubaugebiete, etwa westlich bzw. rund um die Achse An der Feuerwehr/Horster Feld knapp außerhalb der fußläufigen Reichweite zu einem Nahversorgungsbetrieb.*	

Mit der Ausweisung und Entwicklung weiterer Wohnungsneubaugebiete im weiteren Westen in Richtung des Ortsteils Horsten dürfte sich die Nahversorgungssituation gleichwohl deutlich verschlechtern, die dann dort ansässigen (Neu-)Haushalte wären nicht in der Lage, die bestehenden Nahversorgungsbetriebe angemessen fußläufig zu erreichen.“

Um diese Lücke zu füllen und die Nahversorgung im Westen Bad Nenndorfs zu verbessern, besteht die Überlegung, einen zusätzlichen Marktstandort auszuweisen. Dieser sollte bevorzugt im Südwesten angesiedelt werden. Aus gutachtlicher Sicht attraktive Standorte befinden sich auf dem Harms-Gelände oder östlich der Stadthagener Straße (K 47) nahe der Einmündung Entlastungsstraße/Horster Feld.
Um einen solchen Markt gemäß den Vorgaben der Landesraumordnung zu ermöglichen, kommen drei Alternativen in Betracht:

- Der Lebensmittelmarkt weist eine Verkaufsfläche (VKF) unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (max. 800 m²) auf oder
- er dient der ‚wohnortbezogenen Nahversorgung‘: Das Gesamtsortiment muss mind. 90 % periodische Sortimente umfassen und > 50 % des Umsatzes müssen von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich getätigt werden oder
- er muss die Ausnahmevoraussetzungen des Abschnittes 2.3, Ziffer 05 Satz 3 LROP erfüllen. Insbesondere: Das Gesamtsortiment muss mind. 90 % periodische Sortimente umfassen, der Marktstandort muss in das ÖPNV-Netz eingebunden sein und es muss der Nachweis geführt werden, dass eine Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Lagen (im Stadtzentrum) nicht möglich ist.

9.2. Steckbrief „West“ (W)

1. Lage und Größe des Entwicklungsbereiches West		Abgrenzung	
		**N**	Landwirtschaftliche Fläche, Nenndorfer Straße
		O	Wohngebiete Kernstadt
		S	Wohngebiete Kernstadt, K 47
		W	Landwirtschaftliche Flächen
Ortsteil:	Bad Nenndorf (Kernstadt)		
Flächengröße:	ca. 36 ha		

2. Verkehrliche Erschließung	
ÖPNV:	• Buslinien 2602, 2016 & Bürgerbus; nächstgelegene Haltestelle: Lehnhast 16 (ca. 1.200 m Fußweg), • ca. 3,0 km Fahrstrecke zum Bahnhof
Straße (Kfz):	• Kreisstraße 47, • ca. 4,5 km Fahrstrecke zur BAB 2 Anschlussstelle Bad Nenndorf:

3. Immissionsschutz

Schallimmissionen ⇨ vgl. GTA 2019b:

Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) werden in diesem Teilgebiet nicht überschritten.
Die vorsorgeorientierten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind am Tage und in der Nacht entlang der K 47 etwa in den ersten beiden Bebauungsreihen überschritten.
In diesem Streifen sollten auch die Außenwohnbereiche auf der schallabgewandten Gebäudeseite (Osten) angeordnet werden um verträgliche Geräuschpegel zu erreichen.
Ein Lärmschutzwall mit 2,5 m Höhe entlang der K 47 behebt die Überschreitung der Orientierungswerte am Tage. Wird dieser Wall auf 4,5 m erhöht, werden auch die Überschreitungen nachts behoben.
Auch die Notwendigkeit von passivem (baulichen) Schallschutz ist auf einen straßennahen Streifen entlang der K 47 begrenzt: *„Der Bereich mit Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß von Außenbauteilen beschränkt sich auf Korridore entlang der K 47. Es ist von Lärmpegelbereichen von II bis IV im Bereich möglicher Bebauung auszugehen. Eine Lüftungsmöglichkeit bei geschlossenen Fenstern muss nur für die straßennahen Bereiche vorgesehen werden.“*

Fazit:

Der Bereich West ist stärker durch Verkehrslärm belastet als der Bereich Nordwest, die Belastung bleibt aber geringer als im Bereich Ost. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden - selbst ohne Lärmschutzwall - in großen Teilen des Gebietes sowohl in den Tag- als auch in den Nachtzeiten eingehalten. Erhöhte Anforderungen und Auflagen an den Schallschutz wird es ausschließlich in den südwestlichen Randbereichen - entlang der K 47 geben. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles ist in diesem Abschnitt sinnvoll. Alternativ oder ergänzend müssen die Bauherren

passiven Schallschutz (gedämmte Außenbauteile, Lüftungsmöglichkeit bei geschlossenen Fenstern) an ihren Gebäuden vorsehen.
Hierbei noch unberücksichtigt sind die schalltechnischen Auswirkungen einer zentralen Erschließungsstraße innerhalb des Gebietes. Schalltechnisch relevant würde diese Erschließungsstraße insbesondere in dem Fall, wenn sie einen Durchgangsverkehr von der K 47 im Süden und der Nenndorfer Straße im Norden ermöglichen würde. Von einer solchen zweiseitigen Anbindung wird jedoch abgeraten. Schalltechnisch wirkt sich der Verzicht auf eine nördliche Anbindung der neuen Straße positiv aus.

Geruchsimmissionen ⇨ vgl. BARTH & BITTER 2019:

Es wurde eine Untersuchung zum Thema Geruchsimmissionen durchgeführt, um mögliche Konflikte zwischen den tierhaltenden Betrieben in Horsten, insbesondere am südöstlichen Ortsrand, und einer heranrückenden Wohnbebauung zu analysieren und zu lösen.
Als maßgebliche Bezugspunkte wurden hierfür eine ‚Feldscheune‘ mit angrenzender Festmistplatte am südöstlichen Ortsrand sowie ein geplanter Außenklimastall festgelegt. Letzterer soll benachbart zu der ‚Feldscheune‘, aber in ca. 70 m Entfernung zum Ortsrand errichtet werden. Darüber hinaus gibt es in der Nachbarschaft zahlreiche viehhaltende Betriebe mit überwiegend kleinen Tierbeständen (v.a. Pferde, Sauen, Mutterkühe, Hühner, Enten).
Der Immissionsrichtwert der Geruchsimmissionsrichtline (GIRL) liegt für Wohngebiete bei 0,10 (= max. 10 % Geruchsstunden im Jahr). Um diesen Richtwert einzuhalten, muss die geplante Bebauung folgende Abstände einhalten:

- 140 m Abstand zu der ‚Feldscheune‘ in Horsten und
- 60 m von dem geplanten Außenklimastall.

Es wird empfohlen, diese Werte bei der Planung des neuen Wohngebietes strikt einzuhalten. Dies entspricht zum einen dem in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgrundsatz[23]. Zum anderen dient es der langfristigen Konfliktvermeidung zwischen der bestehenden Tierhaltung und der heranrückenden Wohnbebauung.
Da ohnehin vorgesehen ist, zwischen der dörflich geprägten Ortschaft Horsten und der städtisch geprägten Neubausiedlung einen gebührenden Abstand bzw. eine ‚Grünzäsur‘ von einer Bebauung freizuhalten, schränkt dieser Abstand die Siedlungsentwicklungsflächen nicht unzumutbar ein.

4. Rückhaltung von Regenwasser / Schmutzwasserentsorgung

Regenwasser

Das Plangebiet fällt in drei Richtungen ab: Nach Nordosten, Nordwesten und nach Südwesten. An allen drei Standorten bietet sich die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (RRB) an.

- Im Nordosten besteht die Möglichkeit, das RRB aus dem Baugebiet nach Norden herauszuschieben, um das südlich angrenzende Bauland vollständig ausnutzen zu können.
- Im Nordwesten besteht die Option, eine Regenrückhaltung westlich der K 47 vorzunehmen (Flurbezeichnung ‚Auf der Huhnwort‘), um das Wasser anschließend an die Rodenberger Aue abzugeben. Wenn das Wasser aus den neuen Baugebieten jedoch ungedrosselt unter der K 47 hindurchgeführt werden sollte, wird hierfür (bei Starkregenereignissen) ein großer Durchflussquerschnitt benötigt. Insofern bietet es sich an, in dem ‚grünen Dreieck‘, welches den tiefsten Punkt des Plangebietes bildet, zumindest eine Teil-Rückhaltung vorzunehmen, welche den Durchlass unter der Kreisstraße entlastet.
- Ein dritter sinnvoller Standort für ein RRB liegt im Südwesten (Flurbezeichnung ‚Auf dem Lay‘).

Die untere Wasserbehörde (UWB) weist darauf hin, dass die Vorfluter in der Umgebung des Plangebietes bereits heute grenzwertig belastet sind, vorhandene Durchlässe haben eine begrenzte Kapazität. An die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind in allen Bereichen hohe Anforderungen zu

[23] § 50 Satz 1 BImSchG: *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen (…) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (…) so weit wie möglich vermieden werden.“*

stellen. Die UWB fordert für die Bauleitplanung konkrete, abgestimmte Entwässerungskonzepte. (Vermerk zum Termin mit dem LK Schaumburg am 26.11.2019 ⇨ Anhang 3)

Schmutzwasser

Da der Bereich West bisher unbebaut ist und nicht über Schmutzwasserleitungen verfügt und weil das Relief für die Leitungsführung nicht ganz einfach ist (Kuppenlage mit Neigung in drei Richtungen), sind Art und Verlauf der benötigten Leitungen (Druck- oder Freigefälle-Leitung) sowie mögliche Anschlusspunkte und deren Kapazität im Rahmen der Erschließungskonzeption für das Baugebiet zu klären.

Die Kläranlage Bad Nenndorf verfügt noch über Kapazitätsreserven um Umfang von ca. 4.000 Einwohnergleichwerten (Stand: Jan. 2021). Es besteht daher absehbar kein Bedarf an einem Ausbau der Kläranlage.

5. Ferngasleitungen (Open Grid Europe) ⇨ s. Protokoll in Anhang 3

Es verläuft eine unterirdische Hauptversorgungsleitung diagonal durch das Plangebiet:
- Gashochdruckleitung L66/12 - DN 300

Zu beachten sind insbesondere folgende Aspekte:
- Der Schutzstreifen der Leitungen beträgt 8 m (= 4 m beidseitig).
- Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der vorherigen Zustimmung von Open Grid Europe (OGE).
- Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach vorheriger Einweisung und/oder unter Aufsicht eines Beauftragten der OGE zulässig.
- Grundsätzlich ist ein Überbauen der Leitungen durch eine Erschließungsstraße zulässig. Es wird empfohlen, die Straße so anzulegen, dass die Gasleitung seitlich der Straße bzw. unter dem Gehweg verläuft. Für Reparaturarbeiten ist dann ‚nur‘ eine halbseitige Sperrung der Straße erforderlich.
- Parallel geführte Leitungen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zur Ferngasleitung einhalten.
- Querende Leitungen müssen einen Abstand von mind. 0,4 m zur Ferngasleitung einhalten. Für das Verlegen von Hausanschlussleitungen kann ein erheblicher Mehraufwand entstehen. Der Verlauf und die Höhenlage von Schmutz- und Regenwasserkanal sollten frühzeitig geklärt werden.
- Baumpflanzungen können i.d.R. bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Leitung ohne Schutzmaßnahmen erfolgen. Strauchpflanzungen können mit Zustimmung der OGE auch noch weiter an die Leitung heranreichen.
- Aus gutachtlicher Sicht wird nachdrücklich empfohlen, die Leitung und ihren Schutzstreifen nicht den privaten Baugrundstücken (Gärten) zuzuschlagen, um Konflikte mit den Eigentümern und Bauherren zu vermeiden.

Weitere Details sind in dem Protokoll des Abstimmungstermins vom 30.09.2020 sowie in der *„Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“* (OGE) dokumentiert.

6. Natur und Landschaft - Bestandserfassung und Bewertung

6.1 Landschaft / Landschaftsbild

- Bestand: Strukturarme Ackerflächen, angrenzend an den bestehenden Ortsrand (Wohngebiete ‚Auf dem Lay‘, ‚Schwefelweg‘, ‚In der Peser‘). Landschaftsbildprägende Gehölzstrukturen sind abschnittweise entlang der vorhandenen Straßen und Wege vorhanden. Der Ortsrand von Horsten ist geprägt von döflichen Strukturen: Landwirtschaftliche Hofstellen, ortsnahe Grünlandflächen mit Tierhaltung, Obstbäume und gärtnerische Nutzung. Dem Landschaftsbild der Ackerflur im Plangebiet West kommt eine geringe Bedeutung zu; als bedeutsam hervorzuheben ist der teilweise landschaftstypisch ausgeprägte Ortsrand von Horsten sowie die straßen- und wegebegleitenden Bäume bzw. Baumreihen. (Siehe Fotodokumentation in Anhang 1)
- Das Gelände weist im zentralen Bereich (angrenzend an die Straße ‚Schwefelweg‘) eine Kuppe auf (ca. 69 m üNN) und fällt von dort aus in nördlicher, westlicher und südwestlicher Richtung ab.
- Ein Zusammenwachsen der Ortschaften Horsten und Bad Nenndorf soll vermieden werden. Hierzu ist eine Grünzäsur zwischen den beiden Orten von Bebauung freizuhalten.

- Weitere Anforderungen an die Gestaltung von Ortsrändern, die Grünzäsur etc. siehe Kap. 10.3.2.

6.2 Biotoptypen / Flora ⇨ Karte 4.2

- Das Kartiergebiet wird von Ackerflächen eingenommen, welche von Straßen und Ortsrändern gerahmt und von zwei Wirtschaftswegen durchzogen werden. Entlang der K 47 sowie der zwei Wirtschaftswege befinden sich aufgelockerte, teils unterbrochene Baumreihen.
- Die Vegetation ist artenarm und durch hohe Nährstoffgehalte gekennzeichnet. Seltene oder gefährdete Pflanzenarten (vgl. GARVE 2004) kommen nicht vor.

6.3 Avifauna ⇨ Karte 5.2

- Ein Revier der gefährdeten Feldlerche befindet sich zentral im Plangebiet. Ein weiteres Revier wurde weiter nördlich in der Feldmark festgestellt.
- Nachweise des Rebhuhns wurden bei zwei Begehungen (am 24.04. und am 31.05.20) unmittelbar nördlich des Plangebietes vor dem Ortsrand ‚In der Peser‘ erbracht.
- Als charakteristische Feldvogelart wurde weiterhin die Schafstelze mit einem Revier nachgewiesen. Ein Revier der Nachtigall befand sich im äußersten Süden des Kartiergebietes (Gehölzbestände und RRB im Einmündungsbereich Entlastungsstraße in die K 47). Eine Brut des Bluthänflings fand am westlichen Rand der Wohngebiete von Bad Nenndorf (Schwefelweg) statt. Von Stieglitz und Girlitz liegt jeweils ein Brutverdacht vor, vom Feldsperling eine Brutzeitfeststellung. Vollständige Artenliste siehe Anhang 4.
- Das Büro ABIA (2018) hatte insgesamt 3 Reviere der Feldlerche, 4 der Schafstelze und 2 der Dorngrasmücke festgestellt. Das Rebhuhn wurde 2018 nicht nachgewiesen.

6.4 Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / zum besonderen Artenschutz

- Einschätzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf (auf der Grundlage von Karte 3.2): Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff. BNatSchG gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013). Bei der überschlägigen Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die Wohnbauflächen eine GRZ von 0,3 bis 0,4 erhalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Weiterhin sind innerhalb der Wohnbauflächen auch die Straßenverkehrsflächen enthalten. Es wird von einer überbauten und versiegelten bzw. befestigten Fläche im Umfang von 0,5 (= 50 %) ausgegangen. Bei einer Größe der Wohnbaufläche von 13,7 ha beträgt der Anteil an versiegelter / befestigter Fläche somit 6,85 ha. Sofern die Ausgleichsflächen auf Acker realisiert werden, umfasst ihr Umfang überschlägig 50 % der versiegelten / befestigten Fläche. Für den Bereich W ist somit von einem Ausgleichsflächenbedarf im Umfang von ca. 3,5 ha auszugehen. Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Grünflächen zur Ortsrandeingrünung) können in die Bewertung einbezogen werden, sofern sichergestellt ist, dass sie naturnah angelegt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Die artenschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die Feldlerche (s.u.) können ggf. ebenfalls angerechnet werden, sofern sich die Zielsetzungen des Ausgleichs mit den entsprechenden Maßnahmen erfüllen lassen. Eine differenzierte Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung auf die einzelnen Erschließungsabschnitte ist in der Bauleitplanung vorzunehmen.
- Landschaftsbild: Um einen attraktiven Ortsrand zu gestalten und das neue Baugebiet landschaftsgerecht einzubinden, ist eine Eingrünung des Ortsrandes in einer Breite von 15 m vorgesehen. Hiermit wird auch der sensiblen landschaftlichen Situation (Grünzäsur, dörflich geprägter Ortsrand von Horsten) Rechnung getragen. Diese Eingrünung soll nicht auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, weil diese Maßnahmen in den - relativ kleinen - Privatgärten häufig nicht realisiert werden können und zudem schwierig durchsetzbar sind.
- Besonderer Artenschutz (Brutvögel): Der Landkreis Schaumburg (untere Naturschutzbehörde) hat ein Arbeitspapier verfasst *„Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche im Landkreis Schaumburg“* (LK SCHAUMBURG o.J.). Demnach muss ein Ausgleich für die Feldlerche nicht nur hergestellt werden für die direkt betroffenen Lerchenreviere, sondern auch für diejenigen Reviere, welche sich innerhalb eines definierten Meideabstandes in der Umgebung des geplanten Baugebietes befinden. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für 1 Revier der Feldlerche zu erbringen

sind. Gemäß dem o.g. Arbeitspapier ist für ein einzelnes Feldlerchenrevier ein Brachestreifen im Umfang von 2.500 m² in der ackerbaulich genutzten Feldflur herzustellen. Ob und in welchem Umfang auch für die Art Rebhuhn ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich ist, ist im Bauleitplanverfahren zu prüfen.
Wenn die Daten des Büros ABIA (2018) für die artenschutzrechtliche Bewertung zugrunde gelegt werden, können sich abweichende Zahlen ergeben, da Häufigkeit und Verteilung der Brutvogelarten Abweichungen zeigen zwischen den Jahren 2018 (ABIA) und 2020 (Büro von Luckwald).

Diese Maßnahmen leiten sich insbesondere ab aus den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, wildlebende Tiere erheblich zu stören und/oder Fortpflanzungsstätten wildlebender Tierarten zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Gegebenenfalls kann auf § 44 Abs. 5 Bezug genommen werden: *„[Ein Verstoß gegen] das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 [liegt] nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff (…) betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.“

Die exakte Ermittlung des benötigten Flächenumfangs, ggf. differenziert nach den einzelnen Bauabschnitten, sowie die Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen.

- Artenschutzrechtliche Anforderungen zur Baufeldfreilegung: Um die Beseitigung besetzter Nester und damit auch die Tötung von (Jung-)Vögeln zu vermeiden, sind die Arbeiten zur Baufeldfreilegung (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der regelmäßigen Vogelbrutzeit durchzuführen. Als regelmäßige Brutzeit von Feldvogelarten wird der Zeitraum von Anfang März bis Ende Juli angesehen. Die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen sollte im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sofern es unumgänglich ist, dass die Freilegung des Baufeldes zumindest teilweise innerhalb der regelmäßigen Brutzeit durchgeführt wird, dann ist vorab im Rahmen eines Monitorings zu prüfen, ob hierdurch eine Störung von brütenden Vogelarten ausgelöst werden kann. Hierfür ist von einem fachkundigen Ornithologen durch Geländebegehung festzustellen, ob und wo Vogelarten im Eingriffsbereich brüten, wie sich die Arbeiten im Eingriffsbereich voraussichtlich auf die Brutvogelarten auswirken und ob ggf. Schutzmaßnahmen (z.B. Absperrung von Teilbereichen, zeitliche Verschiebung der Baumaßnahme) zu ergreifen sind. Die Ergebnisse dieses Monitorings sind schriftlich zu dokumentieren. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind einzelfallbezogen unter fachkundiger Begleitung (Umweltbaubegleitung) festzulegen.
- Da der Bereich W zum weitaus überwiegenden Teil von Ackerflächen eingenommen wird, sind von zukünftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen voraussichtlich keine Quartiere von Fledermäusen betroffen. Sofern Baumfällungen erforderlich sind, sind die Bäume ggf. vor der Fällung auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen anzuordnen.
- Der Bereich W wurde auf mögliche Feldhamstervorkommen untersucht (ABIA 2018), mit folgendem Ergebnis: *„Im hier aktuell betrachteten Untersuchungsraum ergaben sich weder auf der Planfläche noch in den umliegenden Flächen Funde von Feldhamsterbauen. (…). Es gibt also keine Anzeichen, die darauf hindeuten, dass der betrachtete Landschaftsausschnitt aktuell als Lebensraum der streng geschützten Art genutzt ist. Daher erscheint weder bei der Einrichtung der Bauflächen eine Rücksichtnahme auf die Art noch die Ergreifung von CEF-Maßnahmen zum Ausgleich für dauerhaft verloren gehenden Lebensraum notwendig.“*
- Sonstige besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aller Voraussicht nach von einer Bebauung des Bereichs W nicht betroffen.

7. Schulen und Kindergärten ⇨ Karte 6	
Nächstgelegene Kita / Krippe:	• Entfernung ca. 2,1 km
Schulen:	• Entfernung Grundschule „Berlin-Schule“ ca. 2,7 km • Entfernung Gymnasium Bad Nenndorf „Europaschule“ ca. 2,2 km • Integrierte Gesamtschule in Rodenberg
Nach Aussage der Samtgemeinde Nenndorf (v. 10.03.2020) sind im Bereich Kindergarten und -krippe derzeit keine freien Kapazitäten vorhanden. Es wird jedoch an der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten	

gearbeitet. Die Grundschule soll auf fünf Züge ausgebaut werden und hat dann ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

8. Einzelhandel (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) ⇨ Karte 7

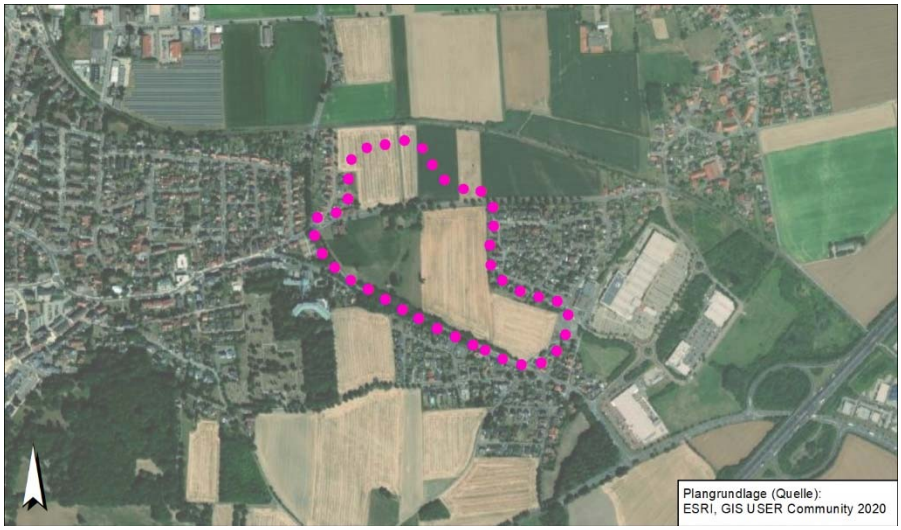
Nächster Lebensmittelmarkt	• Entfernung Vollsortimenter oder Discounter ca. 1,9 bzw. 2,7 km

In der Kernstadt Bad Nenndorf besteht die Situation, dass sich die vorhandenen Lebensmittel- und Drogeriemärkte im Norden (Lidl, Getränkemärkte), im Osten (Edeka, Aldi), im Zentrum (Rewe, Penny, Rossmann) und im Süden (Edeka, Bioladen) befinden. Im Westen, wo die großen Wohngebiete vorhanden sind, fehlt ein Angebot.
BULWIENGESA (2020) beschreiben diese Situation im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wie folgt: *„In der Gesamtschau ist die Netzabdeckung [mit Verkaufsflächen für die Nahversorgung] im Kernsiedlungsbereich als noch befriedigend zu sehen. So liegen die westlichen Neubaugebiete, etwa westlich bzw. rund um die Achse An der Feuerwehr/Horster Feld knapp außerhalb der fußläufigen Reichweite zu einem Nahversorgungsbetrieb.*
Mit der Ausweisung und Entwicklung weiterer Wohnungsneubaugebiete im weiteren Westen in Richtung des Ortsteils Horsten dürfte sich die Nahversorgungssituation gleichwohl deutlich verschlechtern, die dann dort ansässigen (Neu-)Haushalte wären nicht in der Lage, die bestehenden Nahversorgungsbetriebe angemessen fußläufig zu erreichen.“

Um diese Lücke zu füllen und die Nahversorgung im Westen Bad Nenndorfs zu verbessern, besteht die Überlegung, einen zusätzlichen Marktstandort auszuweisen. Dieser sollte bevorzugt im Südwesten angesiedelt werden. Aus gutachtlicher Sicht attraktive Standorte befinden sich auf dem Harms-Gelände oder östlich der Stadthagener Straße (K 47) nahe der Einmündung Entlastungsstraße/Horster Feld.
Um einen solchen Markt gemäß den Vorgaben der Landesraumordnung zu ermöglichen, kommen drei Alternativen in Betracht:

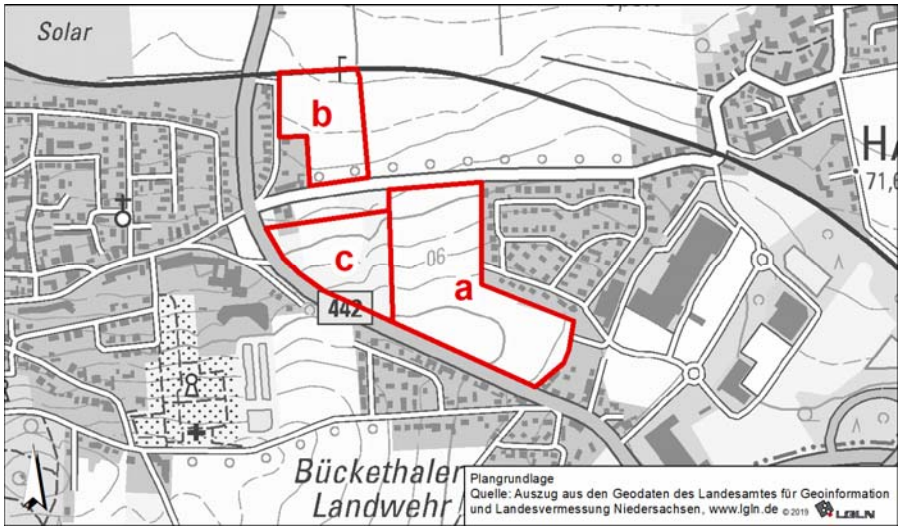
- Der Lebensmittelmarkt weist eine Verkaufsfläche (VKF) unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (max. 800 m²) auf oder
- er dient der ‚wohnortbezogenen Nahversorgung‘: Das Gesamtsortiment muss mind. 90 % periodische Sortimente umfassen und > 50 % des Umsatzes müssen von Kunden aus einem fußläufigen Einzugsbereich getätigt werden oder
- er muss die Ausnahmevoraussetzungen des Abschnittes 2.3, Ziffer 05 Satz 3 LROP erfüllen. Insbesondere: Das Gesamtsortiment muss mind. 90 % periodische Sortimente umfassen, der Marktstandort muss in das ÖPNV-Netz eingebunden sein und es muss der Nachweis geführt werden, dass eine Ansiedlung innerhalb von städtebaulich integrierten Lagen (im Stadtzentrum) nicht möglich ist.

9.3. Steckbrief „Ost“ (O)

1. Lage und Größe des Entwicklungsbereiches Ost		Abgrenzung	
		**N**	Bahnanlage, Landwirtschaftliche Flächen
		O	Ortsrand Waltringhausen
		S	Ortsrand Waltringhausen, Landwirtschaftliche Fl.
		W	Ortsrand Kernstadt
Ortsteil:	Bad Nenndorf (Kernstadt) / Waltringhausen		
Flächengröße:	ca. 21 ha		

2. Verkehrliche Erschließung	
ÖPNV:	• Buslinie 2602 & Bürgerbus; nächstgelegene Haltestellen: Volksschule, Auf dem Wachtlande (beide ca. 700 m Fußweg) • ca. 1,8 km Fahrstrecke zum Bahnhof
Straße (Kfz):	• Waltringhausener Straße, • ca. 2,3 km Fahrstrecke zur BAB 2 Anschlussstelle Bad Nenndorf:

3. Immissionsschutz



Schallimmissionen:

Der Entwicklungsbereich O wurde für die schalltechnische Untersuchung in drei Teilflächen unterteilt, welche hier mit a., b. und c. bezeichnet werden (s. obenstehenden Abbildung).

a.) Flächen im Südosten (zwischen B 442 und K 52) ⇨ vgl. GTA 2019a

Verkehrslärm kommt aus verschiedenen Quellen: B 442, B 65, BAB 2, S-Bahnlinie. Hauptlärmquelle ist die B 442, welche unmittelbar südlich der Fläche verläuft. Die Straße verläuft in einem Einschnitt, wodurch der Schall gemindert wird. Die vorsorgeorientierten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber im südlichen Teil der Fläche überschritten, nachts im gesamten Gebiet. Emissionswerte, die als gesundheitsgefährdend eingestuft werden, werden in einem Streifen von ca. 40 m entlang der Bundesstraße überschritten. In diesem Streifen, welcher ca. eine Grundstückstiefe einnimmt, sollte Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Die (gewerblichen) Gebäude können so angeordnet werden, dass sie eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Wohnbebauung erfüllen. Im südlichen Teil der Fläche sind die Außenwohnbereiche (Terrassen, Sitzplätze etc.) so anzuordnen, dass sie entweder auf der schallabgewandten Gebäudeseite platziert oder durch Schallschutzmaßnahmen geschützt werden. Eine Verbesserung dieser Situation wäre nur durch einen Lärmschutzwall zu erreichen, welcher ca. 5 m hoch sein müsste, um Wirkung zu entfalten.
Um den Schallkonflikt für Wohngebäude in den Nachtzeiten zu lösen, sind folgende Vorkehrungen zu beachten: *„Es müsste im gesamten Vorhabengebiet ein erforderliches gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß von Außenbauteilen vorgegeben werden. Gemäß den Darstellungen in Anlage 2.5 wäre allerdings überwiegend nur mit einem Lärmpegelbereich von III zu rechnen, sodass die schalltechnischen Anforderungen als ‚gering‘ einzustufen sind. Übliche Bauweisen mit üblichen Fensterelementen erreichen in der Regel Bauschalldämm-Maße, die den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen. Allerdings sind im gesamten Bereich bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Im Lärmpegelbereich III müssen dies nicht zwingend separate Wandlüfter sein, Überströmelemente im Fensterrahmen und vergleichbare Lösungen reichen in der Regel aus“* (GTA 2019).

Fazit Teilfläche a.:

- Entlang der B 442 sollte in der ersten Bauzeile ausschließlich gewerbliche Nutzung angesiedelt werden.
- Für den südlichen Teil der Fläche wird eine gemischte Nutzung (M) empfohlen (siehe Karte 3.3).
- Im nördlichen Teil der Fläche (Hang oberhalb der K 52) ist eine Wohnbebauung möglich. Im gesamten Gebiet sind Auflagen zum baulichen Schallschutz (schallgedämmte Lüftungsöffnungen bei Schlafräumen) erforderlich.
- Ein Lärmschutzwall entlang der B 442 entfaltet auch bei ca. 5 m Höhe nur eine begrenzte Wirkung. Die Erforderlichkeit und Sinnhaftigkeit eines solchen Walles sind zu prüfen.
- Einzelheiten sind für den Bebauungsplan zu klären.

b.) Flächen im Norden (zwischen K 52 und S-Bahnlinie) ⇨ vgl. GTA 2019b

Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts) werden in diesem Teilgebiet nicht überschritten.
Die vorsorgeorientierten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden sowohl tagsüber als auch nachts auf der gesamten Fläche überschritten.
Außenwohnbereiche müssen nahezu im gesamten Gebiet auf der schallabgewandten Gebäudeseite (Osten bzw. Südosten) angeordnet werden um verträgliche Geräuschpegel zu erreichen.
„Ein 2 m hoher Wall der auch entlang der Bahn verläuft, führt zu einer flächendeckenden Einhaltung des Orientierungswerts am Tage und nachts im EG. Im 1. OG verbleiben durch die Hanglage bedingte Überschreitungen. Diese können auch nicht durch einen 5 m Wall behoben werden.“
Dieser Lärmschutzwall wird von GTA (2019b) so angeordnet, dass die Baufläche sowohl nach Westen zur B 442 als auch nach Norden zur S-Bahnlinie abgeschirmt wird. Dieses Konzept setzt jedoch voraus, dass dieser Lärmschutzwall zwischen der vorhandenen Bauzeile an der Haster Straße und der neuen Baufläche angelegt werden müsste. Eine derartige Errichtung eines Lärmschutzwalles, welcher mitten durch Wohnbebauung verläuft und auf diese Weise eine Aufteilung in geschützte und nicht geschützte Wohnhäuser vornimmt, ist städtebaulich unbefriedigend. Besser wäre es, den Wall (oder eine Lärmschutzwand) im Westen direkt entlang der B 442 zu errichten. Dafür müsste jedoch in die bestehenden Gartengrundstücke der Häuser an der Haster Straße (Hausnummern 7 bis 29) entlang der B 442 eingegriffen werden.
Es ist mit einem Lärmpegelbereich von III bis IV zu rechnen. Sofern kein Lärmschutzwall errichtet würde, müsste daher im gesamten Gebiet eine Lüftungsmöglichkeit bei geschlossenen Fenstern vorgesehen werden. Ob eine Wohnbebauung ohne aktiven Lärmschutz (Wall oder Wand) im Rahmen

einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange noch vertretbar ist, wäre in der Bauleitplanung zu klären.
Wichtiger Hinweis: Sofern die Stadt beabsichtigt, zukünftig unmittelbar nördlich der S-Bahnlinie weitere Gewerbegebiete auszuweisen, müssen die schalltechnischen Wechselwirkungen mit neuen Wohnbauflächen unmittelbar südlich der S-Bahnlinie frühzeitig geprüft werden. Es besteht die Gefahr, dass das zukünftige Gewerbebetriebe in ihrem Betrieb schalltechnisch stark eingeschränkt werden müssen, insbesondere während der Nachtstunden.

Fazit Teilfläche b.:
Eine Wohnbebauung ist auf dieser nördlichen Teilfläche möglich, wenn
- dem Schallschutz entweder durch einen Lärmschutzwall auf zwei Seiten oder
- durch intensiven passiven (baulichen) Lärmschutz an den einzelnen Gebäuden Rechnung getragen wird.
- Lage und Verlauf des Lärmschutzwalles sind städtebaulich und hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit zu klären.
- Sofern nördlich der Bahn die Option besteht, zukünftig Gewerbe anzusiedeln, sollte auf diese Wohnbebauung verzichtet werden, da der Gewerbebetrieb aus Immissionsschutzgründen voraussichtlich (stark) eingeschränkt betrieben werden müsste.

c.) Flächen im Westen („Dreiecksfläche“) ⇨ vgl. GTA 2019b
Die „Dreiecksfläche“ ist schalltechnisch ähnlich zu bewerten wie die östlich angrenzenden Bereiche (s.o.), in der Tendenz ist die Immissionsbelastung jedoch etwas höher einzuschätzen. Im westlichen Teil (der „Spitze“) ist die Belastung hoch, weil die angrenzende B 442 aus ihrer Einschnittlage wieder ‚auftaucht‘ und sich der Schall frei über das Gelände ausbreitet. Der direkt an die B 442 angrenzende Streifen ist daher für Wohnbebauung nur sehr bedingt geeignet. Der Schallgutachter empfiehlt hier die Errichtung von Gebäuden, die *„keine Fensteröffnungen zur B 442 besitzen“*. Eine solche Planung ist jedoch nicht anzustreben, zumal die B 442 auf der Südwestseite verläuft und den Innenräumen damit nahezu jegliche Besonnung genommen würde. Für diese Lage sollte städtebaulich eine andere Lösung gefunden werden.
Die vorsorgeorientierten schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber auf ¾ der Fläche, nachts im gesamten Gebiet überschritten.
Die Außenwohnbereiche sollten grundsätzlich auf der schallabgewandten Gebäudeseite - hier: auf der Ostseite - angeordnet werden. Auch wenn diese Anforderung beachtet wird, *„[sind] auf rd. ¼ der Fläche dann noch weitergehende Maßnahmen wie lokale Abschirmungen oder wintergartenähnliche Strukturen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich“*.
Eine Verbesserung dieser Situation wäre durch einen Lärmschutzwall zu erreichen, welcher ca. 5 m hoch sein müsste, um Wirkung zu entfalten. Wobei selbst mit einem solchen Lärmschutzwall die Orientierungswerte für die Nacht immer noch auf der gesamten Fläche überschritten würden.
Dies hat zur Folge, dass *„im gesamten Vorhabengebiet ein erforderliches gesamtes bewertetes Bauschalldämm-Maß von Außenbauteilen vorgegeben werden [müsste]. (…) [Es] ist mit einem Lärmpegelbereich von III bis V zu rechnen. Eine Lüftungsmöglichkeit bei geschlossenen Fenstern muss im gesamten Gebiet vorgesehen werden.“*
Ob eine Wohnbebauung unter diesen Rahmenbedingungen im Zuge einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange noch vertretbar ist, wäre in der Bauleitplanung zu klären.

Fazit Teilfläche c.):
- Auf der „Dreiecksfläche“ ist mit erheblichen Belastungen durch Schallimmissionen zu rechnen.
- Da auch andere - überwiegend landschaftsplanerische - Gründe gegen eine Erschließung dieser Teilfläche sprechen, wird empfohlen, von einer Bebauung abzusehen.

4. Rückhaltung von Regenwasser / Schmutzwasserentsorgung

Regenwasser

Das Plangebiet fällt überwiegend nach Norden sowie (im Südosten) nach Osten ab. Eine Regenrückhaltung bietet sich an der K 52 im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes an. Einzelheiten sind in einem Entwässerungskonzept zu klären.

Die untere Wasserbehörde (UWB) weist darauf hin, dass die Vorfluter in der Umgebung des Plangebietes bereits heute grenzwertig belastet sind, vorhandene Durchlässe haben eine begrenzte Kapazität. An die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind in allen Bereichen hohe Anforderungen zu stellen. Die UWB fordert für die Bauleitplanung konkrete, abgestimmte Entwässerungskonzepte. (Vermerk zum Termin mit dem LK Schaumburg am 26.11.2019 ⇨ Anhang 3)

Schmutzwasser

Nach den von der Samtgemeinde Nenndorf bereitgestellten Unterlagen (Kanalpläne) endet die Schmutzwasserleitung an den letzten Häusern an der Waltringhausener Straße (Hausnummern 2 und 7). Das Plangebiet ist somit durch eine neu zu verlegenden Schmutzwasserkanalisation zu erschließen. Art und Verlauf der benötigten Leitungen sowie mögliche Anschlusspunkte und deren Kapazität sind im Rahmen der Erschließungskonzeption für das Baugebiet zu klären.

Die Kläranlage Bad Nenndorf verfügt noch über Kapazitätsreserven um Umfang von ca. 4.000 Einwohnergleichwerten (Stand: Jan. 2021). Es besteht daher absehbar kein Bedarf an einem Ausbau der Kläranlage.

5. Natur und Landschaft - Bestandserfassung und Bewertung

5.1 Landschaft / Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind zwei Aspekte hervorzuheben:

- Zwischen K 52 (Waltringhausener Straße) und B 442 befindet sich in einer Hanglage (‚Auf dem Berge‘) ein als Grünland genutzter Geländeeinschnitt mit Gehölzbeständen. Dieser Bereich wird im Landschaftsplan SG Nenndorf (LP 1995) zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil und im Landschaftsrahmenplan LK Schaumburg (LRP 2001) als Landschaftsschutzgebiet empfohlen. Im LRP wird diese Empfehlung unter der Bezeichnung *„L 44 - Grünland-Gehölzkomplex östlich Bad Nenndorf“ wie folgt begründet: „Erhalt und Entwicklung des kleinflächigen, stark reliefierten Grünland- und Brachebereiches am Siedlungsrand von Bad Nenndorf zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Gliederung von Siedlung und Landschaft“*.
  Es wird empfohlen, diesen wertvollen Bereich im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern bzw. eine Ausweisung als Schutzgebiet bzw. -objekt zu veranlassen.
- Ein Zusammenwachsen der Ortschaften Waltringhausen und Bad Nenndorf soll vermieden werden. Hierzu ist eine Grünzäsur zwischen den beiden Orten von Bebauung freizuhalten (siehe F-Plan und Landschaftsplan der SG Nenndorf). Es bietet sich an, den vorstehend beschriebenen ‚Grünland-Gehölzkomplex‘in diese Grünzäsur einzubeziehen.

Im Übrigen ist der Bereich O landschaftlich geprägt durch das bewegte Relief mit der Flurbezeichnung ‚Auf dem Berge‘. Während der nördliche Teil (zwischen Bahnlinie und K 52) nur gering geneigt ist, weist der südliche Teil (zwischen K 52 und B 442) ein bewegtes Relief mit Höhenunterschieden von bis zu 30 m auf. Die Landschaft wird weiterhin charakterisiert durch die Verkehrswege (S-Bahnlinie, B 442 und K 52), die angrenzenden Siedlungsränder (‚Haster Straße‘ und ‚Am Kirchbrink‘ / Finkenweg) sowie die vorherrschende Ackernutzung auf den landwirtschaftlichen Flächen; Gehölzbestände entlang von Verkehrswegen und Ortsrändern bilden die landschaftliche Kulisse. (Siehe Fotodokumentation in Anhang 1)

Anforderungen an die Gestaltung der Ortsränder etc. siehe Kap. 10.4.2.

5.2 Biotoptypen / Flora ⇨ Karte 4.3

- Das Untersuchungsgebiet umfasst überwiegend Acker-, in Teilen auch Grünlandflächen. Die Straßen und die Bahnlinie werden begleitet von ruderalen Saumstrukturen und teilweise von Gehölzbeständen bzw. alleeartigen Baumreihen. In dem nach Norden exponierten Hangbereich oberhalb

(südlich) der K 52 befindet sich ein eingekerbtes Tälchen, welches von Grünlandflächen eingenommen wird und durch einzelne landschaftsbildprägende Gehölzbestände sowie Ruderalfluren geprägt ist. Am unteren Rand dieses Bereichs (an der K 52) befinden sich ein Gartengrundstück sowie angrenzende Parzellen, welche vermutlich ebenfalls ehemals als Gärten genutzt wurden. Diese Parzellen zeichnen sich durch einen kleinteiligen Wechsel von naturnahen Gehölzbeständen und offenen Bereichen aus. Die Wertigkeit der Biotoptypen ist in diesem Grünlandtälchen höher als in der umgebenden Landschaft.

- Seltene oder gefährdete Pflanzenarten (vgl. GARVE 2004) wurden nicht festgestellt.

5.3 Avifauna ⇨ Karte 5.3

- Zwei Reviere der gefährdeten Feldlerche wurden nördlich der Bahnlinie festgestellt. Weiterhin wurde bei einer Begehung ein Wiesenpieper beobachtet (Brutzeitfeststellung). Sofern sich die geplante Bebauung auf Flächen südlich der K 52 (Waltringhausener Straße) beschränkt, ist nicht mit Konflikten bezüglich dieser Arten zu rechnen.
- In den Randbereichen der Siedlungen wurden jeweils mit zwei Brutpaaren die gefährdeten Arten Bluthänfling und Star nachgewiesen. Durch eine Bebauung im Bereich Ost werden die Brutreviere dieser Arten nicht beeinträchtigt. Vollständige Artenliste siehe Anhang 4.

5.4 Angaben zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung / zum besonderen Artenschutz

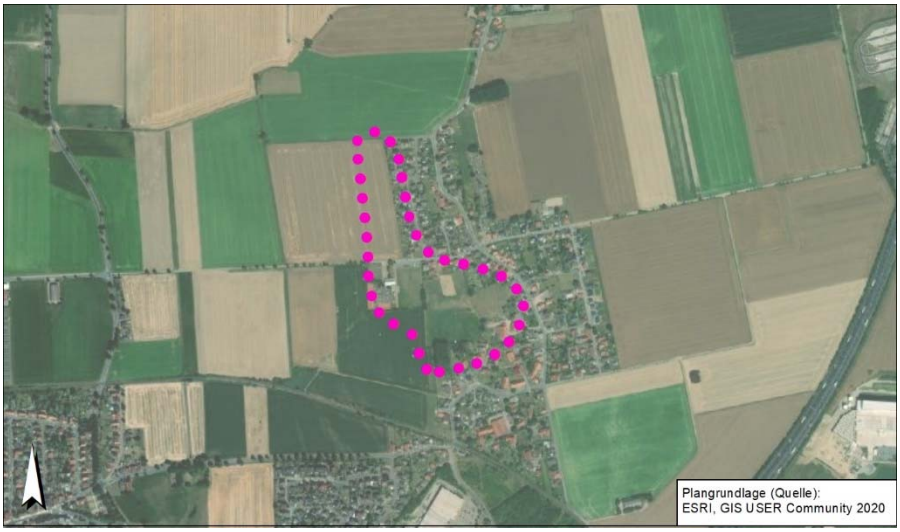
- Einschätzung zum naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarf (auf der Grundlage von Karte 3.3): Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 ff. BNatSchG gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (NST 2013). Bei der überschlägigen Bilanzierung wird davon ausgegangen, dass die Bauflächen (W / M) eine GRZ von 0,4 bis 0,5 erhalten. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Weiterhin sind innerhalb der Bauflächen auch die Straßenverkehrsflächen enthalten. Es wird von einer überbauten und versiegelten bzw. befestigten Fläche im Umfang von 0,6 (= 60 %) ausgegangen. Bei einer Größe der Bauflächen (W / M) von 7,9 ha beträgt der Anteil an versiegelter / befestigter Fläche somit 4,7 ha. Sofern die Ausgleichsflächen auf Acker realisiert werden, umfasst ihr Umfang überschlägig 50 % der versiegelten / befestigten Fläche. Für den Bereich O ist somit von einem Ausgleichsflächenbedarf im Umfang von ca. 2,4 ha auszugehen. Flächen innerhalb des Geltungsbereichs (z.B. Eingrünung am westlichen Ortsrand) können in die Bewertung einbezogen werden, sofern sichergestellt ist, dass sie naturnah angelegt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
  Eine differenzierte Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung auf die einzelnen Erschließungsabschnitte ist in der Bauleitplanung vorzunehmen.
- Landschaftsbild: Um einen Schutzabstand und eine Abschirmung zu dem wertvollen Landschaftsbestandteil im Westen zu erreichen, ist eine Eingrünung des westlichen Ortsrandes in einer Breite von mind. 10 m vorzunehmen. Diese Eingrünung soll nicht auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, weil derartige Maßnahmen in den - relativ kleinen - Privatgärten häufig nicht realisiert werden können und zudem schwierig durchsetzbar sind.
- Artenschutzrechtliche Anforderungen zur Baufeldfreilegung: Um die Beseitigung besetzter Nester und damit auch die Tötung von (Jung-)Vögeln zu vermeiden, sind die Arbeiten zur Baufeldfreilegung (Beseitigung der Vegetation, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der regelmäßigen Vogelbrutzeit durchzuführen. Als regelmäßige Brutzeit von Feldvogelarten wird der Zeitraum von Anfang März bis Ende Juli angesehen. Die Fällung bzw. Rodung von Gehölzen sollte im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Sofern es unumgänglich ist, dass die Freilegung des Baufeldes zumindest teilweise innerhalb der regelmäßigen Brutzeit durchgeführt wird, dann ist vorab im Rahmen eines Monitorings zu prüfen, ob hierdurch eine Störung von brütenden Vogelarten ausgelöst werden kann. Hierfür ist von einem fachkundigen Ornithologen durch Geländebegehung festzustellen, ob und wo Vogelarten im Eingriffsbereich brüten, wie sich die Arbeiten im Eingriffsbereich voraussichtlich auf die Brutvogelarten auswirken und ob ggf. Schutzmaßnahmen (z.B. Absperrung von Teilbereichen, zeitliche Verschiebung der Baumaßnahme) zu ergreifen sind. Die Ergebnisse dieses Monitorings sind schriftlich zu dokumentieren. Die erforderlichen Schutzmaßnahmen sind einzelfallbezogen unter fachkundiger Begleitung (Umweltbaubegleitung) festzulegen.

- Da der Bereich W zum weitaus überwiegenden Teil von Ackerflächen eingenommen wird, sind von zukünftigen Erschließungs- und Baumaßnahmen voraussichtlich keine Quartiere von Fledermäusen betroffen. Sofern Baumfällungen erforderlich sind, sind die Bäume ggf. vor der Fällung auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren und bei Bedarf entsprechende Schutzmaßnahmen anzuordnen.
- Ein Vorkommen des Feldhamsters ist südlich der K 52 aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Nördlich der K 52 kann ein Vorkommen dieser Art nicht vollständig ausgeschlossen werden, auch wenn aus dem Landkreis Schaumburg nahezu keine aktuellen Nachweise dieser Art mehr vorliegen. Die Notwendigkeit einer Feldhamsterkartierung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, falls eine Bebauung nördlich der K 52 erwogen wird.
- Sonstige besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aller Voraussicht nach von einer Bebauung des Bereichs O nicht betroffen.

6. Schulen und Kindergärten ⇨ Karte 6	
Nächstgelegene Kita / Krippe:	• Entfernung ca. 2,0 km
Schulen:	• Entfernung Grundschule „Berlin-Schule“ ca. 2 km • Entfernung Gymnasium Bad Nenndorf „Europaschule“ ca. 2,0 km • Integrierte Gesamtschule in Rodenberg
Nach Aussage der Samtgemeinde Nenndorf (v. 10.03.2020) sind im Bereich Kindergarten und -krippe derzeit keine freien Kapazitäten vorhanden. Es wird jedoch an der Schaffung zusätzlicher Kapazitäten gearbeitet. Die Grundschule soll auf fünf Züge ausgebaut werden und hat dann ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.	

7. Einzelhandel (Lebensmittel- und Drogeriemärkte) ⇨ Karte 7	
Nächster Lebensmittelmarkt	• Entfernung Vollsortimenter oder Discounter ca. 1,3 km
Der Bereich Ost ist hinsichtlich Einzelhandel / Nahversorgung gut abgedeckt. Die Märkte an der Bückethaler Landwehr, im Stadtzentrum und an der Gehrenbreite sind auf relativ kurzen Wegen erreichbar.	

9.4. Steckbrief „Nord-Ost“

1. Lage und Größe des Entwicklungsbereiches Nord-Ost		Abgrenzung	
		**N**	Landwirtschaftliche Flächen
		O	Ortsrand Waltringhausen
		S	Ortsrand Waltringhausen, Landwirtschaftliche Fl.
		W	Landwirtschaftliche Flächen
Ortsteil:	Waltringhausen		
Flächengröße:	ca. 13 ha		

2. Zusammenfassende Einschätzung
Der Ortsteil Waltringhausen ist - soweit er nördlich der S-Bahnlinie liegt - nicht Teil des Mittelzentrums Bad Nenndorf. Die raumordnerische Schwerpunktaufgabe ‚Entwicklung von Wohnstätten‘ greift hier nicht, so dass eine Wohnbebauung lediglich zur Deckung des Eigenbedarfs zulässig ist. Dieser Eigenbedarf ist für jede Planung im Einzelfall zu begründen und umfasst nur wenige Baugrundstücke. Eine Änderung dieser Situation wäre nur zu erreichen, indem Waltringhausen im Zuge der Fortschreibung des RROP vom Landkreis Schaumburg vollständig in den zentralen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Bad Nenndorf einbezogen würde. Da dieser Schritt zurzeit nicht absehbar ist, wird der Bereich Nordost im vorliegenden Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘ nicht weiter berücksichtigt.

9.5. Zwischenfazit / Städtebauliche Einschätzung der Vorzugsflächen

9.5.1. Nordwest

Der Bereich Nordwest weist eine günstige Eignung für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf. Einen Vorschlag für die Abgrenzung einer Entwicklungsfläche ‚Wohnen‘ mit einem ersten und einem zweiten Erschließungsabschnitt enthalten die Karten 2.1 und 3.1.

9.5.2. West

Der Bereich West weist eine günstige Eignung für die Entwicklung von Wohnbauflächen auf. Eine besondere Herausforderung in diesem Gebiet stellt die Erschließungsplanung dar. Aufgrund der Kuppenlage und dem nach mehreren Seiten abfallenden Relief ist die Entwässerungsplanung anspruchsvoll. Die Gasfernleitung ist in Abstimmung mit dem Betreiber (Open Grid Europe) zu berücksichtigen. Leitungsquerungen können zu Mehraufwand führen (insbesondere für Schmutz- und Regenwasserkanal).
Einen Vorschlag für die Abgrenzung einer Entwicklungsfläche ‚Wohnen‘ mit einem ersten und weiteren möglichen Erschließungsabschnitten enthalten die Karten 2.2 und 3.2.
Hierin werden Empfehlungen gegeben für den Umgang mit den Themen Geruchsimmissionen (Tierhaltung am Ortsrand von Horsten), Grünzäsur etc..
Die abschließende Abgrenzung von Erschließungsabschnitten und des B-Plan-Geltungsbereichs für den ersten Abschnitt sind in enger Zusammenarbeit zwischen Erschließungsträger und Stadt Bad Nenndorf vorzunehmen. Es wird empfohlen, dass dieser Schritt auf der Grundlage eines Konzeptes für die Themen verkehrliche Erschließung, Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserkanalisation erfolgt.
In den Kartendarstellungen ist eine südlich angrenzende Fläche gekennzeichnet, welche sich aus städtebaulicher Sicht für eine Arrondierung der Bebauung eignet. Sie bietet sich auch als Standort für einen Nahversorger (Lebensmittel-Einzelhandel) an. Es wird empfohlen, diese Fläche in ein Erschließungskonzept für den Bereich West mit einzubeziehen. Die Fläche galt bisher jedoch als nicht verfügbar, daher wurde sie für das vorliegende Stadtentwicklungskonzept ‚Wohnen‘ noch zurückgestellt.

9.5.3. Ost

Der Bereich Ost lässt sich in mehrere Teilflächen untergliedern:

a. Die günstigste Eignung für eine Bebauung weist der Bereich a. angrenzend an die Bebauung ‚Bückethaler Landwehr‘ auf. Aus Gründen des Schallschutzes (v.a. Verkehrslärm) sollte der südliche Teil als gemischte (oder gewerbliche) Baufläche ausgewiesen werden. Hierbei ist auf die Ansiedlung von Gewerbe zu achten, welches die angrenzende Wohnbebauung nicht wesentlich stört. In Karte 3.3 ist ein Abgrenzungsvorschlag für diesen Bereich enthalten. Erhöhte Anforderungen an die Erschließung und an eine Bebauung bestehen

aufgrund der Hanglage (mit ca. 30 m Höhendifferenz) sowie aufgrund der schalltechnischen Anforderungen: ggf. aktiver Schallschutz (Lärmschutzwall) sowie passiver Schallschutz an den Gebäuden.

b. Der Bereich b. (zwischen K 52 und S-Bahnlinie) ist schalltechnisch vorbelastet v.a. durch die B 442 im Westen und die S-Bahnlinie im Norden. Eine Wohnbebauung an diesem Standort ist dennoch nicht ausgeschlossen. Falls jedoch zukünftig eine Option besteht für eine gewerbliche Entwicklung nördlich der S-Bahnlinie, dann sind die schalltechnischen Wechselwirkungen zwischen geplantem Wohnen und geplantem Gewerbe frühzeitig durch einen Fachgutachter zu prüfen. Es muss damit gerechnet werden, dass zukünftig benachbarte gewerbliche Nutzungen (v.a. nachts) nur schallreduziert betrieben werden dürfen. Der Bereich b. sollte aus diesen Gründen erst nach sorgfältiger Prüfung und Abwägung für eine wohnbauliche Nutzung in Betracht gezogen werden.

c. Der Bereich c. (‚Dreiecksfläche‘ im Westen zwischen B 442 und K 52) weist ein stark hängiges Relief auf. Teilflächen kommt eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft zu; sie sollten in dieser Funktion gesichert und vor einer anderweitigen Inanspruchnahme geschützt werden. Die verbleibende westliche ‚Spitze‘ unterliegt hohen Schallimmissionen (ausgehend von der B 442) und ist für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Allenfalls könnten einzelne Grundstücke entlang der Waltringhausener Straße (K 52) als Wohnbauplätze erschlossen werden.

9.5.4. Ortsteile (Waltringhausen, Horsten und Riepen)

In den Ortsteilen der Stadt Bad Nenndorf (Waltringhausen-nördlich der S-Bahn, Horsten und Riepen) ist eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der Vorgaben der Raumordnung nur in geringem Umfang möglich. Die Anzahl der zulässigen Bauplätze ist an dem Maß des im Ort vorhandenen Eigenbedarfs zu messen. Weiterhin können in den Ortsteilen die größeren und kleineren Baulücken (s. Kap. 5 und Karte 8.2) geschlossen werden, soweit sie für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

10. Empfehlungen für die weitere Planung

10.1. Allgemeine Empfehlungen zu ausgewählten Themen

Die folgenden Aspekte wurden auch bei den Gesprächen mit den Erschließungsträgern angesprochen.

⇨ Wohnungsbau: Eigentum oder Miete / sozialer Wohnungsbau

Aus städtebaulicher Sicht ist anzustreben, möglichst unterschiedliche Angebote am Wohnungsmarkt zu machen, so dass neben Eigentumshäusern und -wohnungen auch Mietwohnungen anzustreben sind.
Bei den Gesprächen mit den Erschließungsträgern zeichnete sich jedoch ab, dass diese aktuell kein Interesse haben bzw. über keine geeignete Infrastruktur verfügen, um Mietwohnungen langfristig zu halten und eine Vermietung durchzuführen.

Selbstverständlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den zukünftigen Wohngebieten von privater Hand Häuser bzw. Wohnungen entstehen, welche anschließend vermietet werden.

An der Errichtung von sozial gefördertem Wohnraum (geförderter Mietwohnraum) gemäß dem Niedersächsischen Wohnraumfördergesetz (NWoFG) besteht seitens der privaten Investoren zurzeit kein Interesse.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, einen politischen Grundsatzbeschluss zu fassen, dass ein Mindestanteil an neu geschaffenen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau für den geförderten (sozialen) Wohnungsbau gesichert wird. Eine solche Beschlussfassung wurde in den politischen Gremien der Stadt Bad Nenndorf bereits im Jahr 2018 diskutiert.
Eine solche Verpflichtung muss dann im zweiten Schritt über vertragliche Vereinbarungen an einen Erschließungs- bzw. Bauträger weitergegeben werden. Denkbar ist hier der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) parallel zum Bauleitplanverfahren, der Abschluss einen Durchführungsvertrages im Falle eines vorhabenbezogenen B-Planes (§ 12 BauGB) oder eine vertragliche Vereinbarung im Zuge der Veräußerung städtischer Grundstücke.
Dieses Instrumentarium wird auch von ALP (2018, Teil 1, Kap. 2.3 und 6.3) bereits beschrieben[24]. ALP weist ergänzend darauf hin, dass die Einführung von Quoten für öffentlich geförderte Wohnungen *„besonders bei Entwicklungsvorhaben in zentralen Lagen Bad Nenndorfs zu prüfen [ist]. Wichtig ist, dass durch den Einsatz des Instrumentes der Neubau nicht verhindert wird. Die Attraktivität Bad Nenndorfs für Investoren eröffnet allerdings auch Spielräume für entsprechende Festlegungen.“*

Weiterhin ist die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum anzustreben. Die N-Bank unterstützt den (bezahlbaren) Mietwohnungsbau speziell für Senioren und Menschen mit Behinderung (ALP 2018, Teil 1, S. 64).

[24] ALP (2018), Teil 1, S. 62: *„Gerade vor dem Hintergrund der sich anspannenden Wohnungsmarktsituation in der Samtgemeinde Nenndorf sollte sich insbesondere die Stadt Bad Nenndorf verbindliche Ziele für den Neubau von geförderten Wohnungen setzen und in einem politischen Beschluss (z. B. Baulandbeschluss) absichern.“*

⇨ Energieversorgung

Ziel einer zukünftigen Energieversorgung von (neuen) Wohngebieten ist die Nutzung von regenerativen Energien und gleichzeitig die Abkehr von fossilen Brennstoffen.

Möglich und in Einzelfällen bereits erprobt ist die Energieversorgung von Wohnquartieren über Erdwärme. Ein sogenanntes ‚Klimaquartier‘, basierend auf ‚Kalter Nahwärme‘ (= oberflächennahe Geothermie) entsteht zurzeit in Neustadt am Rübenberge[25].
Mit einem vergleichbaren Konzept nimmt die Gemeinde Auhagen (SG Sachsenhagen) zurzeit an einem Förderprogramm zur *„Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Wärmepumpen in ausgewählten niedersächsischen Wohnquartieren“* teil (Nds. MBl. Nr. 31/2020).

Weiterhin gibt es erste Beispiele für BHKWs, welche auf Wasserstoff-Basis betrieben werden und über ein Nahwärmenetz eine Wohnsiedlung mit Heizenergie versorgen.

Bei derartigen Konzepten (z.B. Erdwärmenutzung) ist anzustreben, dass der notwendige Strom für den Betrieb der Pumpen etc. ebenfalls aus erneuerbaren Energien gewonnen wird.

Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie verstärkt gefördert werden und zum Einsatz kommen.

Die Verlegung von Gasversorgungsleitungen im Neubaugebiet ist nicht mehr zwingend erforderlich, wenn andere (regenerative) Energieträger genutzt werden.

Für die Bauherren kann ein bestimmter KfW-Effizienzhaus-Standard für den Hausbau vorgegeben werden. So hat die Stadt Gehrden aktuell für das Neubaugebiet auf dem ehemaligen ‚Vorwerk-Gelände‘ den ambitionierten Standard KfW 40 vorgegeben, welcher über das gesetzlich geforderte Maß hinausgeht (HAZ v. 05.01.2021).

Es wird angeregt, dass sich die Erschließungsträger für die jeweiligen Bauflächen Projektpartner suchen, mit welchen ein Konzept zur regenerativen Energieversorgung - unter Verzicht auf fossile Energieträger - realisiert wird.

Weitergehende Anregungen gibt die Broschüre *„Neues Bauen für bezahlbares Wohnen - Planungsanregungen für die energieeffizienten und kostenoptimierten Neubauten der 2020er Jahre“*, welche vom Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen zusammen mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen (2020) herausgegeben wurde.

⇨ Mobilität

Ein Anschluss der neuen Baugebiete an den ÖPNV soll gewährleisten, dass das Stadtzentrum, der Bahnhof und andere wichtige Punkte im Stadtgebiet ohne die Nutzung eines PKWs erreichbar sind.

Sofern in den Baugebieten - wie vom Verfasser empfohlen - Formen des flächensparenden Bauens zum Einsatz kommen (z.B. Reihenhäuser, Hofhäuser), dann sollte geprüft werden, ob in diesem Rahmen kleine autofreie Einheiten geschaffen werden. Dies wird möglich, wenn randlich der Wohnanlagen Möglichkeiten zur Unterbringung der PKWs (z.B. in

[25] Siehe: http://huettengelaende.de/

Carportanlagen) geschaffen werden. Auf diese Weise entsteht zwischen den Häusern ein verkehrsfreier Raum in der Art eines Innenhofes[26].

Es sollte geprüft werden, ob in den Baugebieten öffentlich zugängliche Ladestationen für E-Autos bzw. zukünftig auch für Wasserstoff-Fahrzeuge eingerichtet werden können. Als günstiger Standort hierfür würde sich - sofern vorhanden - das BHKW[27] anbieten, welches ohnehin für die Energieversorgung des Quartiers sorgt.
Ein weiteres Beispiel ist die Einrichtung von E-Ladestationen an Straßenlaternen, um das vorhandene Stromnetz und den Laternenmast als Infrastruktur zu nutzen. Ein Modellprojekt hierfür läuft derzeit in Berlin[28]. Auch die Stadt Langenhagen verfügt bereits über ‚Lade-Laternen‘, welche gemeinsam mit dem Energiedienstleister Enercity installiert wurden.

10.2. Bereich Nordwest

10.2.1. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird empfohlen, je nach Grundstücksgröße und Art der Bebauung - einen Wert von 0,3 bis 0,4 zu wählen.
Über die zulässige Bauhöhe ist im B-Plan zu entscheiden. Eine Höhe von 9,5 m über gewachsenem Gelände, wie sie für den B-Plan ‚Hinteres Hohefeld‘ gewählt wurde, erscheint für Ein- bis Zweifamilienhäuser angemessen. Um eine hohe Ausnutzung des Wohnraumes zu ermöglichen, sollte geprüft werden, ob neben eingeschossigen auch zweigeschossige Gebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) zugelassen werden. Für die zweigeschossigen Gebäude sind zusätzliche Wohnräume in einem ausgebauten Dachgeschoss auszuschließen, damit die o.g. Höhenbegrenzung eingehalten werden kann.

Entlang der Nenndorfer Straße kommt eine Bebauung mit Eigentums- oder Mietwohnungen in Betracht, um auch in diesem Segment ein Angebot zu schaffen. Denkbar ist hier eine Bauhöhe von 12 m und eine Zweigeschossigkeit (hier zuzüglich ausgebautes Dach- bzw. Staffelgeschoss). Vergleichbare Festsetzungen wurden für das ‚Hintere Hohefeld‘ entlang der Straße ‚An der Feuerwehr‘ getroffen und bereits baulich realisiert (z.B. Roggenkamp 48).

Im Sinne eines flächensparenden Bauens (s. Kap. 3) sollen grundsätzlich stärker verdichtete Bauweisen angeboten und beworben werden. Dies reicht vom Doppelhaus (mit nur geringer Flächenersparnis), über Reihenhäuser bis hin zu Hausgruppen oder Hofhäusern[29]. Auf diese Weise kann individuelles Wohnen im eigenen Haus auf deutlich geringeren Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Hierdurch reduziert sich der Verbrauch an Bauland, die städtische

[26] Ein Beispiel für eine kleine derartige Mietwohnungsanlage: Fontane-Quartier in Hameln: http://www.juergens-ai.de/index.php/projekte/wohnen/neubau-mehrfamilienhaus/hwg-hameln-fontane-quartier

[27] BHKW = Blockheizkraftwerk

[28] „Insgesamt sollen 1.000 Straßenlaternen mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ausstattet werden. Die Ladestationen sollen im Rahmen eines Modellprojekts in Marzahn-Hellersdorf und Steglitz-Zehlendorf entstehen“, https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2020/11/ladestation-emobilitaet-senat-berlin-laternen-ausschreibung.html, Zugriff am 21.12.2020.

[29] Siehe z.B. http://www.hofhaus-projekt.de/

Infrastruktur wird besser ausgenutzt und die Wege ins Zentrum bleiben für möglichst viele Bürger möglichst kurz (siehe Grafiken in Anhang 5).

10.2.2. Begrünung, Kinderspiel und Naherholung

Das städtebauliche Konzept der Grün- und Spielflächen umfasst mehrere Bausteine (siehe Karte 2.1):

⇨ Grünzäsur

Zwischen den ersten Häusern von Horsten (Ostende 1 und 2) und einer geplanten neuen Bebauung am Ortsrand der Stadt Bad Nenndorf soll ein Abstand von mind. 120 m als Grünzäsur von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Diese Grünzäsur ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und wird im Landschaftsplan SG Nenndorf wie folgt beschrieben: *„Durch die Darstellung von Grünzäsuren (…) sind Freiräume besonders gekennzeichnet, die zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft von Bebauung freigehalten werden sollen. Diese Flächen sollten im Rahmen der Bauleitplanung planerisch dauerhaft gesichert werden. (…).*
Zur Verdeutlichung der landschaftsgliedernden Funktion sollten Grünzäsuren hervorgehoben und als Freiraum erlebbar gemacht werden.“
Die Breite von mind. 120 m ist erforderlich, damit sich das Dorf Horsten als eigenständige Siedlungsstruktur gegenüber den (Neu-)Baugebieten der Kernstadt Bad Nenndorf absetzt. Eine Zersiedelung dieses Zwischenraumes zwischen Horsten und Bad Nenndorf soll vermieden werden, so dass Passanten bzw. Verkehrsteilnehmer auf der Nenndorfer Straße erkennbar einen Abschnitt der freien Landschaft durchqueren, nachdem sie den einen Ort verlassen haben und bevor sie den Nachbarort erreichen.
Der Friedhof von Horsten und die drei sich im Norden daran anschließenden Gartengrundstücke sind als Bestandteil dieser Grünzäsur einzubeziehen.

⇨ Ortsrand - Eingrünung und Gestaltung

Es wird davon ausgegangen, dass die neu entstehenden Ortsränder im Westen und im Norden langfristig Bestand haben werden. Daher ist an diesen Stellen eine jeweils 10 m breite Eingrünung vorzusehen. Ein 10 m-Streifen ist ausreichend, um z.B. eine freiwachsende 4- bis 5-reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit ausreichendem Abstand zu angrenzenden Nutzungen pflanzen zu können. In diesem Streifen sind bei Bedarf die Anlage naturnaher Becken zur Regenrückhaltung[30] oder die Anlage eines bis zu ca. 2 m hohen Erdwalles zulässig. Diese Ortsrandgestaltung darf nicht auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, weil sie in den - relativ kleinen - Privatgärten nicht realisiert werden kann und zudem schwierig durchsetzbar ist.
Diese Flächen können in der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sofern sie naturnah angelegt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

[30] Als gelungenes Beispiel für naturnahe Anlagen zur Regenrückhaltung in Kombination mit einer Ortsrandgestaltung können die südlich benachbarten Flächen auf der nordwestlichen Ecke des Baugebietes ‚In der Peser‘ herangezogen werden. Sie sind ca. 20 m breit.

Der Streifen zur Ortsrandeingrünung gewährleistet zugleich einen zwar schmalen, aber wirksamen Abstand zwischen Privatgrundstücken und Friedhof, um das Gefühl gegenseitiger Störungen zu vermeiden. Ein 2 m hoher, bepflanzter Erdwall kann diesen Zweck unterstützen.

Die Bebauung des ersten Erschließungsabschnittes soll durch eine temporäre Ortsrandeingrünung im Norden abgeschlossen werden. Hier ist eine Strauchpflanzung auf einer Breite von ca. 5 bis 7 m ausreichend. Sie muss nicht auf dem Flurstück des ersten Erschließungsabschnittes, sondern kann am Rand der nördlich angrenzenden Ackerfläche angepflanzt werden. Diese Strauchpflanzung darf - sofern und soweit erforderlich - bei Realisierung des zweiten Erschließungsabschnittes beseitigt werden.

Die Pflanzungen zur Ortsrandgestaltung sollen so früh wie möglich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erfolgen, um zeitnah ihre Wirkung zu entfalten. Sie sind nachhaltig und stabil dagegen zu sichern, dass sie während des Baubetriebes als Fahr-, Arbeits- und Lagerfläche in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht nur während der Erschließungsbauarbeiten, sondern auch für die Bauphase auf den privaten Wohngrundstücken.

⇨ Spielflächen

Im Zuge der Abstimmungen zu dem vorliegenden Konzept ergab sich folgende Überlegung: In dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, welcher von der Nenndorfer Straße aus entlang des Baugebietes ‚Vorderes Hohefeld‘ nach Norden führt, verlaufen zwei Ferngasleitungen. Ihr Schutzstreifen beträgt jeweils 8 m (je 4 m beidseitig der Leitung). Da für diesen Schutzstreifen verschiedene Restriktionen bestehen (s. Protokoll in Anhang 3), wird ausdrücklich davon abgeraten, ihn den privaten Baugrundstücken zuzuschlagen.
Unter den Voraussetzungen, dass

- der o.g. Wirtschaftsweg im südlichen Teil für den landwirtschaftlichen Verkehr nicht mehr benötigt wird und
- Open Grid als Leitungsbetreiber der nachfolgenden Planung zustimmt,

könnte die Wegeparzelle dieses Wirtschaftsweges einschließlich angrenzender Flächen (Schutzstreifen Gasleitung) zu einer ‚Spielachse‘ entwickelt werden. Diese Spielachse umfasst eine Fuß- und Radwegeverbindung (in geringerer Breite als der vorhandene Wirtschaftsweg), parallel zum Weg angeordnete Spielgeräte und -elemente für Kinder unterschiedlicher Altersstufen sowie eine gliedernde und attraktive Bepflanzung, welche sich in das Spielkonzept einfügt.
Wenn diese Spielachse in dieser Form (ohne landwirtschaftlichen Verkehr) realisiert wird, dann kann im Gegenzug auf einen separaten Spielplatz innerhalb des geplanten neuen Baugebietes verzichtet werden. Ggf. kann auch der unmittelbar angrenzende Spielplatz an der Straße ‚Vorderes Hohefeld‘ geschlossen und seine Fläche als zusätzlicher Bauplatz veräußert werden.

⇨ Erholungswege

In größeren, zusammenhängenden Wohngebieten besteht regelmäßig der Bedarf an Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, welche für die Naherholung genutzt werden können.
Von der Nenndorfer Straße ausgehend verlaufen im Osten und im Westen des Bereiches NW zwei landwirtschaftliche Wirtschaftswege in nördliche Richtung. Das neue Baugebiet sollte für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit bieten, aus der Bebauung heraus direkt auf diese Wege gelangen zu können, ohne die vielbefahrene Nenndorfer Straße nutzen zu müssen. Hierzu sind Stichwege nach Westen und Osten erforderlich, wie sie vergleichbar im Vorderen Hohefeld existieren. Die verkehrliche Erschließung sollte die Möglichkeit bieten, dass das Baugebiet für Fußgänger und Radfahrer in Ost-West-Richtung gequert werden kann.
Auch das benachbarte Baugebiet Hohefeld ist über die o.g. Stichwege für Fußgänger und Radfahrer ‚durchlässig‘. Auf diese Weise entsteht Baugebiets-übergreifend ein Wegenetz, auf denen sich nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer bewegen können, ohne hierbei vielbefahrene Straßen nutzen zu müssen.
Es wird jedoch an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass Fußgänger und Radfahrer auf den landwirtschaftlichen Verkehr Rücksicht zu nehmen haben.

10.2.3. Verkehrliche Erschließung

⇨ ÖPNV

Es wird empfohlen, das neue Baugebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Hierfür ist das Gebiet in den Busliniennetzplan mit einem angemessenen Takt einzubeziehen und eine gut und gefahrlos zu erreichende neue Bushaltestelle einzurichten. Es entspricht auch der raumordnerischen Zielsetzung, dass neue Baugebiete am Rande von Mittelzentren über den ÖPNV an die zentralörtlichen Einrichtungen angebunden sind, so dass Fahrten mit dem PKW vermieden werden können.

⇨ Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes soll von Süden über die Nenndorfer Straße erfolgen. In Abhängigkeit von dem Erschließungskonzept sind eine oder zwei Anbindungen möglich. Eine Aktivierung der Stichstraßen in das benachbarte Baugebiet ‚Vorderes Hohefeld‘ soll für Kfz-Verkehr ausdrücklich nicht erfolgen, um Störungen der dortigen Bewohner zu vermeiden.
Es ist anzustreben, dass der im Osten verlaufende Wirtschaftsweg - sofern für den landwirtschaftlichen Verkehr verzichtbar - zu einer grünen ‚Spielachse‘ (einschließlich Fußweg) umgebaut wird.

10.2.4. Lärmschutz

Aktiver Lärmschutz durch einen Wall oder eine Wand ist nach derzeitigen Erkenntnissen nicht zwingend erforderlich. Ein Schallgutachten liegt bisher nicht vor.
Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, zur Nenndorfer Straße hin eine leichte Verwallung anzulegen, welche für die Grundstücke in vorderster Reihe eine gewisse Abschirmung gegenüber der Straße bietet (vergleichbar mit der Verwallung, welche für das ‚Vordere Hohefeld‘ vorgenommen wurde).

10.3. Bereich West

10.3.1. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird empfohlen, je nach Grundstücksgröße und Art der Bebauung - einen Wert von 0,3 bis 0,4 zu wählen.
Über die zulässige Bauhöhe ist im B-Plan zu entscheiden. Eine Höhe von 9,5 m über gewachsenem Gelände, wie sie für den B-Plan ‚Hinteres Hohefeld‘ gewählt wurde, erscheint für Ein- bis Zweifamilienhäuser angemessen. Um eine hohe Ausnutzung des Wohnraumes zu ermöglichen, sollte geprüft werden, ob neben eingeschossigen auch zweigeschossige Gebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) zugelassen werden. Für die zweigeschossigen Gebäude sind zusätzliche Wohnräume in einem ausgebauten Dachgeschoss auszuschließen, damit die o.g. Höhenbegrenzung eingehalten werden kann.

Nach gutachtlicher Einschätzung weist das Gebiet W - unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes - keine bevorzugte Eignung für mehrgeschossige Bebauung mit Eigentums- oder Mietwohnungen auf. Zentral im Gebiet befindet sich eine Kuppenlage. Von dort fällt das Gelände nach drei Seiten ab. Die langgestreckte Hangflanke oberhalb der K 47 weist Blickbeziehungen über das Rodenberger Auetal bis zu den Bückebergen im Westen auf. Eine mehrgeschossige Bebauung würde sich hier störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Zudem ist für eine verdichtete mehrgeschossige Bebauung die Nähe zum Stadtzentrum besonders wichtig, damit die relevanten Einrichtungen auf kurzem Wege erreichbar sind. Bei der geplanten verkehrlichen Anbindung des Gebietes (im Südwesten an die K 47) sind hierfür keine günstigen Voraussetzungen gegeben.

Im Sinne eines flächensparenden Bauens (s. Kap. 3) sollen grundsätzlich stärker verdichtete Bauweisen angeboten und beworben werden. Dies reicht vom Doppelhaus (mit nur geringer Flächenersparnis), über Reihenhäuser bis hin zu Hausgruppen oder Hofhäusern. Auf diese Weise kann individuelles Wohnen im eigenen Haus auf deutlich geringeren Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Hierdurch reduziert sich der Verbrauch an Bauland, die städtische Infrastruktur wird besser ausgenutzt und die Wege ins Zentrum bleiben für möglichst viele Bürger möglichst kurz.

10.3.2. Begrünung, Kinderspiel und Naherholung

Das städtebauliche Konzept der Grün- und Spielflächen umfasst mehrere Bausteine (siehe Karte 2.2):

⇨ Grünzäsur

Zwischen den ersten Häusern von Horsten und einer geplanten neuen Bebauung am Ortsrand der Stadt Bad Nenndorf soll ein Abstand von mind. 120 m als Grünzäsur von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Diese Grünzäsur ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und wird im Landschaftsplan SG Nenndorf wie folgt beschrieben: *„Durch die Darstellung von Grünzäsuren (…) sind Freiräume besonders gekennzeichnet, die zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft von Bebauung freigehalten werden sollen. Diese Flächen sollten im Rahmen der Bauleitplanung planerisch dauerhaft gesichert werden. (…).*
Zur Verdeutlichung der landschaftsgliedernden Funktion sollten Grünzäsuren hervorgehoben und als Freiraum erlebbar gemacht werden.“
Die Breite von mind. 120 m ist erforderlich, damit sich das Dorf Horsten als eigenständige Siedlungsstruktur gegenüber den (Neu-)Baugebieten der Kernstadt Bad Nenndorf absetzt.
Die neu entstehende Ortsrandeingrünung und die naturnah angelegen Einrichtungen zur Regenrückhaltung sind als neue Bestandteile in diese Grünzäsur einzubeziehen.

⇨ Ortsrand - Eingrünung und Gestaltung

Es wird davon ausgegangen, dass die neu entstehenden Ortsränder im Norden und im Westen langfristig Bestand haben werden. Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Situation im ‚Zwischenraum‘ zwischen der Kernstadt und der dörflichen Ortslage Horsten ist am nördlichen Ortsrand eine mind. 15 m breite Eingrünung vorzusehen. Diese erstreckt sich entlang des vorhandenen Weges und darf auf der Nordseite des Weges angelegt werden, um das Bauland auf der südlichen Seite vollständig ausnutzen zu können.
Diese Eingrünung weitet sich an der K 47 in Form eines Dreiecks auf - die Grenzlinie zwischen dem ‚grünen Dreieck‘ und der Wohnbaufläche folgt etwa der Höhenlinie. Die Dreiecksfläche dient dem Übergang von Siedlung und Landschaft. Sie befindet sich in einer ohnehin stärker lärmbelasteten Fläche entlang der Kreisstraße und sie kann - am tiefsten Punkt des Plangebietes - eine Einrichtung zur Regenrückhaltung aufnehmen (s. Kap. 9.2).
Dieser 15 m-Streifen ist ausreichend, um z.B. eine freiwachsende ca. 6-reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern mit ausreichendem Abstand zu angrenzenden Nutzungen zu pflanzen zu können. In diesem Streifen sind die Anlage naturnaher, bepflanzter Becken zur Regenrückhaltung[31] oder die Anlage eines bis zu ca. 2 m hohen Erdwalles zulässig.
Diese Ortsrandgestaltung darf nicht auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, weil sie in den - relativ kleinen - Privatgärten nicht realisiert werden kann und zudem schwierig durchsetzbar ist.

[31] Als gelungenes Beispiel für naturnahe Anlagen zur Regenrückhaltung in Kombination mit einer Ortsrandgestaltung können die benachbarten Flächen auf der nordwestlichen Ecke des Baugebietes ‚In der Peser‘ herangezogen werden. Sie sind ca. 20 m breit.

Entlang der K 47 ist die vorhandene, mehrfach unterbrochene Baumreihe zur Gestaltung des Landschaftsbildes durch die Pflanzung großkroniger, standortgerechter Laubbäume zu ergänzen. Weil diese Baumpflanzungen voraussichtlich nicht auf dem Flurstück der Kreisstraße möglich sind, sind sie in zweiter Reihe hinter den vorhandenen Alleebäumen anzulegen. Die Pflanzung dieser Baumreihe lässt sich mit der Anlage eines Erdwalles (Lärmschutzwall) kombinieren. Auf dieser Weise werden langfristig der Alleecharakter dieser Straße betont und gleichzeitig eine landschaftsgerechte Kulisse zwischen Neubaugebiet und dem Tal der Rodenberger Aue geschaffen.
Diese Flächen und Maßnahmen können in der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sofern sie naturnah angelegt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die Bebauung des ersten Erschließungsabschnittes soll durch eine temporäre Ortsrandeingrünung im Nordwesten abgeschlossen werden. Hier ist eine Strauchpflanzung auf einer Breite von ca. 5 bis 7 m ausreichend. Diese Strauchpflanzung darf - sofern und soweit erforderlich - bei Realisierung des zweiten Erschließungsabschnittes beseitigt werden.

Die Pflanzungen zur Ortsrandgestaltung sollen so früh wie möglich im Rahmen der Erschließung des Baugebietes erfolgen, um zeitnah ihre Wirkung zu entfalten. Sie sind nachhaltig und stabil dagegen zu sichern, dass sie während des Baubetriebes als Fahr-, Arbeits- und Lagerfläche in Anspruch genommen werden. Dies gilt nicht nur während der Erschließungsbauarbeiten, sondern auch für die Bauphase auf den privaten Wohngrundstücken.

⇨ Spielflächen

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, wie Spielplätze bzw. Spielflächen in das Plangebiet West integriert werden können:

- Es wurde diskutiert, ob ggf. in diesem Gebiet eine Kindertagesstätte errichtet wird. In diesem Fall könnte der erforderliche öffentliche Spielplatz entweder kombiniert oder in Nachbarschaft zu dieser Kita angelegt werden, um ein räumlich zusammenhängendes und qualitätvolles Spielangebot zu schaffen.
- Alternativ oder ergänzend können Spielangebote im Rahmen des vorgesehenen Grünzuges am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes geschaffen werden.
- Auch der ‚klassische Spielplatz‘ im Baugebiet ist denkbar, wobei integrierte, zusammenhängende Lösungen (s.o.) zu bevorzugen sind.

Sofern in ausreichendem Umfang Spielmöglichkeiten im Plangebiet West geschaffen werden, besteht die Option, einen Spielplatz im angrenzenden Baugebiet zu schließen und seine Fläche ggf. als zusätzlichen Bauplatz zu veräußern (z.B. Spielplätze ‚Lehnhast‘ oder ‚Grüner Weg‘).

⇨ Erholungswege / Grünverbindungen

In größeren, zusammenhängenden Wohngebieten besteht regelmäßig der Bedarf an Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer, welche für die Naherholung genutzt werden können.

Am nördlichen Ortsrand verläuft ein Wirtschaftsweg entlang der geplanten Ortsrandeingrünung. Dieser Weg soll als Fußwegeverbindung erhalten bleiben. Er mündet im Westen auf die K 47. Erstrebenswert wäre es, hier eine Möglichkeit zur fußläufigen Querung der Kreisstraße in Richtung Rodenberger Aue zu schaffen. Unabhängig davon ist diese Wegeverbindung wieder in das Baugebiet hineinzuführen, um einen Rundweg zu ermöglichen.
Dieser, in Ost-West-Richtung verlaufende Weg bietet auf Höhe des vorhandenen Ortsrandes die Möglichkeit, nach Süden (Lehnhast) oder nach Norden (Richtung Nenndorfer Straße) abzuzweigen oder geradeaus über den Spielplatz in das Baugebiet ‚Peser‘ zu gelangen.
Insofern ist mit diesen Wegen die Basis für ein verzweigtes Wegesystem abseits des PKW-Verkehrs geschaffen.

10.3.3. Verkehrliche Erschließung

⇨ ÖPNV

Es wird empfohlen, das neue Baugebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Hierfür ist das Gebiet in den Busliniennetzplan mit einem angemessenen Takt einzubeziehen und eine gut und gefahrlos zu erreichende neue Bushaltestelle einzurichten. Es entspricht auch der raumordnerischen Zielsetzung, dass neue Baugebiete am Rande von Mittelzentren über den ÖPNV an die zentralörtlichen Einrichtungen angebunden sind, so dass Fahrten mit dem PKW vermieden werden können.

⇨ Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes soll von Süden über die K 47 erfolgen. Bevorzugt soll nur eine Anbindung an die Kreisstraße möglichst weit im Süden geschaffen werden. Hiermit soll erreicht werden, dass der PKW-Verkehr aus dem neuen Baugebiet mit Ziel Stadtzentrum bzw. Bahnhof Bad Nenndorf nicht über den Ort Horsten und die verkehrsberuhigte Straße ‚Ostende‘, sondern über den Straßenzug Entlastungsstraße / Horster Feld verläuft.
Aus gutachtlicher Sicht sollte keine durchgehende Straßenverbindung von Süden (K 47) durch das neue Baugebiet bis nach Norden (Nenndorfer Straße) angelegt werden. Mit einer solchen Straßenverbindung würde eine Konkurrenz (‚Schleichweg‘) zum Straßenzug Entlastungsstraße / Horster Feld geschaffen. Hiermit würde zwangsläufig zusätzlicher Verkehr und damit auch Verkehrslärm in das neue Baugebiet und die bestehenden Ortsrandlagen hineintragen. Daher sollte - jedenfalls für den mittelfristigen Planungshorizont dieses Stadtentwicklungskonzeptes - von einer ‚Durchgangsstraße‘ abgesehen werden.

10.3.4. Lärmschutz / Geruch

Entlang der K 47 wird die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalles mit einer Höhe von ca. 2,5 m empfohlen (s. Kap. 9.2).

Auf der Grundlage des Geruchsgutachtens von BARTH & BITTER (2019) wird empfohlen, dass mindestens folgende Abstände zwischen dem nächstgelegenen tierhaltenden Betrieb in Horsten und dem Beginn der Wohnbebauung eingehalten werden:

- 140 m Abstand zu der ‚Feldscheune‘ an der südöstlichen Ecke von Horsten und
- 60 m von dem in diesem Bereich zusätzlich geplanten Außenklimastall.

Diese Abstandsradien sind in Karte 2.2 als rot gestrichelte Linien eingetragen.

10.4. Bereich Ost

10.4.1. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird empfohlen, je nach Grundstücksgröße und Art der Bebauung - einen Wert von ca. 0,4 für die Wohnbebauung und von ca. 0,5 für die gemischte Bebauung zu wählen. Für gewerblich genutzte Flächen kann dieser Wert im Rahmen von § 17 BauNVO auch noch höher liegen.
Über die zulässige Bauhöhe ist im B-Plan zu entscheiden. Eine Höhe von 9,5 m über gewachsenem Gelände[32] erscheint für Ein- bis Zweifamilienhäuser angemessen. Um eine hohe Ausnutzung des Wohnraumes zu ermöglichen, sollte geprüft werden, ob neben eingeschossigen auch zweigeschossige Gebäude (Ein- bis Zweifamilienhäuser) zugelassen werden. Für die zweigeschossigen Gebäude sind zusätzliche Wohnräume in einem ausgebauten Dachgeschoss auszuschließen, damit die o.g. Höhenbegrenzung eingehalten werden kann.

Im unteren (nördlichen) Teil der Wohnbauflächen kommt eine Bebauung mit Eigentums- oder Mietwohnungen in Betracht. Denkbar ist hier eine Bauhöhe von 12 m und eine Zweigeschossigkeit (hier zuzüglich ausgebautes Dach- bzw. Staffelgeschoss).

Im Sinne eines flächensparenden Bauens (s. Kap. 3) sollen grundsätzlich stärker verdichtete Bauweisen angeboten und beworben werden. Dies reicht vom Doppelhaus (mit nur geringer Flächenersparnis), über Reihenhäuser bis hin zu Hausgruppen oder Hofhäusern. Auf diese Weise kann individuelles Wohnen im eigenen Haus auf deutlich geringeren Grundstücksgrößen ermöglicht werden. Hierdurch reduziert sich der Verbrauch an Bauland, die städtische Infrastruktur wird besser ausgenutzt und die Wege ins Zentrum bleiben für möglichst viele Bürger möglichst kurz.

10.4.2. Begrünung, Kinderspiel und Naherholung

Ein differenziertes Konzept für die Themen Begrünung, Kinderspiel und Naherholung wurde nicht ausgearbeitet, da die für eine Bebauung erforderlichen Flächen nach Kenntnis des Verfassers noch nicht vollständig verfügbar sind und die Grenze zwischen Wohnen und gemischter bzw. gewerblicher Bebauung noch nicht gezogen ist.

[32] Aufgrund der Hanglage sind differenzierte Höhenfestsetzungen (z.B. für Grundstücke oberhalb und unterhalb der hangparallelen Erschließungsstraße) zu wählen, um dieses Ziel zu erreichen.

⇨ Grünzäsur / Geschützter Landschaftsbestandteil / Ortsrandeingrünung

Zwischen dem neuen Baugebiet im Bereich ‚Bückethaler Landwehr‘ und den ersten Häusern der Stadt Bad Nenndorf (Waltringhausener Straße 2 und 7) soll ein Abstand von mind. 120 m als Grünzäsur von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Diese Grünzäsur ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt und wird im Landschaftsplan SG Nenndorf wie folgt beschrieben: *„Durch die Darstellung von Grünzäsuren (…) sind Freiräume besonders gekennzeichnet, die zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft von Bebauung freigehalten werden sollen. Diese Flächen sollten im Rahmen der Bauleitplanung planerisch dauerhaft gesichert werden. (…).*
Zur Verdeutlichung der landschaftsgliedernden Funktion sollten Grünzäsuren hervorgehoben und als Freiraum erlebbar gemacht werden.“

In diesem landschaftlich geprägten Zwischenraum (Grünzäsur) befindet sich ein als Grünland genutzter Geländeeinschnitt mit Gehölzbeständen. Dieser Bereich wird im Landschaftsplan SG Nenndorf (LP 1995) zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil und im Landschaftsrahmenplan LK Schaumburg (LRP 2001) als Landschaftsschutzgebiet empfohlen. Im LRP wird diese Empfehlung unter der Bezeichnung *„L 44 - Grünland-Gehölzkomplex östlich Bad Nenndorf“ wie folgt begründet: „Erhalt und Entwicklung des kleinflächigen, stark reliefierten Grünland- und Brachebereiches am Siedlungsrand von Bad Nenndorf zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes und zur Gliederung von Siedlung und Landschaft“*.
Es wird empfohlen, diesen wertvollen Bereich im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern bzw. eine Ausweisung als Schutzgebiet bzw. -objekt zu veranlassen.

Um diesem wertvollen Landschaftsbestandteil einen Pufferstreifen zu geben und negative Auswirkungen durch die benachbarte Bebauung zu vermindern, ist eine Eingrünung des westlichen Ortsrandes vorzunehmen. Der hierfür vorgesehene 10 m breiter Streifen ist ausreichend, um z.B. eine freiwachsende 4- bis 5-reihige Hecke aus Bäumen und Sträuchern pflanzen zu können. Diese Ortsrandeingrünung darf nicht auf den privaten Baugrundstücken erfolgen, weil sie in den - relativ kleinen - Privatgärten nicht realisiert werden kann und zudem schwierig durchsetzbar ist.
Diese Flächen können in der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsflächen angerechnet werden, sofern sie naturnah angelegt und mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Die alleeartige Baumreihe entlang der K 52 ist - auch im Bereich des geplanten Baugebietes - zu erhalten. Bäume, die aufgrund der Baugebietserschließung entfallen müssen, sind durch die Neupflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Straße zu ersetzen. Hierdurch soll der bisherige Charakter der Waltringhausener/Nenndorfer Straße in seiner Wirkung für das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleiben.

10.4.3. Verkehrliche Erschließung

⇨ ÖPNV

Es wird empfohlen, das neue Baugebiet an den Öffentlichen Personennahverkehr anzubinden. Hierfür ist das Gebiet in den Busliniennetzplan mit einem angemessenen Takt einzubeziehen. Es sollte geprüft werden, ob die vorhandene Bushaltestelle ‚Auf dem Wachtlande‘ zur Versorgung ausreicht, oder ob eine neue (bzw. verlegte) Bushaltestelle an der Waltringhausener/Nenndorfer Straße einzurichten ist. Es entspricht auch der raumordnerischen Zielsetzung, dass neue Baugebiete am Rande von Mittelzentren über den ÖPNV an die zentralörtlichen Einrichtungen angebunden sind, so dass Fahrten mit dem PKW vermieden werden können.

⇨ Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes soll von Norden über die K 52 erfolgen.
Eine zweite Anbindung - für die gemischt bzw. gewerblich genutzten Teilflächen - soll im Südosten hergestellt werden. Ausgangspunkt ist hier die Straße ‚Auf dem Wachtlande‘.

10.4.4. Lärmschutz

Entlang der B 442 (auf der oberen Kante des vorhandenen Straßeneinschnittes) wird die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalles mit einer Höhe von ca. 2,5 m empfohlen (s. Kap. 9.3), um die schalltechnische Situation für die zukünftigen Bewohner zu verbessern und die Anforderungen an passiven Schallschutz (an den einzelnen Gebäuden) zu verringern.

10.5. Empfehlungen für die räumliche und zeitliche Abschnittbildung

10.5.1. Bereich Nordwest

⇨ Räumliche Abschnittbildung

Ein Vorschlag zur räumlichen Abschnittbildung ist in Karte 3.1 enthalten.
Lage und Abgrenzung:

- Die Fläche ist nach Süden in Richtung Nenndorfer Straße orientiert. Eine verkehrliche Anbindung (für Kfz) nach Osten durch das Baugebiet Hohefeld erfolgt nicht.
- Die Grundstücke in diesem Bereich sind eigentumsrechtlich gesichert, so dass eine Verfügbarkeit für die Entwicklung von Wohnbebauung gegeben ist.
- Der konkrete gutachtliche Abgrenzungsvorschlag orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen und sieht Folgendes vor: Für den F-Plan wird empfohlen, eine Entwicklungsfläche im Umfang von gesamt ca. 6 ha (davon 5,5 ha Wohnbaufläche) aufzunehmen. Der F-Plan ist auf einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ausgelegt. Dieser Zeitraum (bis ca.

2036) entspricht etwa der langfristigen Prognose (bis 2035) von ALP (2018). Für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung ist eine Fläche im Umfang von ca. 3,5 ha (davon 3,3 ha Wohnbaufläche) vorgesehen (1. Erschließungsabschnitt). Dieser 1. Abschnitt grenzt im Süden direkt an die Nenndorfer Straße.

- Der Bereich Nordwest bietet grundsätzlich die Möglichkeit, dass er bei Bedarf in Zukunft (nach 2035) mit einem 3. Entwicklungsabschnitt weiterentwickelt werden kann. Eine Entwicklungsoption ist in nördlicher Richtung gegeben. Es wird jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die umwelt- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung (s. Kap. 3.1) eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs für neue Baugebiete vorsehen. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist vor diesem Hintergrund jeweils kritisch auf den Prüfstand zu stellen.

⇨ Zeitliche Abschnittbildung

Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, eine feste zeitliche Abschnittbildung festzulegen. Der oben beschriebene 1. Erschließungsabschnitt kann ab sofort über die Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes) entwickelt werden. Durch das Erfordernis einer Bauleitplanung ergibt sich ein zeitlicher Vorlauf von ein bis zwei Jahren, bis mit der Erschließung begonnen werden kann. Die Bedarfsprognose von ALP (2018) bezieht sich auf das Basisjahr 2016. Insofern ist durch die fortgeschrittene Zeit ein gewisser Nachholbedarf entstanden.
Für den 2. Erschließungsabschnitt (nördlicher Teil der Gesamtfläche) kann zurzeit noch kein konkreter zeitlicher Horizont angegeben werden. Er ist davon abhängig, wann der 1. Erschließungsabschnitt vollständig vermarktet ist, welchen Stand die ggf. parallel zu erschließenden Baugebiete (Bereiche West und Ost) erreicht haben und wie sich die Nachfragesituation entwickelt.
Diese Vorgehensweise folgt dem Prinzip „Entwicklung auf Sicht“. Durch die Aufstellung einzelner Bebauungspläne mit jeweils begrenzter Flächenkulisse und die Bildung sinnvoller Erschließungsabschnitte kann die zeitliche Entwicklung der Wohnbauflächen stets der Nachfragesituation sowie auch der Kapazität in Schulen und Kitas angepasst werden. Weiterhin ist für jeden B-Plan eine erneute politische und planerische Willensbildung erforderlich. Weichenstellungen hinsichtlich einer beschleunigten oder einer abgebremsten Entwicklung können nach jedem Erschließungsabschnitt neu getroffen werden.

10.5.2. Bereich West

⇨ Räumliche Abschnittbildung

Ein Vorschlag zur räumlichen Abschnittbildung ist in Karte 3.2 enthalten.
Lage und Abgrenzung:

- Die Fläche ist nach Süden in Richtung der Kreisstraße 47 (Stadthagener Straße) orientiert. Die verkehrliche Anbindung an die K 47 soll ebenfalls möglichst weit im Süden erfolgen, um zusätzlichen Verkehr durch die Ortschaft Horsten zu verringern. Eine verkehrliche Anbindung (für Kfz) nach Norden an die Nenndorfer Straße ist nicht vorgesehen.

- Die Fläche hält Abstand zur dörflichen Ortslage von Horsten ein. Hiermit werden zum einen Immissionskonflikte mit der dort vorhandenen bzw. geplanten Tierhaltung vermieden; zum anderen wird eine Grünzäsur zwischen der Kernstadt und dem Dorf Horsten aufrecht erhalten.
- Die Grundstücke in diesem Bereich sind überwiegend eigentumsrechtlich gesichert, so dass eine Verfügbarkeit für die Entwicklung von Wohnbebauung gegeben ist.
- Der konkrete gutachtliche Abgrenzungsvorschlag sieht Folgendes vor: Für den F-Plan wird empfohlen, eine Entwicklungsfläche im Umfang von gesamt ca. 15 ha (davon ca. 13,7 ha Wohnbaufläche) aufzunehmen. Der F-Plan ist auf einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren ausgelegt. Dieser Zeitraum (bis ca. 2036) entspricht etwa der langfristigen Prognose (bis 2035) von ALP (2018). Für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung ist eine Fläche im Umfang von ca. 6,2 ha vorgesehen (1. Erschließungsabschnitt). Dieser 1. Abschnitt grenzt im Osten direkt an vorhandene Siedlungsbereiche an. Er kann durch eine parallel zum bestehenden Ortsrand verlaufende Haupterschließungsstraße erschlossen werden. Bei Bedarf bietet er die Möglichkeit, eine Kindertagesstätte (Kita) zu errichten. Vorgeschlagen wird hierfür ein Standort im Nordosten der Entwicklungsfläche. Sofern Bedarf an der Ansiedlung eines Nahversorgers (Lebensmitteleinzelhandel) gesehen wird, sollte ein Standort geprüft werden, welcher unmittelbar an die K 47 grenzt, um verkehrliche Konflikte mit vorhandenen oder geplanten Wohngebieten zu vermeiden. Sofern von dem 1. Erschließungsabschnitt Teilflächen für den Bau einer Kita oder die Ansiedlung eines Nahversorgers abgezweigt werden, besteht die Option, ihn an anderer Stelle entsprechend zu erweitern, um die angestrebte wohnbauliche Nutzung zu realisieren.
  Diese Empfehlung für die räumliche Abgrenzung der Entwicklungsflächen und die Abfolge der Erschließungsabschnitte sollte mit der Eigentümerin (GBG Grundstücksgesellschaft mbH bzw. Volksbank in Schaumburg eG) weiter abgestimmt werden. In Abhängigkeit mit der konkreten Straßenführung, der Oberflächenentwässerung (Regenrückhaltung), der Grundstücksaufteilung und der optionalen Ansiedlung einer Kita oder eines Nahversorgers kann die Abgrenzung sowohl der gesamten Entwicklungsfläche als auch des 1. Erschließungsabschnittes noch variieren. Hierdurch soll jedoch die in diesem Gutachten entwickelte Grundkonzeption hinsichtlich Lage, Größe und Anordnung der Wohnbauflächen nicht beeinträchtigt werden.
- Der Bereich West bietet grundsätzlich die Möglichkeit, dass er bei Bedarf in Zukunft (nach 2035) mit einem 3. oder 4. Entwicklungsabschnitt weiterentwickelt werden kann. Entwicklungsoptionen bestehen in nördlicher und südöstlicher Richtung. Es wird jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die umwelt- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung (s. Kap. 3.1) eine deutliche Reduzierung des Flächenverbrauchs für neue Baugebiete vorsehen. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist vor diesem Hintergrund jeweils kritisch auf den Prüfstand zu stellen.

⇨ Zeitliche Abschnittbildung

Es ist zum derzeitigen Zeitpunkt nicht sinnvoll, eine feste zeitliche Abschnittbildung festzulegen. Der oben beschriebene 1. Erschließungsabschnitt kann ab sofort über die Bauleitplanung (Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellung des Bebauungsplanes) entwickelt

werden. Durch das Erfordernis einer Bauleitplanung ergibt sich ein zeitlicher Vorlauf von ein bis zwei Jahren, bis mit der Erschließung begonnen werden kann. Die Bedarfsprognose von ALP (2018) bezieht sich auf das Basisjahr 2016. Insofern ist durch die fortgeschrittene Zeit ein gewisser Nachholbedarf entstanden.
Für den 2. Erschließungsabschnitt (nordwestliche Hälfte der Gesamtfläche) kann zurzeit noch kein konkreter zeitlicher Horizont angegeben werden. Dieser Zeithorizont ist davon abhängig, wann der 1. Erschließungsabschnitt vollständig vermarktet ist, welchen Stand die ggf. parallel zu erschließenden Baugebiete (Bereiche Nordwest und Ost) erreicht haben und wie sich die Nachfragesituation entwickelt.
Diese Vorgehensweise folgt dem Prinzip „Entwicklung auf Sicht“. Durch die Aufstellung einzelner Bebauungspläne mit jeweils begrenzter Flächenkulisse und die Bildung sinnvoller Erschließungsabschnitte kann die zeitliche Entwicklung der Wohnbauflächen stets der Nachfragesituation sowie auch der Kapazität in Schulen und Kitas angepasst werden. Weiterhin ist für jeden B-Plan eine erneute politische und planerische Willensbildung erforderlich. Weichenstellungen hinsichtlich einer beschleunigten oder einer abgebremsten Entwicklung können nach jedem Erschließungsabschnitt neu getroffen werden.

10.5.3. Bereich Ost

⇨ Räumliche Abschnittbildung

Ein Vorschlag zur Lage und Abgrenzung ist in Karte 3.3 enthalten:

- Es bietet sich an, die Fläche von zwei Seiten zu erschließen: von der Kreisstraße 52 (Waltringhausener Straße) im Norden sowie von der Straße ‚Auf dem Wachtlande‘ von Osten.

- Für den südlichen Teil der Fläche wird die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M), für den nördlichen Teil einer Wohnbaufläche (W) empfohlen. Der südliche Teil unterliegt Schallimmissonen insbesondere ausgehend von der angrenzenden B 442, weiteren Verkehrswegen im Umfeld sowie dem sich östlich anschließenden großflächigen Einzelhandelsstandort Bückethaler Landwehr. Insofern sind hier Nutzungen mit einer geringen Lärmempfindlichkeit vorzusehen. Gleichzeitig grenzt dieser Bereich im Norden sowie auch im Osten an Wohnbebauung. Es darf somit nur „nicht erheblich belästigendes Gewerbe“ (vgl. § 8 Abs. 1 BauNVO) bzw. - weiter einschränkend - „das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe“ (vgl. § 6 Abs. 1 BauNVO) angesiedelt werden.
  Der nördliche Teil (Wohnbauflächen) unterliegt ebenfalls Schallimmissonen, ausgehend von den Verkehrswegen im Umfeld. Er grenzt jedoch nicht unmittelbar an die B 442 und nicht unmittelbar an Gewerbe bzw. Einzelhandel und er hält einen größeren Abstand zur BAB 2 ein. Er setzt das vorhandene Wohngebiet ‚Am Kirchbrink‘ nach Westen fort.
  Die genaue Abgrenzung zwischen den gemischten bzw. gewerblichen Bauflächen auf der einen und den Wohnbauflächen auf der anderen Seite ist in der Bauleitplanung festzulegen. Hierbei sind die Möglichkeiten des aktiven und passiven Lärmschutzes zu nutzen.

- Die Grundstücke im Bereich Ost sind zurzeit eigentumsrechtlich nur zum Teil gesichert, so dass noch keine vollständige Verfügbarkeit gegeben ist.

- Der konkrete gutachtliche Abgrenzungsvorschlag sieht Folgendes vor: Für den F-Plan wird empfohlen, eine Entwicklungsfläche im Umfang von gesamt ca. 8,3 ha aufzunehmen, hiervon ca. 4,5 ha als gemischte Baufläche, ca. 3,4 ha als Wohnbaufläche und 0,3 ha für die Eingrünung.
- Eine konkrete Empfehlung für die Aufteilung in Erschließungsabschnitte wird noch nicht gegeben. Je nach Nachfrage und Verfügbarkeit der Grundstücke bestehen hier unterschiedliche Optionen. Die Wohnbauflächen sind aufgrund des starken Gefälles durch hangparallele Straßen zu erschließen. Sofern eine Einteilung in mehrere Erschließungsabschnitte erfolgt, wird die bauliche Entwicklung von Norden nach Süden (hangaufwärts) voranschreiten.

⇨ Zeitliche Abschnittbildung

Da die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit der betreffenden Grundstücke noch nicht vollständig gesichert ist, kann noch kein konkreter Zeitplan für diesen Bereich aufgestellt werden.

Gegebenenfalls besteht die Option, die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich Ost zeitlich nach den jeweils ersten Bauabschnitten im Nordwesten und im Westen vorzunehmen. Auf diese Weise kann kontinuierlich eine gewisse Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Stadt Bad Nenndorf gedeckt werden. Diese Vorgehensweise fügt sich ein in die Strategie „Entwicklung auf Sicht“.
Für jeden B-Plan ist eine erneute politische und planerische Willensbildung erforderlich. Weichenstellungen hinsichtlich einer beschleunigten oder einer abgebremsten Entwicklung können nach jedem Erschließungsabschnitt neu getroffen werden.

⇨ Optionale Prüfung der Teilfläche b

In Karte 3.3 ist eine ‚Fläche b‘ optional als Alternative oder ggf. auch als Ergänzung zur ‚Fläche a‘ dargestellt. Sofern Fläche b entwickelt werden soll, sind die folgenden Aspekte mit Priorität zu untersuchen und zu berücksichtigen:

- Vertiefende schalltechnische Prüfung, welche Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz für das Baugebiet ergriffen werden müssen. Festlegung des Abstandes, der aus schalltechnischen Gründen zwischen dem nördlichen Rand des Baufeldes und der Bahnlinie einzuhalten ist.
- Schalltechnische Überprüfung, zu den Wechselwirkungen zwischen einem potenziellen Gewerbegebiet nördlich der Bahn und der Wohnbebauung südlich der Bahn.
- Freihalten der Grünzäsur zwischen Kernstadt Bad Nenndorf und Waltringhausen/Bückethaler Landwehr in einem Umfang von mind. 120 m. Diese Grünzäsur führt (nur) dann zu einem Konflikt, wenn die Flächen a und b in Zukunft beide entwickelt werden sollten.
- Gestaltung und Begrünung des Ortsrandes (mind. 10 m) im Sinne einer Ortseingangssituation sowohl auf der Westseite der Fläche a, als auch auf der Ostseite der Fläche b.
- Erhalt des alleeartigen Charakters der Waltringhausener/Nenndorfer Straße durch den Schutz bzw. die Neupflanzung straßenbegleitender Bäume.
- Klärung der verkehrlichen Erschließung: über die Waltringhausener Straße (K 52) oder ggf. über die Haster Straße.

10.5.4. Fazit

Empfohlen wird die Aufnahme von max. 22,6 ha Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf. Hiervon sind 5,5 ha dem Bereich NW, 13,7 ha dem Bereich W und 3,4 ha dem Bereich O zuzuordnen (s. Karten 3.1 bis 3.3). Hinzu kommen 4,5 ha für eine gemischte Bebauung im Bereich O.

Für den ersten Erschließungsabschnitt werden ca. 3,3 ha im NW und ca. 6,2 ha im W (gesamt 9,5 ha) empfohlen.

Diese Empfehlung liegt etwas über dem Oberen Szenario (max. 19,6 ha) von ALP (2018). Diese Vorgehensweise wird in Kap. 6 erläutert und mit den Stichworten Flächenreserve, teilweise fehlende Verfügbarkeit, Flächen für andere Nutzungen (z.B. Kita, Nahversorger), Nachholbedarf und ggf. aufwändige Planungs- und Erschließungsphase begründet.

Die 9,5 ha der ersten Erschließungsabschnitte (NW und W) umfassen etwa die Hälfte des Oberen Szenarios und sie liegen knapp unter dem für das Jahr 2025 ermittelten Bedarfswertes (9,7 - 11,3 ha ⇨ siehe Tab. 1).

Insofern bewegen sich die für den Flächennutzungsplan gegebenen Empfehlungen im Rahmen der von ALP (2018) vorgenommenen Bedarfsermittlung. Des Weiteren wird eine ‚Entwicklung auf Sicht‘ empfohlen, bei der jederzeit über das Instrument des Bebauungsplanes nachgesteuert werden kann.

In den Ortsteilen der Stadt Bad Nenndorf (Waltringhausen-nördlich der S-Bahn, Horsten und Riepen) ist eine wohnbauliche Entwicklung aufgrund der Vorgaben der Raumordnung nur in geringem Umfang möglich. Die Anzahl der zulässigen Bauplätze orientiert sich an dem Maß des im Ort vorhandenen Eigenbedarfs.

11. Ausblick auf das Planungsverfahren

Vom Gutachter wird empfohlen, dass die in den Karten 3.1, 3.2 und 3.3 dargestellten Entwicklungsflächen für Wohnbebauung sowie (in einem Fall) für gemischte Bebauung in den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf aufgenommen werden.
Mit dieser ‚vorbereitenden Bauleitplanung‘ entstehen noch keine Baurechte, die betreffenden Flächen werden jedoch für eine zukünftige Bebauung reserviert. Der F-Plan ist auf einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren ausgerichtet, so dass sich sein Planungszeitraum bis maximal ca. 2036 erstreckt. Dies entspricht dem Zeitraum der mittel- bis langfristigen Bedarfsprognose von ALP (2018).

In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sollte eine ‚Entwicklung auf Sicht‘ verfolgt werden. Die verschiedenen Erschließungsabschnitte sollten nach und nach über entsprechende Bebauungspläne entwickelt und auf diese Weise Baurechte geschaffen werden.

Hinsichtlich der Reihenfolge erscheint es sinnvoll, mit den ersten Erschließungsabschnitten in den Bereichen West und Nordwest zu beginnen, da diese Flächen im Vergleich die geringsten Restriktionen aufweisen und die benötigten Grundstücke verfügbar sind.

Eine Entwicklung und Erschließung im Bereich Ost kann sich im zweiten Schritt anschließen. Sie erscheint aber aufgrund der noch ungeklärten Grundstücksverhältnisse, des hängigen Reliefs und der schalltechnischen Problematik als etwas aufwändiger im Vergleich zu den Flächen im Westen und Nordwesten.

Zu welchem Zeitpunkt die Stadt die jeweils zweiten Bauabschnitte im Westen und Nordwesten mit einem Bebauungsplan überplant, liegt in ihrer Entscheidung. Hierbei kann sie sich unter anderem von der Nachfragesituation, von der Kapazität der Schulen und Kindergärten und von der demografischen Entwicklung leiten lassen.

Für die Entwicklung zukunftsweisender Neubaugebiete sollte Wert darauf gelegt werden, dass der Fokus nicht mehr (ausschließlich) auf dem Bau herkömmlicher Einfamilienhäuser liegt. Kreative, klima- und umweltschonende Lösungen sind zunehmend gefragt z.B. bezüglich der Aspekte flächensparendes Bauen, alternative Energiekonzepte und alternative Mobilitätskonzepte. Es ist anzustreben, dass derartige innovative Ansätze bei der weiteren Planung und der Erschließung neuer Wohngebiete in Bad Nenndorf zum Einsatz kommen.

LandschaftsArchitekturbüro
Georg von Luckwald
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln
Telefon: 05151 / 67464, www.luckwald.de

Hameln, 29.01. 2021

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Georg Seibert

12. Quellenverzeichnis

ABIA	2018	Gutachten zu faunistischen Kartierungen als Grundlage für die Erstellung des B-Plans ‚Bad Nenndorf West‘ (Landkreis Schaumburg) vom Oktober 2018. - Bearbeitung: Abia - Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, im Auftrag der GBG Grundstücksgesellschaft mbH.
ALP	2018	Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf, Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept und Teil 2: Potenzialraumanalyse. – Bearb.: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung; Gutachten im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf. – Hamburg.
ALR, NHB, NLT & ARL	2016	10-Punkte-Papier - Qualitätvolle Siedlungsentwicklung, 22.11.2016. - Hrsg.: Niedersächsische Akademie ländlicher Raum e.V., Niedersächsischer Heimatbund e.V., Niedersächsischer Landkreistag und Akademie für Raumforschung und Landesplanung. - Hannover.
BARTH & BITTER	2019	Gutachtliche Stellungnahme zu der Geruchssituation im Bereich der potenziellen Siedlungsentwicklung ‚Bad Nenndorf West‘ vom 20.05.2019. - Bearbeitung: Barth & Bitter, Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH, im Auftrag der GBG Grundstücksgesellschaft mbH.
BfbW & KEAN	2020	Neues Bauen für bezahlbares Wohnen - Planungsanregungen für die energieeffizienten und kostenoptimierten Neubauten der 2020er Jahre. - Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (Bündnis für bezahlbares Wohnen in Niedersachsen) in Kooperation mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen GmbH. - Hannover.
BSBK	2018	Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung. - Hrsg.: Bundesstiftung Baukultur (BSBK). - Potsdam.
BULWIENGESA	2020	Fortschreibung Einzelhandelskonzept Bad Nenndorf, Entwurf - Präsentation Rahmendaten / Marktanalyse, 20.08.2020. - Hamburg.
DRACHENFELS, O. v.	2020	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Februar 2020, 11. korrigierte und geänderte Auflage. - Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen. Heft A/4. – Hannover.
ERNST, ZINKAHN, BIELENBERG u. KRAUTZBERGER	2020	Baugesetzbuch Kommentar, Stand 1. August 2020. – München.
GARVE, E.	2004	Rote Liste und Florenliste der gefährdeten Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung vom 01.03.2004. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen. 24. Jg., Heft 1, S. 1-76. – Hildesheim.
GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK	2015	Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung - Stand: 30.11.2015. – In: Berichte zum Vogelschutz, Heft 52, Hrsg.: Deutscher Rat für Vogelschutz, Naturschutzbund Deutschland.
GTA	2019a	Schalltechnische Stellungnahme zu Möglichkeiten der Ausweisung von Bauflächen an der B 442 in Bad Nenndorf vom 27.06.2019. - Bearbeitung: GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH; Gutachten im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf.
GTA	2019b	Schalltechnische Stellungnahme zu Möglichkeiten der Ausweisung von Bauflächen an der B 442 (Flächen 14/15), der K 52 und der K 47 (Flächen 21/22 und 13) in Bad Nenndorf vom 13.09.2019. -

		Bearbeitung: GTA - Gesellschaft für Technische Akustik mbH; Gutachten im Auftrag der Samtgemeinde Nenndorf.
KRÜGER, T. & M. NIPKOW	2015	Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung, (Stand 2015) – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35, H. 4, (4/15): 181-256.
KRÜGER, T., J. LUDWIG, S. PFÜTZKE & H. ZANG	2014	Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005 - 2008, in: Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen, Heft 48. - Hannover.
LK SCHAUMBURG	o.J.	Grundlagen zur Umsetzung des Kompensationsbedarfs für die Feldlerche im Landkreis Schaumburg. - Landkreis Schaumburg, untere Naturschutzbehörde, 7 Seiten.
LP NENNDORF	1995	Landschaftsplan Samtgemeinde Nenndorf - Bearb.: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald. - Helpensen.
LRP LK SCHAUMBURG	2001	Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg, Vorentwurf - Bearb.: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald. - Helpensen.
ML	2017	Arbeitshilfe zum Abschnitt 2.3 ‚Entwicklung der Versorgungsstrukturen des Einzelhandels‘ des LROP – Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.
MU	2019	Wohnbauland nachhaltig entwickeln! - Praxishinweise für niedersächsische Städte und Gemeinden. - Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz; Ausarbeitung Büro plan zwei. - Hannover.
NLT	2010	Planzeichen in der Regionalplanung – Arbeitshilfe. Grundlagen, Hinweise und Materialien für die zeichnerische Darstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme in Niedersachsen. Stand: November 2010. – Hrsg.: Niedersächsischer Landkreistag (NLT).
NST	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung („Städtetagmodell“) - Hrsg.: Niedersächsischer Städtetag (NST), Hannover, 9. Auflage.
PIELOK, C. u. C. STARNOFSKY	2018	Niedersächsisches Raumordnungsgesetz, Kommentar. - Wiesbaden.
RROP LK SCHAUMBURG	2003	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg
SCHWABEDAL, F. J.	2011	Das regionalplanerische Instrument Eigenentwicklung - Ein systematischer Vergleich der Festlegung in den Raumordnungsprogrammen Niedersachsens. - In: Raumforsch. Raumordn. Jg. 69 (2011), S. 17 - 28.
SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE & C. SUDFELDT	2005	Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten, Radolfzell.
ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN	2019	Verkehrsuntersuchung zum geplanten Wohngebiet West in der Stadt Bad Nenndorf vom 30.04.2019. - Bearbeitung: Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias; im Auftrag der GBG Grundstücksgesellschaft mbH.
ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN	2018	Verkehrskonzept Stadt Bad Nenndorf vom 14.03.2018. - Bearbeitung: Zacharias Verkehrsplanungen Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias; im Auftrag der Stadt Bad Nenndorf.

Anhang

zum Stadtentwicklungskonzept „Wohnen“

Anhang 1: Fotodokumentation der Entwicklungsbereiche NW, W und O

Anhang 2: Tabelle Innenentwicklungsflächen

Anhang 3: Gesprächsprotokolle vom 26.22.19 (LK SHG) und vom 30.09.20 (OGE)

Anhang 4: Artenliste Brutvögel (Untersuchungsgebiete NW, W und O)

Anhang 5: 4 Grafiken zum Thema Flächenverbrauch (Quelle: BSBK 2018)

Anhang 1

Fotodokumentation der Entwicklungsbereiche NW, W und O

Entwicklungsbereich Nordwest

Foto 1: Blick nach Nordosten, im Hintergrund das Baugebiet Hinteres Hohefeld (Juni 2020)

Foto 2: Blick über den ‚Bereich Nordwest‘ nach Westen, im Hintergrund die Nenndorfer Straße (Juni 2020)

Entwicklungsbereich Nordwest

Foto 3: Blick von der Nenndorfer Straße nach Norden, links der ‚Bereich Nordwest‘, rechts das Vordere Hohefeld (Juni 2020)

Foto 4: Blick von Westen in die Straße Vorderes Hohefeld, rechts im Vordergrund der Spielplatz (Juni 2020)

Entwicklungsbereich West

Foto 5: Blick von Norden auf die Häuser am Moorweg (September 2019)

Foto 6: Blick von Norden auf die Häuser am Moorweg (Juni 2020)

Entwicklungsbereich West

Foto 7: Blick nach Westen, rechts im Hintergrund der Ortsrand von Horsten (Juni 2020)

Foto 8: Blick nach Nordosten entlang der Häuser an Schwefelweg und Moorweg (Juni 2020)

Entwicklungsbereich Ost

Foto 9: Blick von der Waltringhausener Straße nach Südosten, links im Hintergrund der Ortsrand ‚Am Kirchbrink‘ (September 2019)

Foto 10: Blick von der Geländekuppe nahe der B 442 über die Waltringhausener Straße nach Norden (Oktober 2019)

Entwicklungsbereich Ost

Foto 11: Blick von der Geländekuppe nahe der B 442 nach Norden, rechts am Rand der Ortsrand ‚Am Kirchbrink‘ / Finkenweg (September 2019)

Foto 12: Blick von der Waltringhausener Straße nach Norden, im Hintergrund die Bahnlinie, links Gartengrundstücke im Bereich der Haster Straße (September 2019)

Anhang 2

Tabelle Innenentwicklungsflächen

Innenentwicklungsflächen		Stadt Bad Nenndorf		Siedlungsbereich Kernstadt	
	Kategorie	***Anzahl Flächen***	***ha***	***Anzahl Flächen***	***ha***
Mögliche Innenentwicklung - Baulücke		**57**	**18,67**	**32**	**15,48**
1.	Baulücke: Wohnen oder Mischgebiet, Dorfgebiet, Baurecht vorhanden durch B-Plan oder § 34 BauGB	53	6,51	28	3,32
2.	Baulücke: Gewerbe	4	12,16	4	12,16
Keine Baulücke - Bebauungsplan bei Bedarf sinnvoll		**8**	**13,64**	**2**	**6,15**
3.	Baufläche im FNP (Wohnen / Mischgebiet), kein Baurecht, B-Plan bei Bedarf erforderlich	5	3,48	1	0,16
4.	Gewerbefläche im FNP, kein Baurecht, B-Plan bei Bedarf erforderlich	3	10,16	1	5,99
Keine Baulücke / Sonderfälle (Fläche anderweitig genutzt oder mit Restriktionen belegt)		**48**	**16,71**	**18**	**9,83**
5.	nicht überbaubar / andere Nutzung vorhanden, z. B.: Spielplatz, Verkehrsfläche	11	0,74	5	0,35
6.	bebaut - keine Baulücke mehr oder zur Bebauung verkauft	15	6,35	12	6,09
7.	Sonderfälle: Flächen im ÜSG, auf Schweinemastbetrieb, Harms-Gelände (Altlasten, Artenschutz etc.), Fläche für Einzelhandel (Aldi)	5	4,85	1	3,39
8.	Fläche nicht erschlossen / Hinterliegergrundstück, nicht bebaubar, zu klein für Bebauung	14	2,42	0	0
9.	Herausnahme der Fläche aus FNP geplant (Lage im Überschwemmungsgebiet, Lärm an der A2 oder andere Gründe)	3	2,35	0	0

Hinweise:

1. Auswahl der Flächen auf der Grundlage von ALP 2018
2. Darstellung der Kategorien auf Grundlage von Angaben der Stadt Bad Nenndorf

Anhang 3

Gesprächsprotokolle vom 26.22.19 (LK SHG)

und vom 30.09.20 (OGE)

Gesprächsnotiz	Datum: 26.11.2019	LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Projekt: **Wohnflächenkonzept Stadt Bad Nenndorf**		

Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln
mail@luckwald.de, www.luckwald.de
Tel.: 05151 / 67464, Fax: 61589, Mobil: 0172 / 5128171

Gesprächsteilnehmer:

- Landkreis Schaumburg
  - Herr Dornbusch
  - Frau Hein
  - Frau Lange
  - Herr Rosemann
  - Frau Stolz
- Stadt Bad Nenndorf
  - Frau Konkart
  - Frau Stang
- LandschaftsArchitekturbüro v. Luckwald (BvL)
  - Frau Mofakhamsanie
  - Herr Seibert

Ort: Stadthagen, Kreishaus, R. 132

Bearbeiter: Georg Seibert

Zweck / Anlass:

Erste Abstimmung mit Fachbehörden zum Wohnflächenkonzept Stadt Bad Nenndorf

Ergebnisse:

Frau Lange begrüßt die Anwesenden.
Frau Stang führt in die Thematik ein und beschreibt die Problematik, die zur Erstellung eines Gutachtens zum Wohnflächenkonzept geführt hat.

Herr Seibert erläutert, dass die Bearbeitung des Gutachtens noch am Anfang steht. Er beschreibt die ersten durchgeführten Arbeitsschritte und die sich daraus abgeleiteten Ergebnisse anhand von vier Karten. Nach den ersten Analyseschritten verbleiben in der Stadt Bad Nenndorf vier potenzielle Entwicklungsbereiche für Wohnbebauung, welche in der Übersichtskarte (s. Anlage) nach den Himmelsrichtungen mit W, NW, O und NO benannt sind.

Diese vier Bereiche weisen nach ersten Erkenntnissen jeweils unterschiedliche Restriktionen und Rahmenbedingungen auf, welche für die weitere Planung geklärt werden müssen:

Bereich W:

- Abstand zur tierhaltenden Betrieben in Horsten (wg. Geruchsimmissionen)
- Schallimmissionen, v.a. von der K 47 in überschaubarem Umfang
- Grünzäsur zwischen Horsten und Bad Nenndorf
- Ferngasleitung der Pledoc
- verkehrliche Anbindung: bevorzugt nur nach Süden (K 47), um die Ortsdurchfahrten Horsten nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten

Bereich NW:

- Grünzäsur zwischen Horsten und Bad Nenndorf
- Ferngasleitung der Pledoc
- verkehrliche Anbindung: bevorzugt nur nach Süden (Nenndorfer Straße), um die angrenzenden Wohngebiete (Hohefeld) nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten

Bereich O:

- Schallimmissionen in hohem Maße aus verschiedenen Quellen und Himmelsrichtungen: B 442, K 52, Bahnlinie, BAB 2
- Grünzäsur zwischen Waltringhausen/Bückethaler Landwehr und Bad Nenndorf

Ergebnisse (Fortsetzung):

- Wertvoller Landschaftsbestandteil mit Grünland und Gehölzen im zentralen Bereich
- teilweise stark geneigtes Relief (hoher Erschließungsaufwand)
- bevorzugt im östlichen Teil für eine bauliche Nutzung geeignet, teilweise eher Gewerbe als Wohnen

Bereich NO:
- Lage im Ortsteil Waltringhausen (und damit nicht mehr im zentralen Siedlungsbereich des Mittelzentrums Bad Nenndorf)
- Teils landschaftlich wertvolle Strukturen (Grünland und Gehölze) im südlichen Teil (zwischen Dorfstraße und Sportplatzweg)
- Schallimmissionen von der BAB 2 und der K 52

Die anwesenden Fachbehörden geben folgende Hinweise zu dem Wohnbauflächenkonzept und den vier Bereichen:

1. Naturschutz (UNB)

Für alle Bereiche ist das Thema besonderer Artenschutz zu beachten. Hier sind voraussichtlich v.a. die Feldvogelarten (v.a. Feldlerche) relevant. Sofern erforderlich ist Ausgleich für diese Arten zu leisten (ggf. als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen). Kartierungen von Flora und Fauna sollten im Vorfeld mit der UNB abgestimmt werden. Für den Bereich W war dies bereits für das vorliegende Gutachten (Büro Abia) erfolgt. Die UNB verweist auf den alten Landschaftsplan und dort auf die Bewertung städtebaulicher Entwicklungsbereiche.

Bereich W:
- Grünzäsur, Zusammenwachsen der Ortschaften Horsten und Bad Nenndorf vermeiden
- falls RRB im Nahbereich von Straßen (K 47) angelegt werden, soll die Amphibienproblematik berücksichtigt werden (Vermeidung großer Wanderbewegungen von Amphibien über die Straße)
- keine grundsätzlichen Bedenken

Bereich NW:
- Grünzäsur, Zusammenwachsen der Ortschaften Horsten und Bad Nenndorf vermeiden. ‚Bausteine' einer Grünzäsur sind bereits vorhanden mit dem Friedhof und der mit Gehölzen bepflanzten Nordwestecke des Baugebietes ‚In der Peser'. Schmaler Pflanzstreifen nicht ausreichend. Ortsrand-Eingrünung im Westen zur freien Landschaft hin ist anzustreben.

Bereich O:
- Grünzäsur zwischen Bad Nenndorf und Waltringhausen erhalten
- Beachtung des landschaftsbildprägenden Reliefs
- „Dreiecks-Fläche" im Westen: hohe landschaftliche Bedeutung, zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil empfohlen
- östliche und nördliche Teilflächen des Bereichs O sind weniger problematisch

Bereich NO:
- südlich Sportplatzweg landschaftlich wertvoller Ortsrand mit Grünland, Gehölzen, Gewässern
- Fläche nördlich Sportplatzweg sowie schmaler, südlicher ‚Fortsatz' (bis an die Bahnlinie) weniger problematisch

Ergebnisse (Fortsetzung):

2. Wasser (UWB)

Besonders wertvolle Oberflächengewässer sind in keinem der vier Bereiche vorhanden. Die Belastung der Vorfluter ist in allen Bereichen bereits heute grenzwertig. Teils queren die Vorfluter im weiteren Verlauf größere Straßen oder Bahntrassen. Diese Durchlässe haben eine begrenzte Durchleitungskapazität. An die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind in allen Bereichen hohe Anforderungen zu stellen. Die UWB fordert für die Bauleitplanung in jedem Fall konkrete, abgestimmte Entwässerungskonzepte, in welchen dargelegt wird, mit welchen Maßnahmen die schadlose Wasserrückhaltung und -ableitung erfolgen soll.

Bereich W:
- Ein Entwässerungskonzept wurde bereits mit der Volksbank und dem Büro Kruse abgestimmt. Die UWB weist darauf hin, dass doppelte Arbeit gemacht wird, wenn diese Abstimmungen wiederholt werden. Es wird angeregt, auf die bereits erzielten Ergebnisse aufzubauen. Es war vorgesehen, dass der südliche Teil des Gebietes in Richtung Rodenberger Aue und der nördliche Teil Richtung Osterriehe entwässern, jeweils mit vorgeschalteter Rückhaltung.
- Die verkehrliche Erschließung mit Anbindung an die K 47 sollte mit der NLStBV geklärt werden (sofern nicht durch die Volksbank bereits erfolgt).

Bereich NW:
- Die Entwässerung erfolgt in nördlicher Richtung (Osterriehe). Das gesamte System ist hoch belastet. Daher muss eine umfangreiche Regenrückhaltung eingeplant werden.

Bereich O:
- Die Vorflut in nördlicher und in östlicher Richtung ist problematisch. Im Osten schließt sich das Gebiet Bückethaler Landwehr (Gewerbe und Einzelhandel) an. Im Norden sind K 52 und Bahnlinie zu queren. Der Büntegraben und insbesondere sein Verlauf in der Ortschaft Riehe ist hoch belastet. Für eine Regenrückhaltung werden erhebliche Flächen erforderlich sein.
- Die Lage im HQSG („weitere Zone“) ist kein Hinderungsgrund für eine Bebauung. Eingriffe > 3 m in den Untergrund sollen vermieden werden.

Bereich NO:
- Auch hier liegt eine problematische Entwässerungssituation vor (siehe Ausführungen zu Bereich O)
- Lage teilweise im HQSG („weitere Zone“): (siehe Ausführungen zu Bereich O)

3. Raumordnung (ULB)

Bezüglich des Bedarfs an neuen Bauflächen im Mittelzentrum Bad Nenndorf rät die ULB dazu „auf Sicht zu fahren“. Es wird angeregt, die Baugebiete abschnittweise zu entwickeln. Auf diese Weise kann die Entwicklung zum einen dem Bedarf angepasst werden. Zum anderen wird die Infrastruktur in Bad Nenndorf (z. B. Schulen, Kindergärten) nicht überlastet bzw. sie kann parallel mit entwickelt und aufgebaut werden.

Bereich W:
- Der Bereich W wird von der ULB mitgetragen. Er ist dem Mittelzentrum (Siedlungsschwerpunkt) Bad Nenndorf zuzuordnen.
- Die Beachtung Grünzäsur in der weiteren Planung ist zu klären (Grundsatz der Raumordnung).

Ergebnisse (Fortsetzung):

Bereich NW:
- [wie Bereich W]

Bereich O:
- Dieser Bereich wird aus Sicht der ULB begrüßt. Die ULB muss für das neue RROP die zentralen Siedlungsbereiche abgrenzen, welche die maßgeblichen Grenzen für das Mittelzentrum Bad Nenndorf darstellten. Von der ULB wird erwogen, die Bereiche Bückethaler Landwehr sowie Waltringhausen-südlich der Bahnlinie mit in den zentralen Siedlungsbereich Bad Nenndorf einzubeziehen. Ein möglichst enger Siedlungszusammenhang wäre für einen solchen Schritt hilfreich.

Bereich NO:
- Dieser Bereich wird von der ULB kritisch gesehen. Der Teil von Waltringhausen nördlich der Bahnlinie kann voraussichtlich nicht in den zentralen Siedlungsbereich Bad Nenndorf einbezogen werden. Dies hat zur Folge, dass eine wohnbauliche Entwicklung nur dem Eigenbedarf dienen darf. Dieser Eigenbedarf lässt sich nicht in pauschalen Werten ‚berechnen', sondern er ist im Einzelfall abzuleiten und zu begründen. Hierfür hat sich im LK Schaumburg eine bestimmte Vorgehensweise etabliert.

4. Planungsrecht und Bauordnung

Aus den Aufgabengebieten Planungsrecht und Bauordnung gibt es zurzeit keine Hinweise zu den vier Bereichen.

5. Weitere Punkte

Eine wesentliche Aufgabe der weiteren Bearbeitung des Wohnflächenkonzeptes ist die zeitliche, räumliche und inhaltliche Strukturierung der Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet. Hier geht es um die Bildung von zeitlich und räumlich gestaffelten Bauabschnitten. Weiterhin geht es um (zunächst grobe) Differenzierungen hinsichtlich Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Zu beachten sind die konzeptionellen Anforderungen hinsichtlich Grüngestaltung (Grünzäsur, Ortsrand), verkehrlicher Erschließung, geeigneter Flächen für Regenrückhaltung, Anforderungen des Immissionsschutzes. Die Schnittstelle und Arbeitsteilung mit der förmlichen Bauleitplanung (F-Plan, B-Plan) ist zu klären.

Diskutiert wird das Thema Innenentwicklung. Die Stadt ist - zusammen mit Bauträgern - dabei, Flächen im Innenbereich, welche für eine Bebauung zur Verfügung stehen, einer solchen Nutzung zuzuführen (z.B. ‚Harrenhorst'-Gelände). Zahlreiche kleine Baulücken sind aus verschiedenen Gründen nicht verfügbar oder sind mit anderen Nutzungen (Grünfläche etc.) belegt. Es besteht Einigkeit darüber, dass sich das Mittelzentrum Bad Nenndorf mit günstiger Anbindung an den ÖPNV und die Region Hannover mit weiteren Wohnbauflächen entwickeln „darf". Die Nachfrage ist zurzeit in jedem Fall vorhanden. Einer besonderen Rechtfertigung hinsichtlich ggf. noch vorhandener Baulücken bedarf es nicht. Empfohlen wird eine abschnittweise Entwicklung „auf Sicht" (siehe oben). Eine vorgegebene Obergrenze für diese Entwicklung hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten oder der Flächengrößen existiert nicht. Dies ist Gegenstand politischer Willensbildung und wird begrenzt durch die aufgezeigten Restriktionen (z.B. Wasser, Naturschutz, Schutzgebiete, Infrastruktur).

Ergebnisse (Fortsetzung):

Die Stadt Bad Nenndorf beauftragt in Kürze eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes. Nach überschlägiger Einschätzung besteht im Bereich der großen Wohngebiete im Westen des Stadtgebietes ein Defizit im Bereich der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Hier könnte sich der Bedarf für einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt ergeben. Aus verkehrlicher Sicht (Vermeidung von Belastungen der verkehrsberuhigten Straße ‚Ostende'), wäre ein Standort im Südwesten (ggf. an der K 47) anzustreben

Sofern sich seitens der Fachbehörden des Landkreises in Zukunft weitere Hinweise für das Wohnflächenkonzept ergeben, so bitten die Stadt und das Büro von Luckwald um entsprechende Mitteilung.

Verteiler:	Anlagen:
s. Gesprächsteilnehmer	Übersichtskarte (vier Bereiche)

Dieses Protokoll gibt wieder, wie der Verfasser den Inhalt der Besprechung und die getroffenen Entscheidungen verstanden hat. Alle Empfänger des Protokolls werden aufgefordert, dieses sorgfältig zu lesen und den Verfasser innerhalb von 14 Tagen auf mögliche Fehler, Auslassungen oder Korrekturen schriftlich hinzuweisen. Erfolgen keine Anmerkungen zu dem Protokoll, so gilt es als anerkannt.

Gesprächsnotiz	Datum: 30.09.2020	LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald
Projekt: **Siedlungsentwicklungskonzept ‚Wohnen' der Stadt Bad Nenndorf**		

Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Gut Helpensen Nr. 5, 31787 Hameln
mail@luckwald.de, www.luckwald.de
Tel.: 05151 / 67464, Fax: 61589, Mobil: 0172 / 5128171

Gesprächsteilnehmer:

- Stadt Bad Nenndorf / SG Nenndorf
  - Frau Stang
  - Frau Peters
- GBG Grundstücksgesellschaft
  Volksbank in Schaumburg
  - Frau Kelb
  - Herr Haverkamp
- plan Hc (in Vertretung der Sparkasse Schaumburg)
  - Herr Henckel
- Open Grid Europe (OGE)
  - Herr Schmitz
- Westfalen Weser
  - Herr Gebauer
  - Herr Ruhe
- LandschaftsArchitekturbüro v. Luckwald (BvL)
  - Herr von Luckwald
  - Herr Seibert

Ort: Bad Nenndorf, Wandelhalle	Bearbeiter: Georg Seibert

Zweck / Anlass:

Abstimmung bezüglich der Ferngasleitungen (OGE) im Westen von Bad Nenndorf

Ergebnisse:

Einleitung:

Das Siedlungsentwicklungskonzept ‚Wohnen' der Stadt Bad Nenndorf kommt zu dem Ergebnis, dass nur wenige größere Bereiche für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Betracht kommen. Eine besonders günstige Eignung weisen Flächen im Westen und im Nordwesten der Kernstadt auf. Durch diese Flächen bzw. an diesen Flächen entlang verlaufen Ferngasleitungen der OGE. Zweck des Termins ist die Klärung der Frage, welche Restriktionen mit diesen Leitungen für die Entwicklung von Wohnbauland verbunden sind.

Als Grundlage für das Gespräch wurden vom BvL am 10.09.20 eine E-Mail mit Informationen und Hintergründen zum Sachstand sowie am 29.09.20 eine weitere E-Mail mit zwei Plänen (detailliertere Informationen zu den Gasleitungen) versandt.
Auf die *„Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen"* der OGE (OGE-Anweisung) im jeweils aktuellen Bearbeitungsstand wird verwiesen.

Folgende Punkte sind als Ergebnis der Abstimmung festzuhalten:

1. Genaue Lage der Leitungen: Die Leitungen laufen mit der Topografie und sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 1,2 m verlegt. Der Leitungsverlauf liegt bei der OGE digital vor. Die Daten zum Leitungsverlauf werden vom BvL digital angefragt.

Ergebnisse (Fortsetzung):

2. Der Schutzstreifen der Leitungen beträgt 8 m (= 4 m beidseitig, gemessen vom Leitungsscheitel aus). Arbeiten im Schutzstreifen bedürfen der vorherigen Zustimmung der OGE. Sie sind i.d.R. mind. zwei Wochen vor Beginn der OGE anzuzeigen (im Einzelfall kann eine Prüfung auch schneller erfolgen). Durch die OGE wird geprüft, ob und ggf. mit welchen Auflagen die Arbeiten zulässig sind. Der Einsatz von Baumaschinen ist nur nach vorheriger Einweisung und/oder unter Aufsicht eines Beauftragten der OGE zulässig.

3. Grundsätzlich ist ein Überbauen der Leitungen durch eine Erschließungsstraße zulässig. Die Angaben zur maximalen Lastaufnahme (max. Betriebsgewichte der Verdichtungsgeräte) sind der OGE-Anweisung (Nr. 5) zu entnehmen. Dies gilt auch für die Anlage der Baustraße und das Befahren mit Baufahrzeugen. Der Aufbau einer Baustraße im Schutzstreifen der Leitungen ist mit der OGE im Vorfeld abzustimmen.

4. Wenn die Leitung etwa mittig in der Erschließungsstraße liegt, muss für spätere Reparaturarbeiten ggf. die Straße komplett für den Verkehr gesperrt werden. Die Bauarbeiten können über mehrere Wochen andauern. In diesem Fall müsste das Wohngebiet über eine zweite Zufahrt verfügen.
   Um diese Situation zu vermeiden, wird folgende Lösung empfohlen: Die Straße wird so angelegt, dass die Gasleitung seitlich der Straße bzw. unter dem Gehweg verläuft. Für Reparaturarbeiten ist dann ‚nur‘ eine halbseitige Sperrung der Straße erforderlich.

5. Parallel geführte Leitungen müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zur Ferngasleitung einhalten.

6. Es ist in Teilbereichen unvermeidbar, dass zahlreiche Versorgungsleitungen und insbesondere Hausanschlüsse die Ferngasleitung queren. Der Abstand der querenden Leitung muss mind. 0,4 m betragen.
   Beispielrechnung: Die Oberkante der Gasleitung (ROK) liegt ca. 1,2 m unter GOK. Eine Querung mit Trinkwasser oberhalb mit 0,4 m Abstand ist wegen der notwendigen Überdeckung unmöglich. Die Gasleitung hat DN 300 und reicht somit in eine Tiefe von ca. 1,5 m. Bei einem Abstand von 0,4 m läge die Oberkante der querenden Leitung mind. 1,9 m unter GOK.

7. Herr Gebauer weist darauf hin, dass unter diesen Voraussetzungen für die Verlegung von querenden Leitungen (Hausanschlüssen!) evtl. ein erheblicher Mehraufwand zu kalkulieren ist und die Pauschalpreise für einen Hausanschluss nicht anwendbar sind.

8. Die wesentliche, im weiteren Planungsverlauf zu lösende Fragestellung ist die Tiefenlage der Entwässerungseinrichtungen (Rw, Sw). Aufgrund des Durchmessers dieser Leitungen und der notwendigen Rohrgefälle wird i.d.R. eine Querung nur unterhalb der Gasleitung möglich sein. Dies bedingt eine größere Tiefe als entwässerungstechnisch notwendig und damit höhere Kosten.

9. Um diese Fragestellungen einer Lösung zuzuführen, ist für das Baugebiet parallel oder vorlaufend zum B-Plan-Verfahren ein Städtebauliches Konzept zu erarbeiten, in dem diese Themen (verkehrliche Erschließung, Entwässerung, Gliederung in sinnvolle Bauabschnitte etc.) bearbeitet werden.

- Seite 3 -

Ergebnisse (Fortsetzung):

10. Als Grundlage für diese Arbeiten wird vom BvL empfohlen, im ersten Schritt ein Geländeaufmaß (Rasteraufmaß) inkl. Einarbeitung der vorhandenen Leitungen als 3D-Leitungen durchzuführen und einen Bestandsplan zu erstellen.

11. Baumpflanzungen können i.d.R. bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Leitung ohne Schutzmaßnahmen erfolgen. Strauchpflanzungen können mit Zustimmung der OGE auch noch weiter an die Leitung heranreichen. Sinnvollerweise wird ein Pflanzplan bei der OGE eingereicht.

12. Die Errichtung von Nebenanlagen, Wegen, Zäunen, Spielgeräten etc. sowie Bodenauf- und -abtrag im Schutzstreifen ist anzeige- und zustimmungsbedürftig.

13. PKW-Stellplätze im Schutzstreifen sind unter den o.g. Rahmenbedingungen (Anzeige und Einweisung) unproblematisch.

14. Ob die Leitungen einschließlich Schutzstreifen zukünftig ausschließlich im öffentlichen Raum verlaufen werden, oder ob sie (teilweise) privaten Grundstücken zugeschlagen werden, entscheidet nicht die OGE. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sowohl in der Bauphase als auch im Betrieb auf den Privatgrundstücken zahlreiche Konflikte mit dem Leitungsschutz entstehen können: So ist z.B. der Bau von Zäunen, Carports, Gartenhäusern oder die Pflanzung von Bäumen im Schutzstreifen anzeige- und zustimmungspflichtig. Dies wird von privaten Bauherren gerne übersehen. Dies kann einerseits zu Gefahren führen (bei Beschädigung der Leitung) und andererseits ‚Ärger‘ verursachen (bis hin zur Anordnung des Rückbaus). Konflikte kann es auch geben bei dem Betreten der Grundstücke durch OGE für Kontroll- und Trassenarbeiten. Es wird daher dringend empfohlen, die Leitung im öffentlichen Raum zu belassen.

15. Die Anlage von Lärmschutzwällen (≥ 1,5 m Höhe) längs auf der Leitung ist nicht möglich; die Querung eines Walles u.U. aber möglich. In diesem Fall lässt die OGE bei Bedarf ein Sachverständigengutachten bezüglich der Statik bzw. der maximalen Belastung erstellen.

16. Einrichtungen zur Regenwasserversickerung werden im Bereich der Ferngasleitung nicht zugelassen.

17. Die OGE berechnet für ihre Tätigkeiten in diesem Zusammenhang (Bearbeiten der Anzeige, Erteilen der Zustimmung, Einweisung vor Ort, ggf. Sachverständigengutachten) keine Kosten.

18. Für den Bereich Nordwest (NW) gelten dieselben Vorgaben und Rahmenbedingungen wie für den Bereich West (W). Aufgrund des Leitungsverlaufs und des bisherigen Planungsstandes ist jedoch das Konfliktpotenzial bzw. der zu erwartende Mehraufwand im Bereiche NW als deutlich geringer einzuschätzen.

19. Kontaktdaten Herr Schmitz, Open Grid Europe:
    - Tel. 05 21 / 9441 – 00
    - E-Mail: markus.schmitz@oge.net

- Seite 4 -

Verteiler:	Anlagen:
s. Gesprächsteilnehmer, Sparkasse Schaumburg, Ingenieurbüro Kruse, Wasserverband Nordschaumburg	---

Dieses Protokoll gibt wieder, wie der Verfasser den Inhalt der Besprechung und die getroffenen Entscheidungen verstanden hat. Alle Empfänger des Protokolls werden aufgefordert, dieses sorgfältig zu lesen und den Verfasser innerhalb von 14 Tagen auf mögliche Fehler, Auslassungen oder Korrekturen schriftlich hinzuweisen. Erfolgen keine Anmerkungen zu dem Protokoll, so gilt es als anerkannt.

LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald • Gut Helpensen 5 • 31787 Hameln

Anhang 4

Artenliste Brutvögel (Untersuchungsgebiete NW, W und O)

Anhang 4: Artenliste Brutvögel zum Stadtentwicklungskonzept (Wohnen) - Stadt Bad Nenndorf

Tab. 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten und ihre Lebensraumansprüche

Neststandort													Lebensraumansprüche *6					
											Höhle							
										Strauch, Baum				Wald, Feldgehölz				
									Boden, Bodennähe						Gehölze des Offenlandes (Hecken, Gebüsch etc.)			
Vorkommen im Gebiet																Grünland, Brachen, Äcker		
				Teilbereich *7													Gewässer u.Ufer	
				1 (NW)		2 (W)		3 (O)										Siedlung u. anthop. Strukturen
Bestandsentwicklung in Nds. *3																		
Gefährdung *2																		
Artenschutz *1																		
Art *8				Status *4	Verbreitung *5	Status *4	Verbreitung *5	Status *4	Verbreitung *5									Bemerkungen
Buteo buteo Mäusebussard	§§		-1					N	x		x		●		○			
Perdix perdix Rebhuhn	§	L2/2/2 B2	-2			BV	1			x					●			
Columba palumbus Ringeltaube	§		0	BV	1	BV	2	BV	5		x		●	●	○			
Picus viridis Grünspecht	§§		+1	N	x						x	x	●					
Alauda arvensis Feldlerche	§	L3/3/3 B3	-2	BV	5	BV	2	BV	2	x					●			
Anthus pratensis Wiesenpieper	§	L3/2/2 B2	-2					BZ	1	x					●			
Motacilla flava Schafstelze	§		+2	BV	3	BV	1			x					●			
Motacilla alba Bachstelze	§		-2	BZ	1			BZ	1	x	x	(x)			●	●	●	
Prunella modularis Heckenbraunelle	§		-2	BV	1	BV	1	BV	3	x	x		●	●			●	
Erithacus rubecula Rotkehlchen	§		-1			BV	1	BV	2	x	x	(x)	●	●			●	
Luscinia megarhynchos Nachtigall	§	LV/V/V	0			BV	1			x			●	●				
Phoenicurus ochruros Hausrotschwanz	§		0			BV	1	BV	2		x	x					●	
Turdus torquatus Ringdrossel	§	L1/1/-	-2			D	2				x		●		○			
Turdus merula Amsel	§		0	BV	3	BV	3	BV	8		x		●	●	○		●	
Turdus philomelos Singdrossel	§		0					BV	2		x		●	●	○		●	
Turdus viscivorus Misteldrossel	§		-2					BZ	1		x		●	●	○		●	
Acrocephalus palustris Sumpfrohrsänger	§		0	BZ	1			BZ	3	x				●	●	●		
Acrocephalus scirpaceus Teichrohrsänger	§		+1					BZ	1	x						●		
Hippolais icterina Gelbspötter	§	LV/V/V	-1					BZ	1		x		●	●			●	
Sylvia curruca Klappergrasmücke	§		0			BV	1	BZ	2		x		●	●			●	
Sylvia communis Dorngrasmücke	§		+2	BV	1			BV	3	x	x			●	○			

- Fortsetzung -

Anhang 4: Artenliste Brutvögel zum Stadtentwicklungskonzept (Wohnen) - Stadt Bad Nenndorf

Tab. 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten und ihre Lebensraumansprüche (Forts.)

Neststandort													Lebensraumansprüche *6					
											Höhle							
										Strauch, Baum				Wald, Feldgehölz				
									Boden, Bodennähe					Gehölze des Offenlandes (Hecken, Gebüsch etc.)				
Vorkommen im Gebiet															Grünland, Brachen, Äcker			
				Teilbereich *7												Gewässer u.Ufer		
				1 (NW)		2 (W)		3 (O)									Siedlung u. anthop. Strukturen	
Bestandsentwicklung in Nds. *3																		
Gefährdung *2																		
Artenschutz *1																		
Art *8				Status *4	Verbreitung *5	Status *4	Verbreitung *5	Status *4	Verbreitung *5									Bemerkungen
Sylvia atricapilla Mönchsgrasmücke	§		+1	BV	2	BV	2	BV	4		x		●	●			●	
Phylloscopus collybita Zilpzalp	§		0	BV	1	BV	2	BV	6	x	x		●	●			●	
Phylloscopus trochilus Fitis	§		-2	BZ	1			BZ	1	x			●	●				
Parus caeruleus Blaumeise	§		-1			BZ	1	BZ	4		x	x	●	●			●	
Parus major Kohlmeise	§		0	BZ	1	BN	1	BV	3		x	x	●	●			●	
Certhia brachydactyla Gartenbaumläufer	§		-1					BZ	1		x	(x)	●	●			●	
Coloeus monedula Dohle	§	L-/V/-	-2	N	x	N	x				x	(x)	●	●	○		●	
Sturnus vulgaris Star	§	L3/3/3 B3	-2					BN	2		x	x	●	●	○		●	
Passer domesticus Haussperling	§	LV/V/V BV	-1	N	x	BZ	2	BV	7		x	x					●	
Passer montanus Feldsperling	§	LV/V/V BV	0	BZ	1	BZ	1				x	x		●	○			
Fringilla coelebs Buchfink	§		0	BV	1	BV	1	BV	3		x		●	●	○		●	
Serinus serinus Girlitz	§	LV/V/V	-2			BV	1	BV	3		x			●			●	
Carduelis chloris Grünfink	§		0	BZ	1	BV	1	BV	3		x			●	○		●	
Carduelis carduelis Stieglitz	§	LV/V/V	0	BZ	1	BV	1	BV	2		x			●	○			
Carduelis cannabina Bluthänfling	§	L3/3/3 B3	-2			BV	1	BV	2	x	x			●	○			
Emberiza citrinella Goldammer	§	LV/V/V BV	-1	BV	1			BV	2	x				●	○			
Emberiza schoeniclus Rohrammer	§		-1					BZ	1	x						●	●	

Erläuterungen:

*1 Schutzkategorien:

§ = besonders geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG.

§§ = streng geschützte Art gem. § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG

VsR = Art des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie für die gemäß Artikel 4 besondere Schutzmaßnahmen erforderl

Weitere Angaben zum gesetzlichen Schutz siehe z.B. KRÜGER et al. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008.

Anhang 4: Artenliste Brutvögel zum Stadtentwicklungskonzept (Wohnen) - Stadt Bad Nenndorf

Tab. 1: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Brutvogelarten und ihre Lebensraumansprüche (Forts.)

Erläuterungen (Fortsetzung):

*2 Gefährdungskategorien (Rote Listen):
L = Angaben landesweit und für einzelne Regionen nach KRÜGER u. NIPKOW (2015):
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten, 8. Fassung.
Abfolge der Gefährdungskategorien: Niedersachsen / Bergland mit Börden / Tiefland-Ost
B = Bundesweit nach GRÜNEBERG et al. (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015

0 = Ausgestorben oder verschollen
1 = Vom Aussterben bedroht
2 = Stark gefährdet
3 = Gefährdet
R = Arten mit geographischer Restriktion (Extrem selten)
V = Arten der Vorwarnliste

*3 Bestandstrend in Niedersachsen von 1985-2008 nach KRÜGER et al. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008.

-2 = Bestandsabnahme > 50 %
-1 = Bestandsabnahme > 20 %
0 = keine Bestandsveränderung größer 20 %
+1 = Bestandszunahme > 20 %
+2 = Bestandszunahme > 50 %

*4 Status angelehnt an SÜDBECK et al. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

BN = Brutnachweis
BV = Brutverdacht
BZ = Brutzeitfeststellung
N = Nahrungsgast
? = Status ungeklärt
D = Durchzügler

*5 Vorkommen/Verbreitung im Gebiet: Angegeben ist jeweils die Anzahl der Brutpaare / -reviere, bei Nahrungsgästen wird keine Anzahl angegeben (Eintrag "x")

*6 Lebensraumansprüche:
● = Nist-, tlw. auch Nahrungslebensraum
○ = Nahrungslebensraum

*7 Teilbereiche: Abgrenzungen siehe Revierkarte

*8 Nomenklatur nach KRÜGER et al. (2014): Atlas der Brutvögel in Niedersachsen und Bremen 2005-2008.

© LandschaftsArchitekturbüro G. von Luckwald • Gut Helpensen 5 • 31787 Hameln

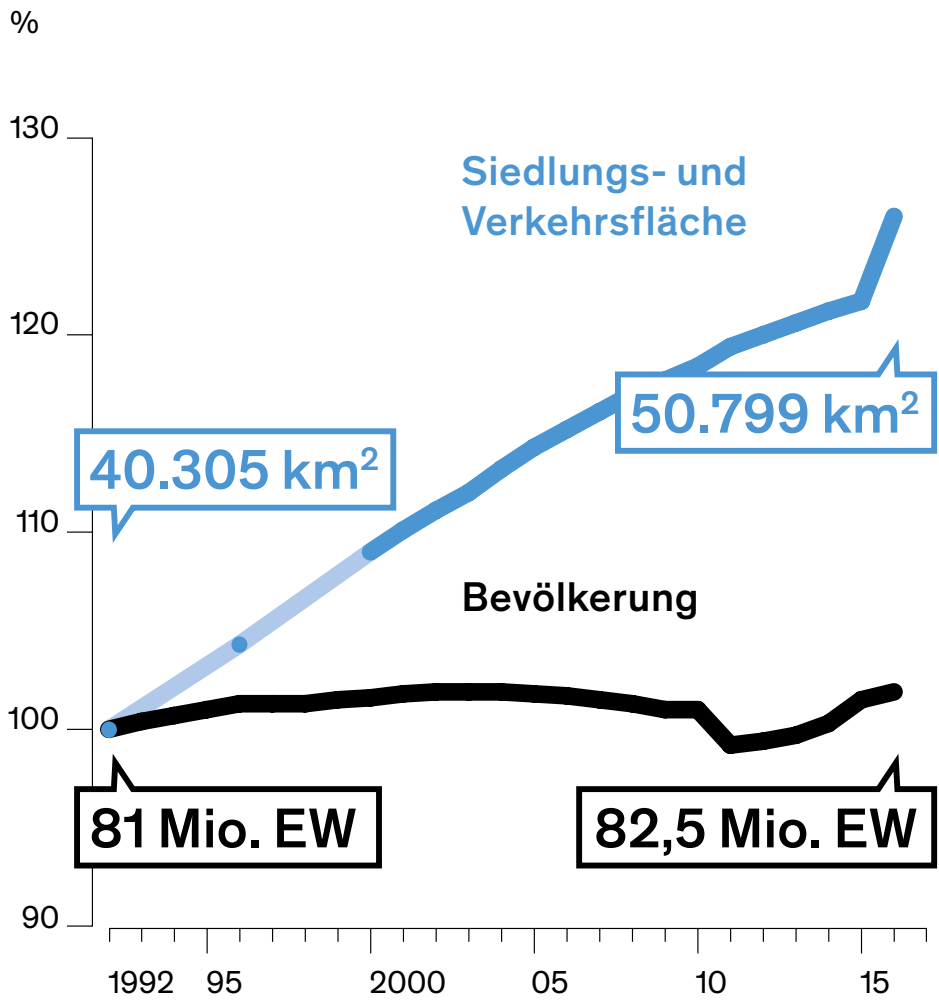
Anhang 5

4 Grafiken zum Thema Flächenverbrauch (Quelle: BSBK 2018)

Immer mehr Fläche für gleich viele Menschen

Entwicklung von Bevölkerung und Siedlungs- und Verkehrsfläche im Vergleich

Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 3 Reihe 5.1 2015, 2016; Pressemitteilung Nr. 409, 2017; https://tinyurl.com/ydhmy3ob, Zugriff: 11.2018

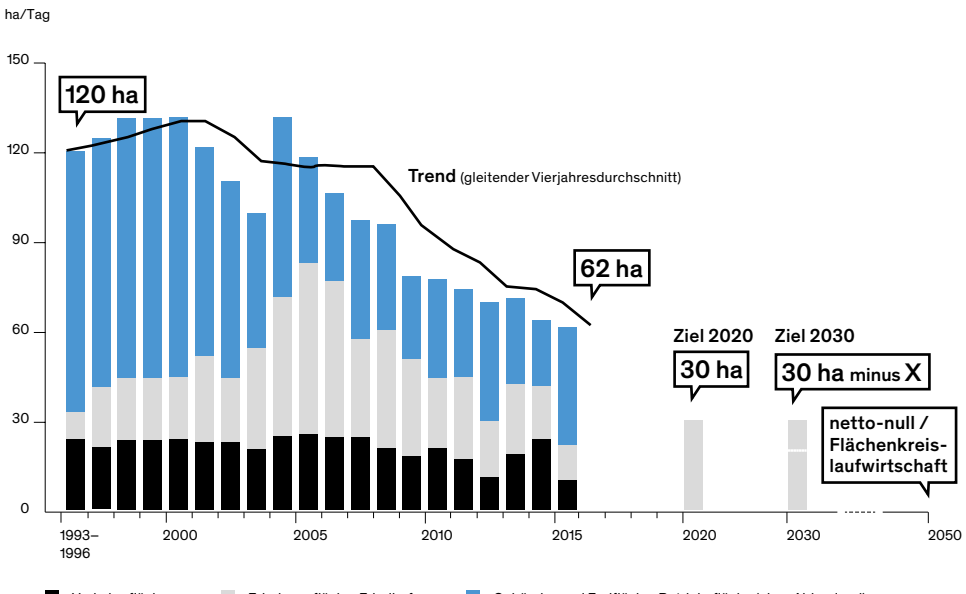


© Bundesstiftung Baukultur
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

Ziele noch in weiter Ferne

Täglicher Zuwachs und Zusammensetzung der Siedlungs- und Verkehrsfläche

Quelle: Umweltbundesamt: https://tinyurl.com/y9kft5kp, Zugriff: 11.2018

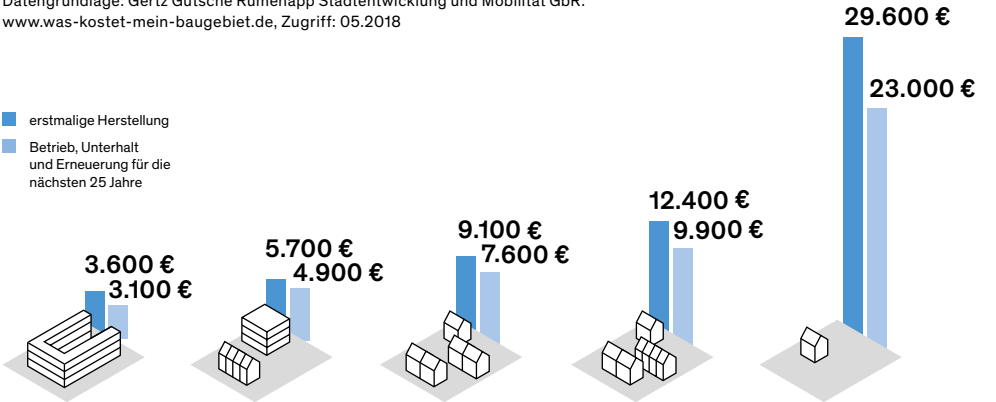


© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes

Mit Dichte Kosten sparen

Erschließungs- und Folgekosten für Straße, Kanal, Trinkwasser und Strom pro Wohneinheit (WE) bei mittlerem Kostenniveau von 2017

Quelle: Bundesstiftung Baukultur: Baukulturbericht 2018/19, 2018;
Datengrundlage: Gertz Gutsche Rümenapp Stadtentwicklung und Mobilität GbR:
www.was-kostet-mein-baugebiet.de, Zugriff: 05.2018



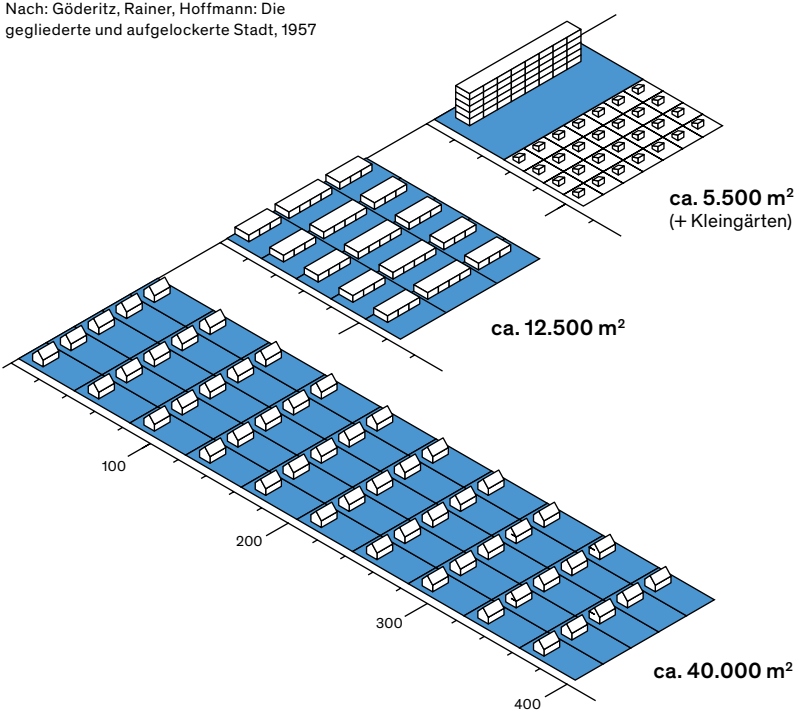
kompakte Mehrfamilienhäuser	Reihenhäuser, freistehende Mehrfamilienhäuser	Einfamilienhäuser, einige Doppelhäuser	Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser	Einfamilienhäuser auf großen Grundstücken
100 m² Grundstücksfläche/WE	**160 m²** Grundstücksfläche/WE	**400 m²** Grundstücksfläche/WE	**620 m²** Grundstücksfläche/WE	**1.000 m²** Grundstücksfläche/WE

© Bundesstiftung Baukultur
Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch: Heimann und Schwantes

Kompakt die Fläche schonen

Flächenbedarf nach Bebauungsart: 100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



© Bundesstiftung Baukultur, Design: Heimann und Schwantes