

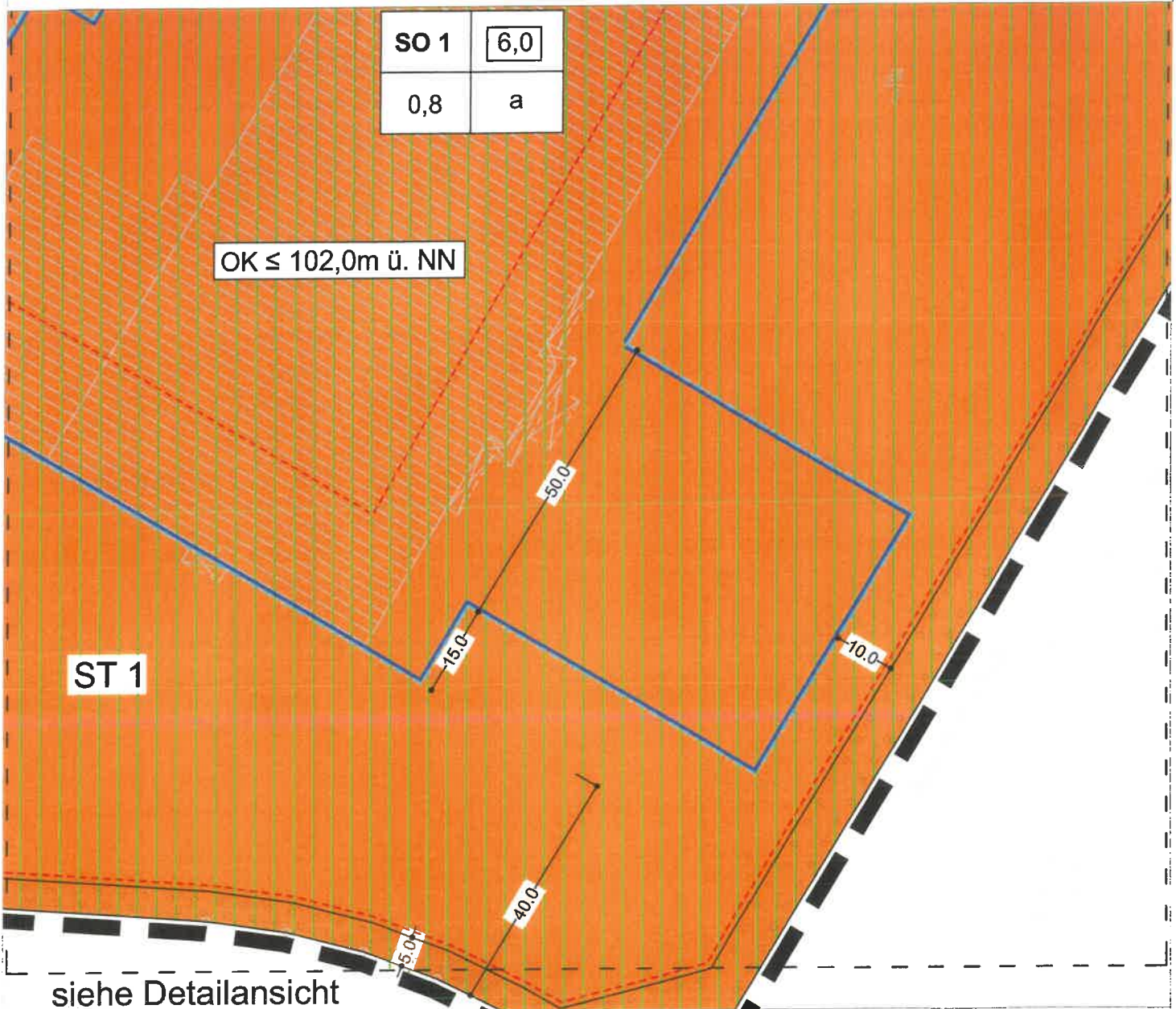


Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 49
„Bückethaler Landwehr“

5. Änderung
(vereinfachtes Verfahren)

- Urschrift -



SO 1	6,0
0,8	a

OK ≤ 102,0m ü. NN

ST 1

siehe Detailansicht

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete, hier: Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung (§ 11, Abs. 3 Nr. 2 und 3 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

6,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

OK = 94,0 m ü. NN Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen über NN, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a

abweichende Bauweise



Baugrenze

4. Planungen, Nutzregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Hinweis:

Mit Ausnahme der Änderung der Baugrenze in der obigen Planzeichnung bleiben sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 in seiner bisher gültigen Fassung der 4. Änderung weiterhin bestehen.

Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
 Planunterlage: AZ.: L4-254/2010
 Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte
 Gemarkung: Waltringhausen Flur: 12
 Maßstab: 1:1.000 Stand: 22.09.2010



Planverfasser:

ni INGENIEURBÜRO JESTER · STADT-, VERKEHRS-, UMWELTPLANUNG

Adresse: Heinrich-Heine-Straße 12, 30952 Ronnenberg


Tel.: 0511 / 43 43 41 Fax: 0511 / 262 28 87 E-Mail: nico.jester@gmx.de

Bearbeitung	
Datum	26.01.2011
Name	JE

Verfahrensvermerke

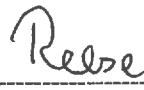
Präambel und Ausfertigung

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Bad Nenndorf diesen Bebauungsplan Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung bestehend aus den zeichnerischen Festsetzungen als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.



Bürgermeisterin





Stadtdirektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 03.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Nenndorf, 14. 07 2011



Stadtdirektor



Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte; Stadt Bad Nenndorf, Gemarkung Waltringhausen, Flur 12
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.09.2010). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Rinteln, 08.08.2011



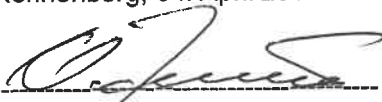
Behörde für Geoinformation, Landentwicklung
und Liegenschaften Hameln – Katasteramt Rinteln -



Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung wurde vom Ingenieurbüro Jester, Ronnenberg ausgearbeitet.

Ronnenberg, 04. April 2011



Planverfasser

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 27.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde im Zeitraum vom 15.11.2010 bis einschließlich 15.12.2010 durchgeführt. Sie wurde am 03.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.10.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB statt.

Bad Nenndorf, 14.07.2011

Reese

Stadtdirektor



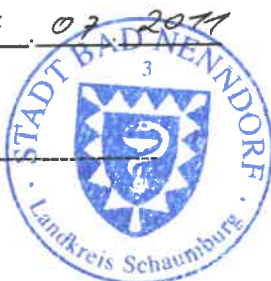
Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat dem Bebauungsplan Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 23.02.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, 14.07.2011

Reese

Stadtdirektor



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung mit der Begründung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.07.2011 im Amtsblatt Nr. 7/11 für den Landkreis Schaumburg bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung ist damit am 29.07.2011 rechtsverbindlich geworden.

Bad Nenndorf, 07.08.2011

Reese

Stadtdirektor



Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplan Nr. 49 „Bückerthaler Landwehr“, 5. Änderung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 Abs. 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Bad Nenndorf, 12.08.2020

M. S. J. /

Stadtdirektor



Begründung zur

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ der Stadt Bad Nenndorf

1. Anlass der 5. Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ wurde am 05.11.1996 rechtsverbindlich. Für das Gebiet der 5. Bebauungsplanänderung (Sondergebiet SO 1 für einen großflächigen Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen sowie Raumausstattung) sind seit der Rechtsverbindlichkeit die Baugrenzen unverändert festgesetzt.

Das im Sondergebiet SO 1 ansässige Unternehmen möchte sich auf einem Teilbereich der heute als Parkplatz ausgewiesenen Fläche die Möglichkeit eröffnen, eine Leichtbauhalle zu errichten. In dieser sollen kleine Messen, Sonderausstellungen und saisonale Aktionen durchgeführt werden. Hierfür muss die Baugrenze in einen Teilbereich des Parkplatzes erweitert werden.

Es wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt, da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden. Es wird nur mehr räumliche Flexibilität bei der Durchführung kleiner Messen, Sonderausstellungen und saisonaler Aktionen benötigt. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen über das zur Zeit maximal zulässige Maß findet nicht statt, bisher wird dieses Maß noch nicht annähernd ausgenutzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung bezieht sich auf die Flurstücke 20/5 und 22, Flur 12 der Gemarkung Waltringhausen (siehe *Abb. 1*).

3. Planungsziel

Das allgemeine Planungsziel ist die Erlangung der Möglichkeit, in räumlicher Verbindung mit den Dauerausstellungen im Einrichtungshaus auf einer flexibel disponiblen Fläche kleine Messen und Sonderausstellungen sowie spezielle Kundenaktionen durchführen zu können. Im Erweiterungsbereich sind keine Dauerausstellungen vorgesehen.

Die geltenden Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Gesamtverkaufsfläche und der Sortimentsstrukturen bleiben unverändert.

4. Allgemeine Zwecke

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ in den Jahren 1995/1996 ist die damalige Gemeinde, heute Stadt Bad Nenndorf ihrer Verpflichtung nachgekommen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Wesentlicher Zweck der Planaufstellung war die Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Anlagen einschließlich (aus damaliger Sicht) ausreichender Erweiterungsmöglichkeiten und die Ausweisung von Flächen für die Ansiedlung neuer Betriebe, um den vorhandenen Bedarf an entsprechenden Flächen zu decken.

Die sich ständig ändernden Marktbedingungen erfordern die regelmäßige Entwicklung neuer Konzepte, um Kunden zu binden und neue Kunden zu gewinnen. In den letzten Jahren haben sich für Kunden geöffnete Hausmessen und Sonderausstellungen als wichtiger Bestandteil der Angebote von Einrichtungshäusern erwiesen. Aus diesem Grund möchte auch das im Sondergebiet ansässige Möbelunternehmen auf einer geeigneten Fläche außerhalb der eigentlichen Möbelausstellung im Haus diese Angebote präsentieren.

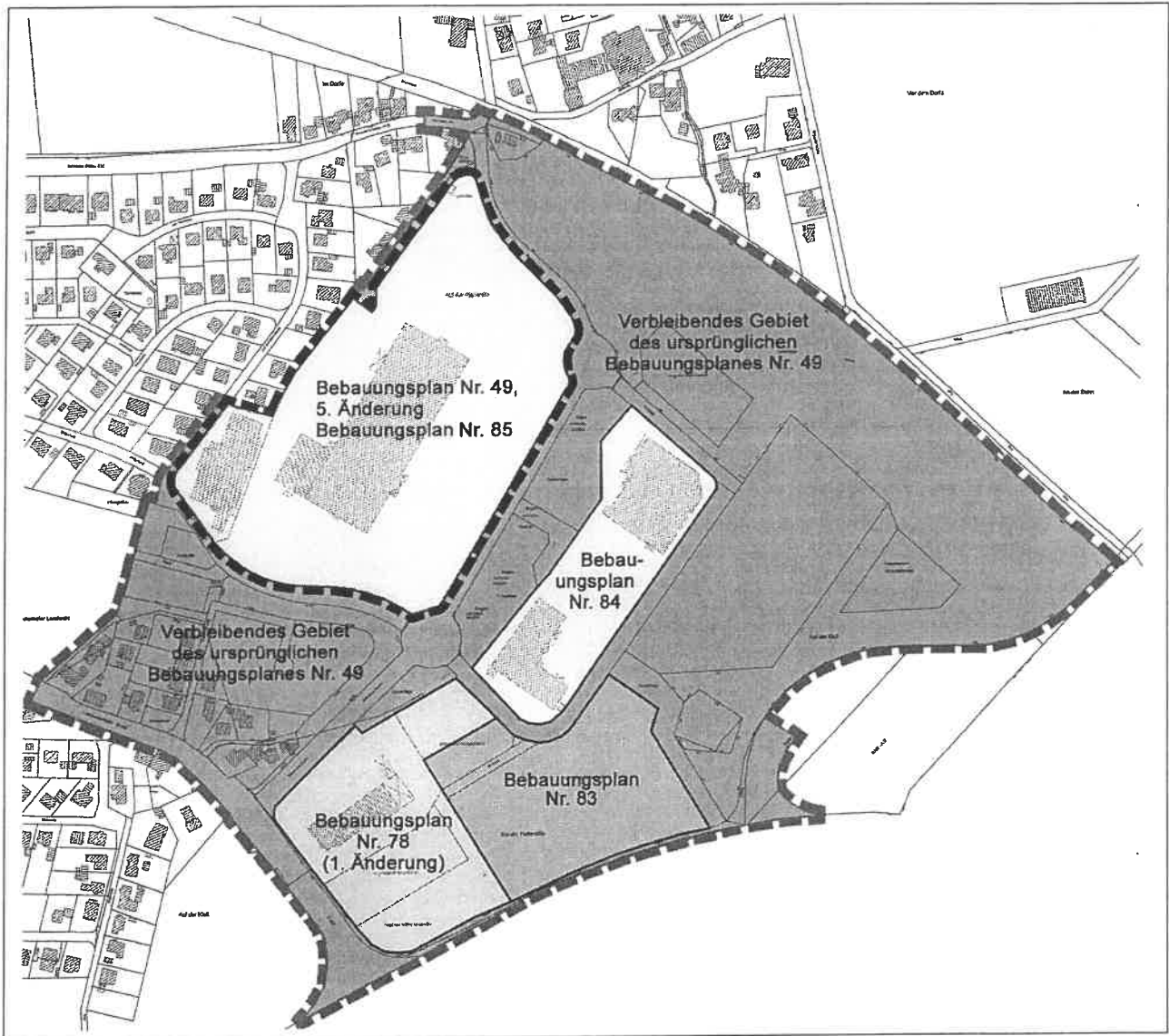


Abb. 1: Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 und Gebiet der 5. Änderung
 Bebauungspläne Nr. 78, 1. Änderung, Nr. 83 und 84: vorgesehene Plangebiete
 (Maßstab i.O.: 1 : 5.000, Abbildung verkleinert)

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung ändern sich grundsätzlich nicht. Durch die Erweiterung der Baugrenze wird lediglich die Möglichkeit eröffnet, außerhalb des Einrichtungshauses, aber im direkten Zusammenhang mit ihm innerhalb einer baulichen Anlage zeitweilig besondere Veranstaltungen mit Bezug zu Möbeln und Einrichtungsgegenständen durchführen zu können.

6. Auswirkungen der Planänderung

6.1 Auswirkungen auf die Verkehrskonzeption

Die im Baugrenzenerweiterungsbereich vorgesehenen Nutzungen sollen Kunden zusätzlich informieren, dienen einer verstärkten Kundenbindung. Die zulässige Verkaufsfläche wird nicht erhöht, die zulässigen Sortimente werden nur zeitgemäßer präsentiert. Auswirkungen auf das Gesamtverkehrsaufkommen des Sondergebietes SO 1 sind durch die Erweiterung der Baugrenze somit nicht zu erwarten.

6.2 Auswirkungen auf die Lärmbelastung

Zusätzliche relevante Lärmbelastungen sind durch die Baugrenzenerweiterung und die in dem Bereich geplanten Nutzungen nicht zu erwarten. Das Einrichtungshaus schirmt diesen Erweiterungsbereich sehr gut gegenüber der nördlich gelegenen benachbarten Wohnbebauung ab. Nach Westen bildet der vorhandene Lärmschutzwall einen guten Schutz der dahinter liegenden Wohnbauflächen. Zudem sollen die Nutzungen nur zur Tageszeit und nicht während der besonders ruhebedürftigen Nachtstunden ab 22 Uhr erfolgen.

6.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Wasserwirtschaft, Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die o.g. Belange werden durch die Planänderung nicht berührt. Die geplante Erweiterung verändert das Orts- und Landschaftsbild nur sehr geringfügig. Der Erweiterungsbereich erfolgt auf einer vorhandenen, versiegelten Parkplatzfläche. Der Naturhaushalt wird somit nicht beeinträchtigt. Die Entwässerung erfolgt analog zur Parkplatzentwässerung. Die Ver- und Entsorgung sind gesichert. Der Brandschutz ist gegeben. Der Erweiterungsbereich ist rundum auch von großen Feuerwehrfahrzeugen zu erreichen. Weitere Brandschutzauflagen sind in nachfolgenden Verfahren zu klären.

6.4 Auswirkung auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklungen zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf und anderer Gemeinden

Durch Hausmessen und Sonderausstellungen zum Thema Möbel und Einrichtung werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Nenndorf und der umliegenden Gemeinden nicht beeinträchtigt. Die Nutzungen finden in einem zeitlich begrenzten Rahmen statt und dienen der ergänzenden Information der Kunden und zur Akquisition neuer Kunden. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche und die festgesetzten Sortimentsstrukturen bleiben unverändert.

7. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Ziele der Raumordnung

Die Planänderung entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (Darstellung der Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbel, Einrichtungsgegenstände und Raumausstattung).

Stadt Bad Nenndorf, Bebauungsplan Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung in der Fassung vom 28.09.2010

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.1 Handwerkskammer Hannover, Stellungnahme vom 30.11.2010

Die Verkaufsflächen müssen auf die Verkaufsfläche, die im Bereich der Bebauungspläne Nr. 83, Nr. 85 und 49 zusätzlich entsteht, angerechnet werden.

1.2 Landkreis Schaumburg

Bauordnungsamt, Stellungnahme vom 15.12.1010

Es werden keine Anregungen vorgebracht

Regionalplanung, Stellungnahme vom 19.03.2009

Keine Anregungen zur 5. Änderung

1.3 EON-Netz, Stellungnahme vom 11.11.2010

Keine Anregungen

1.4 Samtgemeinde Rodenberg, Stellungnahme vom 03.11.2010

Keine Anregungen

1.5 Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln, Stellungnahme vom 02.11.2010

Keine Anregungen

1.6 Gemeinde Suthfeld, Stellungnahme vom 09.11.2010

Keine Anregungen

1.7 Stadt Barsinghausen, Stellungnahme vom 02.12.2010

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 beinhaltet keine Veränderung der Verkaufsfläche im Plangebiet. Somit ist die Stellungnahme nicht für dieses Verfahren relevant.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Stadt Bad Nenndorf, Bebauungsplan Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung in der Fassung vom 28.09.2010

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

Die Stadt Barsinghausen ist der Auffassung, dass das Planverfahren unzulässig ist, da in der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes auf die Übernahme der textlichen Festsetzungen aus dem bisher gültigen Bebauungsplan verzichtet wird. Dadurch ist die Änderung nicht mehr im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Der Auffassung wird nicht gefolgt, da die Auffassung falsch ist. Es wird (u.a. in der Begründung) von Beginn an ausdrücklich und eindeutig darauf hingewiesen, dass sich außer einer kleinen Veränderung der Baugrenze um das Möbelhaus herum absolut nichts an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der bisher gültigen Fassung ändert. Der Landkreis Schaumburg hat ebenfalls - in Kenntnis des Schreibens der Stadt Barsinghausen - bestätigt, dass aus Sicht des Planungsrechts keine Bedenken bestehen. Um diese Beibehaltung der übrigen Festsetzungen noch eindeutiger festzustellen, wird auf den Plänen mit der Baugrenzenänderung zusätzlich ein Hinweis auf die weitere Gültigkeit sämtlicher übrigen Festsetzungen aufgenommen.

In einer weiteren Stellungnahme - hier zum Bebauungsplanverfahren Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85, ebenfalls mit Schreiben vom 02.12.2010, sagt die Stadt Barsinghausen aus, dass die Planverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 49, 5. Änderung, (...) allesamt eine Erhöhung der Verkaufsflächen im Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 49 „Bückethaler Landwehr“ ankündigen.

Dieser Stellungnahme wird nicht gefolgt, da die Stellungnahme im Bezug auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 falsch ist. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 beinhaltet keinerlei Veränderungen der Verkaufsflächen.

1.8 Region Hannover, Stellungnahme vom 06.12.2010

Keine Anregungen zu diesem Verfahren

Kenntnisnahme

1.9 IHK Hannover, Stellungnahme vom 01.12.2010

Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.10 Exxon Mobil, Stellungnahme vom 03.11.2010

Keine Anregungen

Kenntnisnahme

Stadt Bad Nenndorf, Bebauungsplan Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung in der Fassung vom 28.09.2010

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

1.11 Pledoc GmbH, Stellungnahme vom 05.11.2010
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.12 TenneT TSO GmbH, Stellungnahme vom 04.11.2010
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.13 Wintershall Holding GmbH, Stellungnahme vom 05.11.2010
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.14 Gemeinde Haste
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.15 Gasunie Deutschland, Stellungnahme vom 03.11.2010
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.16 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 08.11.2010
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.17 Wasserverband Nordschaumburg, Stellungnahme vom 07.12.2010
Keine Anregungen

Kenntnisnahme

1.18 Stadt Stadthagen, Stellungnahme vom 15.11.2010

Der Anregung wird nicht gefolgt, da das Kernsortiment nicht umdefiniert wird. Es wird lediglich die Baugrenze geringfügig geändert.

Es wird angeregt, das Kernsortiment in der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nicht umzudefinieren, da dadurch für weitere innenstadtrelevante Waren im Bereich des sogenannten Randsortiments neuer Spielraum geschaffen wird.

Stadt Bad Nenndorf, Bebauungsplan Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 Bückethaler Landwehr, 5. Änderung in der Fassung vom 28.09.2010

Stellungnahme

Abwägungsvorschlag

1.19 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Hameln, Stellungnahme vom 15.12.2010

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden keine Änderungen vorgebracht.

Kenntnisnahme

1.20 Polizeikommissariat Barsinghausen

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden keine Änderungen vorgebracht.

Kenntnisnahme

1.21 Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim, Stellungnahme vom 30.11.2010

Es wird angeregt, im Bereich der Erweiterung der Baugrenze eine zeitliche und räumliche Begrenzung der Nutzungen sowie eine Begrenzung der Größenordnung des dort vorgesehenen temporären Baus vorzusehen, um eine „weitere dauerhafte Erweiterung“ auszuschließen.

Den Anregungen wird nicht gefolgt. Weder die zulässige Gesamtverkaufsfläche noch die Sortimentsstrukturen werden verändert. Somit sind durch die Baugrenzenenerweiterung keinerlei relevante Auswirkungen durch die dort geplanten Nutzungen zu erwarten. Eine Begrenzung der Größenordnung des geplanten temporären Baus ist ebenfalls nicht erforderlich, da die maßvolle Erweiterung der Baugrenze die mögliche Größe eines solchen Baus auf ein gut mit dem Umfeld verträgliches Maß einschränkt. Die Größe des Baus kann ja unter Berücksichtigung der garantierten Einhaltung der bisherigen Verkaufsflächen und Sortimente nur städtebauliche Auswirkungen haben. Diese sind aber als absolut verträglich in dem vorhandenen, rein gewerblich geprägten Umfeld anzusehen.