

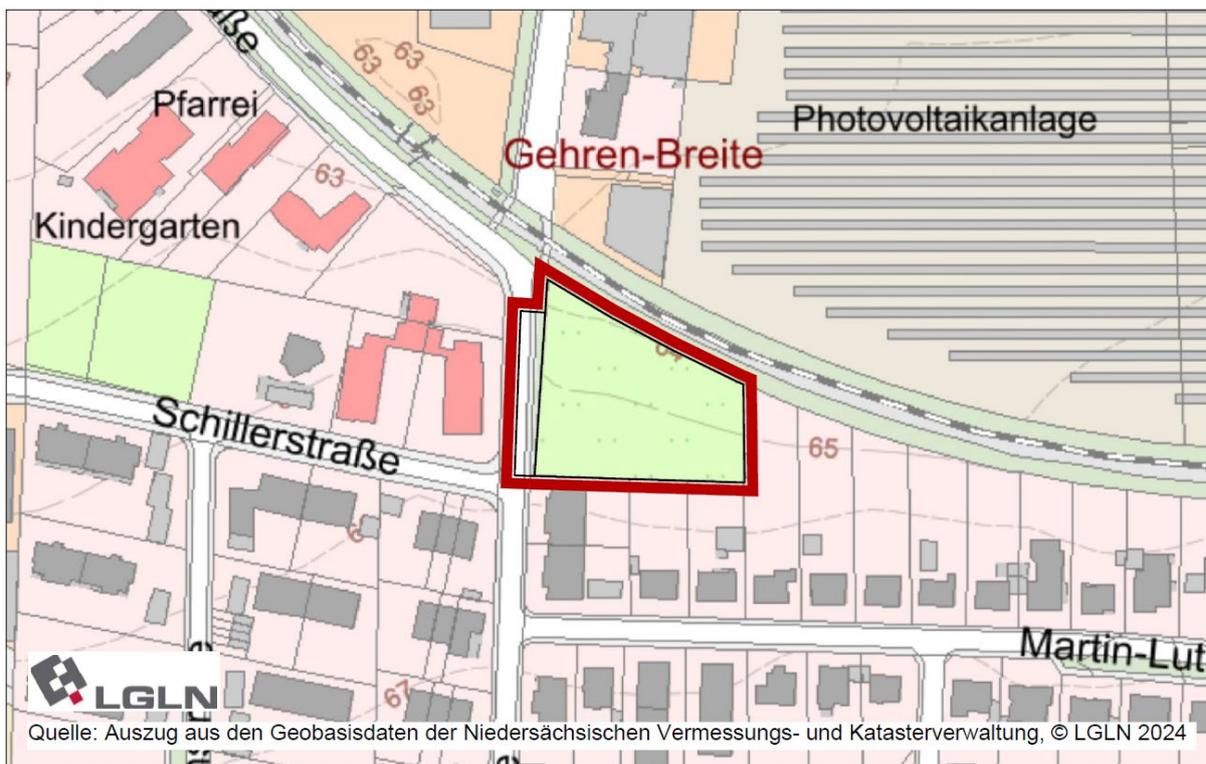
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 5. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ und Teilaufhebung der
Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im
Baugebiet „Martin-Luther-Straße“ Bebauungsplan Nr. 8 (Flurstück 17/1)

Entwurf



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab ca. 1/4000

Bearbeitung:

Stand: Dezember 2024

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.	Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren	5
1.3.	Benachbarte Bebauungspläne und Teilaufhebungen.....	6
1.4.	Rechtsgrundlagen.....	7
2.	Übergeordnete Planungsebenen	8
3.	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	10
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.1.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.2.	Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit.....	10
3.1.3.	Höhen baulicher Anlagen und Anzahl der Wohnungen.....	11
3.1.4.	Baugrenzen und Bauweise	11
3.1.5.	Immissionsschutz	11
3.1.6.	Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Abfall	13
3.1.7.	Anzahl der Stellplätze, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen	13
3.1.8.	Erhalt von Baumstandorten und Anpflanzen von Sträuchern.....	14
3.1.9.	Festsetzungen zum Artenschutz	14
3.2.	Hinweise und sonstige öffentliche Belange	15
3.2.1.	Archäologie und Bodendenkmalpflege.....	15
3.2.2.	Boden, Baugrund.....	15
3.2.3.	Niederschlagswasser	16
3.2.4.	Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz.....	16
3.2.5.	Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung ..	17
3.2.6.	Heilquellenschutzgebiet.....	17
3.2.7.	Altlasten und Kampfmittel	17
3.2.8.	Hinweis zur Grünordnung	18
3.3.	Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes.....	18
3.3.1.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:	18
3.3.2.	Klimaschutz	21
4.	Planungshinweise.....	22

4.1.	Flächenbilanz.....	22
4.2.	Durchführung und Bodenordnung.....	22
4.3.	Bearbeitung des Verfahrens.....	23
4.4.	Verfahrensvermerk zur Begründung.....	23

Anlagen der Begründung

Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 4. Änderung
Anlage 2	Berichtigung Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf
Anlage 3	Machbarkeitsstudie/Bebauungsvorschlag
Anlage 4	Bebauungsvorschlag, Hochbauentwurf
Anlage 5	Schalltechnische Untersuchung, Maßgebliche Außengeräuschpegel

Externe Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover den 15.05.2024

1. Planungsvoraussetzungen, Ziel und Zweck der Planung

Das unbebaute Grundstück an der Bornstraße ist im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf und soll als Projekt der Innenentwicklung nebst Nachverdichtung mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Im Rahmen der städtischen Entwicklung soll an diesem Standort eine Baumaßnahme für den sozialen Wohnungsbau entstehen. Die grundlegende Eignung der Fläche wurde durch eine Machbarkeitsstudie zur Bebauung nebst schalltechnischer Untersuchung im Vorfeld der Bauleitplanung bestätigt.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, der mit seiner 4. Änderung aus dem Jahr 1991 den Ursprungsbebauungsplan darstellt. Hier ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Sport- und Spielanlage definiert. Auf dem umzäunten und abgeschlossenen Grundstück wird diese Zweckbestimmung nicht erfüllt. Die Fläche ist daher im Sinne seiner ursprünglichen Bestimmung funktionslos geworden und steht für eine städtebauliche Nachverdichtung zur Verfügung.

Der aktuelle Bebauungsplan lässt die vorgesehene bauliche Nachverdichtung aufgrund seiner Festsetzungen derzeit nicht zu. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung des Grundstückes gelegt. Hierbei sollen auch Maßnahmen zum Lärmschutz erfolgen, um die gesunden Wohnverhältnisse im Rahmen der städtebaulichen und technischen Möglichkeiten zu gewährleisten.

Mit der Bauleitplanung werden die nachfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen bzw. Teilziele verfolgt:

- strategisches Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt
- Schaffung von gefördertem Wohnraum im sozialen Wohnungsbau (kostengünstig)
- sehr gute innerörtliche Lage (Innenstadt und Bahnhof)
- Berücksichtigung der Lärmsituation durch die Vorbelastung nahe der Bahn und das nördlich angrenzende Gewerbegebiet durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen
- Schaffung von möglichst vielfältigem Wohnraum mit ca. 20 Wohneinheiten
- Berücksichtigung ökologischer Belange auf dem Grundstück (Baumerhalt)

Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung definiert, um einer Ausweisung von Neubauf Flächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen und die städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen.

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 17/1 und eine Teilfläche aus dem Flurstück 83/21 (Bornstraße) der Flur 21, Gemarkung der Stadt Bad Nenndorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3667 m² entsprechend rd. 0,37 ha.

Bestand

Das geplante Baugrundstück ist frei von jeglicher festen Bebauung. In den Randbereichen entlang der Bahn und der Bornstraße befinden sich frei wachsende Grünstrukturen sowie entlang der Bornstraße vier und im Grenzbereich zur Eisenbahn zwei großkronige Laubbäume.

Die Höhenverhältnisse liegen im Mittel bei 65 m über NN, wobei das Gelände nach Norden um ca. 1,5 m abfällt



Abb. 1 Panoramablick über die Fläche (von Westen) mit rückwärtiger Bebauung an der Martin-Luther-Straße



Abb. 2 Blick von der Bornstraße



Abb. 3 südlich angrenzende Bebauung mit Zufahrt

1.2. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Verfahren

Die geplante Baufläche der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist Bestandteil aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 4. Änderung, die den Ursprungsbebauungsplan darstellt. Die Planänderung soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Wie nachfolgend dargelegt, werden die rechtlichen Voraussetzungen dafür erfüllt.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das

beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planaufstellung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die umgebende Bebauung integriert wird.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen werden kann. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

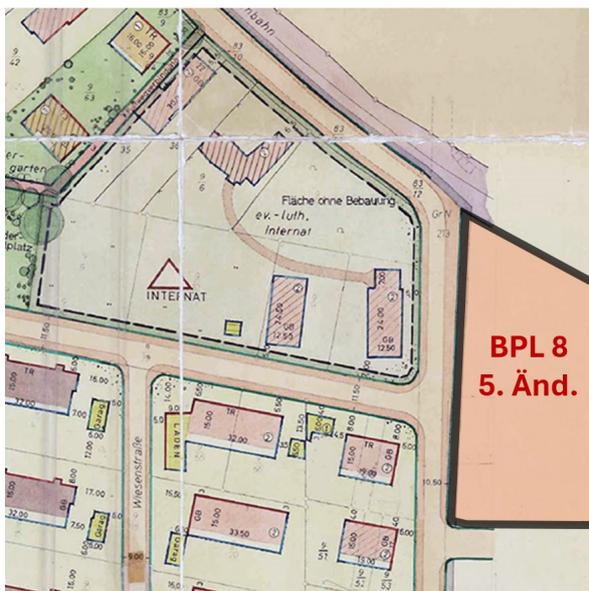
1.3. Benachbarte Bebauungspläne und Teilaufhebungen

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, der mit seiner 4. Änderung aus dem Jahr 1991 den Ursprungsbebauungsplan darstellt. Dieser Plan ist in der Anlage 1 dieser Begründung abgebildet. Der Ursprungsbebauungsplan setzt das Flurstück 17/1 als „öffentliche Grün-, Sport- und Spielanlage“ fest.

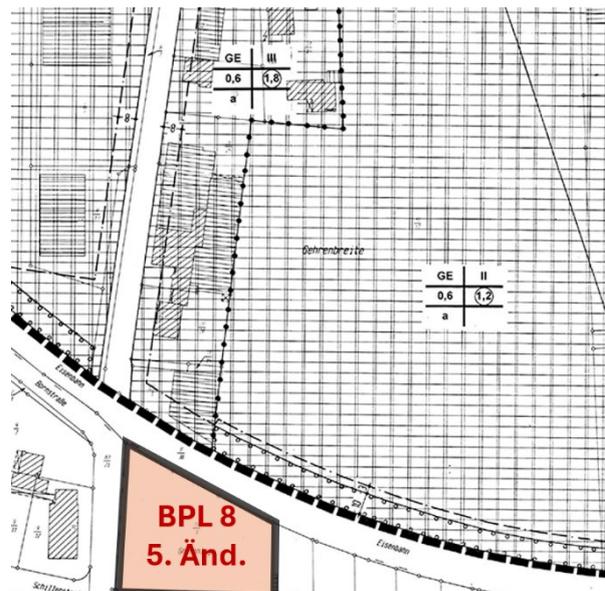
Westlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ der Gemeinde Bad Nenndorf aus dem Jahr 1962. Im Bebauungsplan ist zu erkennen, dass die angrenzende Bornstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Eine Teilfläche dieser Straßenverkehrsfläche wird mit der hier vorliegenden 5. Änderung überplant und somit anteilig aufgehoben.

Als Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise und der Zweckbestimmung als „Internat“ festgesetzt. Heute befindet sich dort die Schule bzw. das Institut „Schlaffhorst-Andersen“ in denen Fortbildungen im Bereich Atmung, Sprechen und Stimme stattfinden.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Bad Nenndorf, der nördlich der Bahnlinie ein Gewerbegebiet ausweist, ist am 21. November 2001 in Kraft getreten. Nördlich der Bahnlinie befindet sich im nächstgelegenen Gebäude eine Spielhalle und nördlich davon ein Wohn- und Verwaltungsgebäude. Östlich der ersten Baureihe ist die gesamte Gewerbefläche in direkter Nähe zur Bahnlinie durch eine großflächige PV-Freiflächenanlage geprägt.



B-Plan Nr. 2 „Nord“
(Auszug der Planzeichnung, unmaßstäblich)



B-Plan Nr. 64 „Gewerbegebiet“
(Auszug der Planzeichnung, unmaßstäblich)

Für den Ursprungsbebauungsplan besteht parallel eine Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) als Satzung¹, die auch das Flurstück 17/1 der Flur 21, Gemarkung Bad Nenndorf erfasst. Da die Festsetzungen mit der geplanten Bebauung nicht kompatibel sind, wird diese Satzung für das Flurstück 17/1 aufgehoben. Eine eigenständige, neue ÖBV wird nicht aufgestellt, da das Bauvorhaben bereits als Hochbauentwurf (Anlage 4) vorliegt und von der örtlichen Politik gebilligt wird.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

¹ Satzung über besondere Anforderungen für die Baugestaltung im Baugebiet „Martin-Luther-Straße“ Bebauungsplan Nr. 8

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

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

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

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

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

Die städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung wird im Abschnitt D 1.5.02 des RROP als grundlegende Zielsetzung der Siedlungsentwicklung definiert, wonach einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken ist. Dem Anliegen der Raumordnung wird entsprochen, indem im vorliegenden Fall eine Nachverdichtung durchgeführt wird.

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Die digitale Fassung des FNP wurde durch Beschluss des Samtgemeinderates der Samtgemeinde Nenndorf am 08.03.2018 neu bekannt gemacht.

Der FNP stellt den gesamten Geltungsbereich der Planänderung des Bebauungsplanes als Grünfläche (öffentlich und privat) dar. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für die geplante städtebauliche Entwicklung zu entsprechen, ist die Darstellung des FNP anzupassen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennut-

zungsplan geändert oder ergänzt ist. Hierbei ist zu beachten, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden darf. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In der berichtigten Darstellung wird die Fläche künftig als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt. Dies entspricht weitgehend der Darstellung der näheren Umgebung. Im Norden grenzen die Bahnanlagen und nördlich davon gewerbliche Bauflächen an. Mögliche Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung nördlich der Bahn und der wohnbaulichen Nutzung südlich der Bahn werden im Kapitel „Nachbarschutz“ gutachterlich untersucht und bewertet. Die Darstellung entspricht somit grundsätzlich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

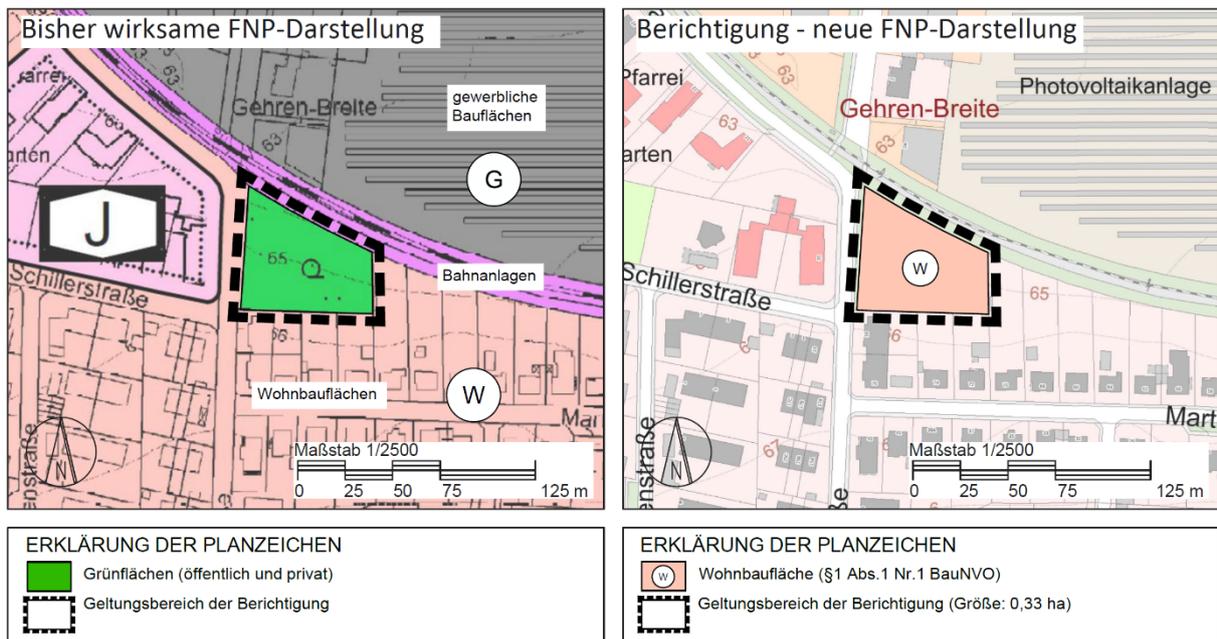


Abb. 4 Darstellung der Berichtigung des FNP (vgl. Anlage 2)

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, der künftig ein Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festsetzt, wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf (LP 1995, Luckwald) sind keine Darstellungen oder Hinweise vorhanden, die auf eine besondere Schutzwürdigkeit der Örtlichkeit hinweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen mit Bauzeitenregelung und Begrünung entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsplanes.

3. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich der 5. Änderung die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, die sich an der benachbarten Nutzung im Ursprungsbebauungsplan (B-Plan Nr. 8, 4. Änderung) orientiert. Mit der Gleichartigkeit der Nutzungen werden keine Nutzungskonflikte untereinander bzw. mit der benachbarten Nutzung ausgelöst. Dies gilt ebenso für die westlich benachbarte Nutzung der Schul- und Fortbildungseinrichtungen. Die Verträglichkeit der wohnbaulichen Nutzung gegenüber der nördlich benachbarten Bahnlinie und dem daran angrenzenden Gewerbegebiet werden im Kapitel „Nachbarschutz“ dargelegt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der ausdrücklichen Zielsetzung zur Verwirklichung von sozialem Wohnungsbau an dem Standort, können auch die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) für den Geltungsbereich der 5. Änderung ausgenommen werden. Im Kontext des gesamten Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans bleibt die (Haupt-)zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes gewahrt.

3.1.2. Maß der baulichen Nutzung und Geschossigkeit

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Geschossigkeit in Kombination mit der baulichen Dichte (GRZ = Grundflächenzahl und GFZ = Geschosßflächenzahl) definiert. Ebenso wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 entspricht dem Orientierungswert aus § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Bei der Grundstücksgröße von ca. 3266 m² ließen sich somit knapp 980 m² durch das Wohngebäude überbauen. Der Hochbauentwurf vom Juli 2024 über plant lediglich knapp 700 m² Grundfläche. Die Festsetzung hat bodenschützenden Charakter und ist aufgrund der stärkeren Verdichtung der Wohnbebauung auf dem Grundstück möglich.

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit drei Vollgeschossen (III) errichtet werden. Dies entspricht bei der überbauten Grundfläche von 700 m² bzw. der daraus errechneten Geschosßfläche von ca. 2100 m² einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,8.

Mit Blick auf die Gesamtversiegelung gewährleistet die weitergehende Überschreitung entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, dass einschließlich der Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO eine Gesamtversiegelung von rechnerisch (3265 m² x 0,6 = 1960 m²) auf dem Grundstück unterschritten wird. Gemäß dem Entwurf vom Juli 2024 werden hier knapp 1700 m² benötigt.

3.1.3. Höhen baulicher Anlagen und Anzahl der Wohnungen

Die Höhe baulicher Anlagen darf bei 3 Vollgeschossen und dem Dachaufbau die Gesamthöhe von 75,5 m über NN nicht überschreiten. Bei der geplanten Dachform (Pulldach) aus dem o.g. Hochbauentwurf ergibt sich aktuell eine Traufhöhe von ca. 9,50 m, während sich die maximale Gebäudehöhe am First des geplanten Pulldaches auf ca. 11,20 m beläuft. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12,5 m, die der Festsetzung der maximalen Höhe des Gebäudes von 77,5 m über NN entspricht, sind auch alle technischen Erfordernisse mit abgedeckt.

Als Bezugspunkt dient die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes, das bei 65,0 m über NN liegt und in der Planzeichnung hinsichtlich der Lage definiert ist.

Auch auf dem südlich angrenzenden Wohnbaugrundstück sind zwei Vollgeschosse nebst ausgebautem Dachgeschoss zulässig und vorhanden. Mit der Festsetzung von drei Vollgeschossen (III) und der Definition der maximalen Gebäudehöhen kann ein Baukörper entstehen, der sich städtebaulich passend in die nähere Umgebung einfügt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 21 Wohneinheiten zulässig. Somit können auf jedem Geschoss maximal 7 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen (ca. 50 m² bis ca. 86 m²) verwirklicht werden.

3.1.4. Baugrenzen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 5. Änderung werden ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO gebildet. Diese halten zu den benachbarten Wohnbaugrundstücken im Süden einen Abstand von 5 m und im Osten einen Abstand von 8 m ein. Die maximale Ausdehnung der Baugrenzen in ost-westlicher Richtung beträgt gemäß der Bemaßung 56,1 m. Parallel zur Bahnlinie ergibt sich ein Mindestabstand der Baugrenzen von ca. 16 m.

Der zugrundeliegende Bebauungsvorschlag geht von einer Anzahl von 21 Wohnungen aus, die in dem einen Gebäudekomplex entstehen können. Da dieser Gebäudekomplex die Gesamtlänge von 50 m knapp überschreitet, wird im vorliegenden Fall die abweichende Bauweise (a) gewählt, die der offenen Bauweise entspricht, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass der geplante Gebäudekomplex innerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden kann.

3.1.5. Immissionsschutz

Mit der innerstädtischen Lage des Plangebietes nahe der Bornstraße, der Bahnlinie und des nördlichen Gewerbegebietes ergibt sich das Erfordernis, die örtliche Situation hinsichtlich der Geräuschemissionen und Vorbelastungen zu untersuchen.

Zur Bewertung der örtlichen Lärmsituation wurde bereits frühzeitig für den Vorentwurf der Hochbau-Machbarkeitsstudie eine schalltechnische Untersuchung der Fläche durchgeführt, um die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnraum zu ermitteln. Hierbei wurden die

Schallquellen durch die Einwirkungen der Verkehrsgeräusche (S-Bahn und Straßenverkehr) sowie die Geräuscheinwirkungen der benachbarten Gewerbegebiete auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Der aktuelle städtebauliche Entwurf ergänzt die Vorplanung der Machbarkeitsstudie dahingehend, dass für einen stärkeren Lärmschutz gegenüber der (potentiellen) Lärmeinwirkungen aus dem Norden (Bahnlinie und Gewerbe) mit den baulichen Nebenanlagen eine entsprechende aktive Schallschutzmaßnahme erfolgt. Dies entspricht einer mind. 2,70 m hohen Lärmschutzwand im Bereich der Nordgrenze des Flurstücks.

Die schalltechnische Untersuchung² mit Stand vom Mai 2024 berücksichtigt die aktuelle städtebauliche Situation. Aufgrund der Berechnungen, die in Rasterlärmkarten dargestellt sind, ergeben sich für das Grundstück flächenhafte Einwirkungen durch den Verkehrslärm als auch durch das benachbarte Gewerbegebiet. Die Lärmeinwirkungen betreffen sowohl die Tagwerte als auch die Nachtwerte, die die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1 deutlich überschreiten.

Im städtebaulichen Entwurf wurde der Baukörper für das Wohngebäude in der Form ausgebildet, dass das Gebäude einen möglichst großen Abstand zur Nordgrenze einhält. Dennoch ist die Nordseite weiterhin den erhöhten Lärmanforderungen ausgesetzt und im Bebauungsplan als Fläche für Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes definiert.

Der Hochbau-Entwurf reagiert darauf, indem im Norden lediglich Nebenräume angeordnet werden bzw. die Erschließung stattfindet, während die lärmabgewandten Fassaden des Gebäudes ausreichenden Lärmschutz für die Anordnung von Aufenthaltsräumen bzw. deren Fenstern erfahren.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt auf, dass maßgeblich der potentielle Gewerbelärm zu Einschränkungen der geplanten Wohnnutzung führen würde. Im örtlichen Bestand zeigt sich jedoch, dass entgegen den zulässigen gewerblichen Lärmauswirkungen, sehr lärmarme bzw. lärmfreie Ansiedlung im Gewerbegebiet erfolgt sind. So befindet sich an der Rotrehre, nördlich der Bahn, zunächst ein Spielcasino, gefolgt von einem Verwaltungsgebäude. Auch von der Freiflächen-PV-Anlage geht kein aktiver Lärm aus, sodass die zulässigen Lärmkontingente der gewerblichen Nutzungen im Bestand nicht ausgenutzt werden.

Mit dem Heranrücken der Wohnbebauung an das Gewerbegebiet (GE) werden künftige Nutzungen im Gewerbegebiet hinsichtlich ihrer Lärmemissionen eingeschränkt. Für die Bestandsituation sind hingegen keine offensichtlichen Konflikte aus dem Gewerbelärm der vorhandenen Betriebe/Nutzungen erkennbar. Die Stadt Bad Nenndorf wird hinsichtlich einer künftigen Änderung der Nutzungen im Gewerbegebiet im Bedarfsfall planerisch tätig, um das Nebeneinander der Nutzungen (GE/Bahn/WA) langfristig zu gewährleisten.

Aufgrund der in der schalltechnischen Untersuchung errechneten Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke 1761 sind Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.

² Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 8, 5 der Änderung „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover den 15.05.2024

Die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ entspricht den maßgeblichen Außengeräuschpegeln nach DIN 4109 (vgl. Anlage 5: Lärmwerte > 66 dB(A))

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind Anforderungen an den baulichen Schallschutz im gesamten Plangebiet umzusetzen. Hierbei ist bei den Schlafräumen im Plangebiet nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Darüber hinaus sind die Außenwohnbereiche auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite des Gebäudes zu errichten.

Die entsprechenden Festsetzungen enthält der Bebauungsplan.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

3.1.6. Erschließung, Straßenverkehrsfläche, Abfall

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Bornstraße, die bereits im benachbarten Bebauungsplan Nr. 2 „Nord“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist. Eine Teilfläche der Bornstraße wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um zum einen die Erschließungsfunktion deutlich zu machen und zum anderen, um die erforderlichen Festsetzungen im Übergang der Straßenverkehrsfläche zum Wohnbaugrundstück zu regeln.

Die Zufahrten zum Wohnbaugrundstück sind durch die beiden vermaßten Zufahrtsbereiche definiert, während die übrige Straßenbegrenzungslinie mit dem Symbol „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ definiert ist. Dies gilt dem Schutz der örtlichen Grünbereiche und der Baumstandorte an der Bornstraße. Zugleich werden dadurch auch die verbleibenden Parkmöglichkeiten im Seitenbereich der Bornstraße sichergestellt.

Die Hauptzufahrt zu den Stellplätzen und Nebenanlagen befindet sich bei der nördlichen Zufahrt, während im Süden lediglich die Zufahrt für die Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr gewährleistet wird.

Für die Bereitstellung des Abfalls an der Bornstraße erfolgt die planungsrechtliche Absicherung per Planzeichen nördlich der Hauptzufahrt im Bereich der Nebenanlagen (Ne2).

3.1.7. Anzahl der Stellplätze, Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Aufgrund der sehr guten innerörtlichen Lage (Innenstadt und Bahnhof) lässt sich die Anzahl der Stellplätze je Wohnung minimieren. Je Wohnung ist ein Stellplatz nachzuweisen. Dies trägt zugleich zur Vermeidung von Flächenversiegelungen bei.

Die Anordnung der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich ihres Standortes gemäß dem Bebauungsvorschlag definiert. Um zu vermei-

den, dass es bei der späteren Realisierung Probleme gibt, wird per textliche Festsetzung definiert, dass die vermaßten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen geringfügig überschritten werden dürfen.

Die Lage der Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück folgt hierbei dem Gedanken eines Schutzes vor den möglichen Lärmeinwirkungen der angrenzenden Bahnstrecke und dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet. Die Nordseite der Stellplätze und Nebenanlagen soll daher zugleich als geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,70 m ausgeführt werden, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität auf dem Grundstück zu verbessern. Die Lärmschutzwand kann im Bedarfsfall auch Durchgänge enthalten.

3.1.8. Erhalt von Baumstandorten und Anpflanzen von Sträuchern

Entlang der Bornstraße ergibt sich die Möglichkeit vier Einzelbäume im Bestand zu erhalten. Diese sind eingemessen und werden per Planzeichen gesichert.

Entlang der Nordgrenze und auf der Ostseite des Grundstückes ergeben sich Randbereiche, die für eine Bepflanzung geeignet und als Flächen für Pflanzmaßnahmen festgesetzt sind. Auch an der Nordgrenze werden zwei Baumstandorte zum Erhalt festgesetzt. Unter Berücksichtigung der im Bestand verbleibenden Pflanzen, sind die Flächen mit Strauchpflanzungen zu ergänzen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 90 - 150 cm hoch zu pflanzen. Die maßgebliche Artenwahl für Bäume und Sträucher richtet sich nach den Angaben der Artenlisten im Bebauungsplan.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

3.1.9. Festsetzungen zum Artenschutz

Um keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wird zum Schutz von Brutvögeln eine Bauzeitenregelung erforderlich. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird es als erforderlich angesehen, die Bauzeitenregelung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Zur Vermeidung der Tötung von in Gehölzen brütender Vögel sind Gehölzmaßnahmen sowie das Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchzuführen (d.h. nicht im Zeitraum Anfang März bis Ende September).

Sollten dennoch während der Brutzeit Fällarbeiten durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel in den Gehölzen vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden.

Bei der Entfernung von Bäumen mit Potenzial für Höhlenbrüter ist vorab durch einen sachkundigen Gutachter die Anzahl betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ermitteln. Werden Höhlen- oder Nischenbrüter festgestellt, sind bis zu Beginn der folgenden Brutzeit im Umkreis von 100 m um das Plangebiet artspezifisch geeignete Nistkästen im Verhältnis 5:1 der verloren gegangenen Fortpflanzungsstätten anzubringen. Die Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. (CEF-Maßnahme)

3.2. Hinweise und sonstige öffentliche Belange

3.2.1. Archäologie und Bodendenkmalpflege

Im zentralen innerörtlichen Bereich der Stadt Bad Nenndorf ist mit Auftreten mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bodenfunde zu rechnen. Daher wird im Bebauungsplan auf den Umgang mit archäologischen Funden hingewiesen, die maßgeblich in der Verantwortung der künftigen Bauherren liegt.

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

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

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

3.2.2. Boden, Baugrund

Als Vorabinformationen zum Baugrund ist dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) zu entnehmen, dass es sich im Geltungsbereich um Mittlere Pseudogley-Parabraunerden aus Löß, Lößlehmen und Geschiebemergel handelt. Die hohe Bodenfruchtbarkeit der anstehenden Böden ist durch die Nutzung als Sport- und Freizeitfläche bereits eingeschränkt. Dennoch soll im Rahmen der Baumaßnahmen auf einen schonenden Umgang mit dem Oberboden hingewiesen werden.

Die weiteren Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), werden im Zuge des Verfahrens ergänzt.

3.2.3. Niederschlagswasser

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird kein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen aus den umliegenden Bauleitplanungen ist abzuleiten, dass keine Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Mutterboden oberhalb von vorwiegend schluffigen und tonhaltigen Schichten) kaum möglich ist.

Aufgrund der beengten Verhältnisse auf dem Grundstück werden daher keine bodenordnenden Regelungen im Bebauungsplan getroffen. Die Erfordernisse einer Rückhaltung bzw. einer gedrosselten Einleitung in die Regenwasserkanalisation sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

3.2.4. Trink- und Löschwasserversorgung, Zivil- und Katastrophenschutz

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

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist auch die Löschwasserversorgung im Geltungsbereich der Änderung sicherzustellen. Hierfür sind zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren und außerdem müssen die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein.

Die zuständige Gemeinde hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Grundversorgung mit Löschwasser in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405 / Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

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

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

und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

3.2.5. Sonstige öffentliche Infrastruktur, einschließlich der Ver,- und Entsorgung

Die sonstige Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches mit Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz wird durch die Planänderung nicht tangiert. Die leitungsgebundene Infrastruktur ist durch entsprechende Erweiterungen der vorhandenen Bestandsleitungen (in der Regel in der Parkstraße) sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Abwasser Samtgemeinde Nenndorf
- Niederschlagswasser Samtgemeinde Nenndorf
- Strom z.B. Westfalen Weser AG
- Gas z.B. Westfalen Weser AG
- Telekommunikation z.B. Telekom AG, Vodafone, Deutsche Glasfaser
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Der Abfall wird innerhalb der Nebenanlagen (Ne2) auf dem Grundstück gesammelt und ist im Bereich der Bornstraße bereitzustellen. Hier ist ein Standort als Fläche für Versorgungsanlagen (Abfallentsorgung) definiert, an denen der Müll an den Entsorgungstagen bereitgestellt werden soll. An Tagen, die nicht der Abfallentsorgung dienen, ist eine geänderte Nutzung der Flächen (z.B. Stellplatznutzung) möglich.

3.2.6. Heilquellenschutzgebiet

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

3.2.7. Altlasten und Kampfmittel

Auf dem für eine Bebauung vorgesehenen Flurstück sind Altlasten nicht bekannt.

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Landesamt für Landentwicklung und Geoinformation Niedersachsen (LGLN) wird regelmäßig darauf hingewiesen, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht.

Im Mai 2024 hat eine Luftbildauswertung für das geplante Baugrundstück stattgefunden. Hierbei wurden die Luftbilder vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Somit hat sich der Kampfmittelverdacht nicht bestätigt und es besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover - umgehend zu benachrichtigen.

3.2.8. Hinweis zur Grünordnung

Zum Schutz von Bestandsbäumen wird darauf hingewiesen, dass während der Baumaßnahmen die zu erhaltenen Gehölze gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen sind. Grundsätzlich ist der gesamte Wurzelbereich vor negativen Beeinträchtigungen wie Abgrabungen, Verdichtungen durch Lagerung, Überfahren, Vernässung, Bodenauftrag usw. zu schützen. Als Wurzelbereich gilt diesbezüglich die Bodenoberfläche unter der Krone (Kronentraufe) zzgl. 1,5 m (bei Säulenförmigen Bäumen 5,0 m) nach allen Seiten. Dieser Bereich ist bei Bauarbeiten mit einem 2 m hohen ortsfesten Zaun zu schützen. Die Fläche innerhalb des Schutzzaunes darf nicht als Lager- oder Stellfläche missbraucht werden. Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im definierten Wurzelbereich nicht hergestellt werden.

Die zwingend erforderlichen Schachtarbeiten in Baumnähe im Zufahrtsbereich sollten per Hand durchgeführt werden. Die erforderlichen Maßnahmen zum Baumerhalt werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.3. Belange der Grünordnung, des Arten- und Klimaschutzes

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung eines Umweltberichts bzw. einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

3.3.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes, Betrachtung der Schutzgüter und mögliche Auswirkungen:

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus.

Im vorliegenden Fall wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Plangebiet durch die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen (Straße und Bahnlinie) sowie durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet eingeschränkt. Die Bewertung zum Immissionsschutz zeigt auf, dass durch bauliche Maßnahmen am Gebäude und durch die Nutzung der südlichen Grundstücksbereiche für den Außenaufenthalt hinreichend Vorsorge für die Gesundheit der Menschen getroffen werden kann.

Im Übrigen ist das nähere Umfeld durch die bestehende Wohnbebauung bzw. das Fortbildungsinstitut „Schlaffhorst-Andersen“ geprägt. Zu diesen Nutzungen kommt eine gleichwertige Wohnnutzung hinzu. In diesem Zusammenhang ist von keiner erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut auszugehen.

Tiere (Artenschutz) und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan als Sport- und Freizeitfläche ist von einer grundsätzlich anthropogenen Prägung der Fläche auszugehen. Durch die reduzierte Nutzung der letzten Jahre haben sich in den Randbereichen Baum- und Strauchstrukturen mit rudealem Charakter gebildet. Die zentrale Fläche wird seitens der Stadt Bad Nenndorf regelmäßig gemäht, aber in einem weitgehend naturbelassenen Pflegezustand gehalten.

Durch die Erschließung des Grundstückes über die Bornstraße und der Herstellung der Haupt- und Nebengebäude erfolgt ein erheblicher Eingriff, der zu einem weitgehenden Verlust der vorhandenen Grünstrukturen führt. Zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs wird der Erhalt der Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt. Als Ausgleich erfolgt eine randliche Eingrünung des Grundstückes mit Sträuchern, wobei im Einzelnen im Rahmen der Ausführung der Maßnahme geprüft werden kann, ob die bestehenden Sträucher erhalten werden können.

Aufgrund der in den Randbereichen weitgehend naturbelassenen Ausprägung des Grundstückes kann vermutet werden, dass das Grundstück als Habitat und Nahrungsraum von Brutvögeln und Fledermäusen genutzt wird. Aufgrund der geringen Größe des Grundstückes ist es jedoch wahrscheinlich, dass die jeweiligen Vorkommen für die Arten nicht essenziell sind. Wegen der Vorbelastung aus der unmittelbaren Nachbarschaft (Bahnlinie/Gewerbe) ist zudem davon auszugehen, dass z.B. bei den Brutvögeln vorwiegend weitgehend störungsunempfindliche Arten zu erwarten wären. Da ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen durch das Weglassen einer Kartierung nicht ausgeschlossen werden kann, werden zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorgezogene Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Neben einer generellen Bauzeitenregelung (s.u.) wird daher festgesetzt, dass in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor der Freilegung des Baufeldes ggf. eine fachkundige Untersuchung erforderlich wird. Bei der Bestätigung eines Wochenstuben-Quartiers sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg Übergangsquartiere bzw. Ersatzhabitate in ausreichender Anzahl neu zu schaffen.

Ergänzend wird geregelt, dass für Höhlen- und Nischenbrüter (z.B. Haussperling und Hausrotschwanz) vor Beginn der Haupt-Brutsaison auf dem Grundstück bzw. im Umkreis von 100 m zur Vorhabenfläche (in der Regel bis Anfang April) eine angemessene Anzahl (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg) artenspezifisch geeignete Nistkästen anzubringen sind (CEF-Maßnahme).

Sonstige relevante Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen sind aufgrund der umgebenden Durchgrünung im benachbarten Siedlungsraum nicht zu befürchten, da die Tiere hier ausgedehnte gleichwertige Ausweichoptionen vorfinden.

Um die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden zu können, sollen die Baufeldfreiräumung und die Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte und der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01.

Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig sein. Diese Vorkehrung geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG in Deutschland allgemein beachtlich sind.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf dem Grundstück auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 543 2019) zu Grunde zu legen.

Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warmweiße LED oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.
- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Im öffentlichen Raum: Begrenzung der Leuchtpunkthöhen auf max. 5,00 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen wird der Eingriff in den Naturhaushalt hinsichtlich des Natur- und Artenschutzes minimiert.

Boden, Fläche und Landschaft

Durch die Bebauung des Grundstücks (Flurstück 17/1) mit den Erschließungs- und Nebenanlagen erfolgt eine Flächeninanspruchnahme (gemäß städtebaulichem Entwurf vom Juli 2024) von ca. 1672 m². Bei der Grundstücksgröße von knapp 3267 m² entspricht dies einem versiegelten Flächenanteil von 51,2 %.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Die Versiegelung durch Überbauung, Zufahrten und Nebenanlagen im Geltungsbereich orientiert sich jedoch unterhalb der rechtlich zulässigen Gesamtversiegelung, die gemäß der Überschreitungsregelung aus § 19 Abs. 4 BauNVO rechtlich eine Versiegelung von 60 % (GRZ 2 = 0,6) zulassen würde.

Die überplanten Flächenanteile der Bornstraße werden bei dieser Betrachtung ausgenommen, da hier bereits eine weitgehende Versiegelung stattgefunden hat und keine erheblichen Veränderungen vorgesehen sind.

Ein Ausgleich des Flächenverbrauchs ist aufgrund der Durchführung der Bauleitplanung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.

Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand, wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist bevorzugt zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.

Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer wohnbaulichen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima (insgesamt) erwarten lassen.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine Baudenkmale, sodass keine negativen Auswirkungen erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es sind zwischen den benannten Schutzgütern keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind. Mit der angestrebten Planänderung wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, nicht durchzuführen. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Pflanzgebot) ausreichend berücksichtigt.

3.3.2. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Ziel des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG von 2021, zuletzt geändert im Juli 2024) ist, dazu beizutragen, dass der Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst auf unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau begrenzt wird, sowie in Deutschland Treibhausgasneutralität bis 2045 zu erreichen. Für das Jahr 2040 gilt ein Minderungsziel von mindestens 88 Prozent.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Die Planung bewirkt eine Innenverdichtung, durch die Wohnraum mit vergleichsweise kurzen Wegen zum Stadtzentrum und anderer relevanter Infrastruktur geschaffen wird. Dadurch werden neu entstehende Treibhausgasemissionen aus dem Verkehrssektor begrenzt.

4. Planungshinweise

4.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in Quadratmeter	in Hektar	Anteil in %
Geltungsbereich	3667 qm	0,37 ha	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3276 qm		89,3 %
Straßenverkehrsfläche	391 qm		10,7 %

überlagernde Festsetzungen / Teilflächen	
Baugrenzen (überbaubare Grundstücksbereiche)	1234 qm
Stellflächen und Nebenanlagen (St/Ga/Cp/Ne)	510 qm
Pflanzbindung	348 qm

(alle Angaben auf 1 qm gerundet)

4.2. Durchführung und Bodenordnung

Die baulichen Maßnahmen sollen nach Rechtskraft der Bauleitplanung kurzfristig durchgeführt werden.

Das Flurstück 17/1 befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Nenndorf. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Fläche wird auf der Grundlage eines Erbbaurechtsvertrages bebaut.

4.3. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

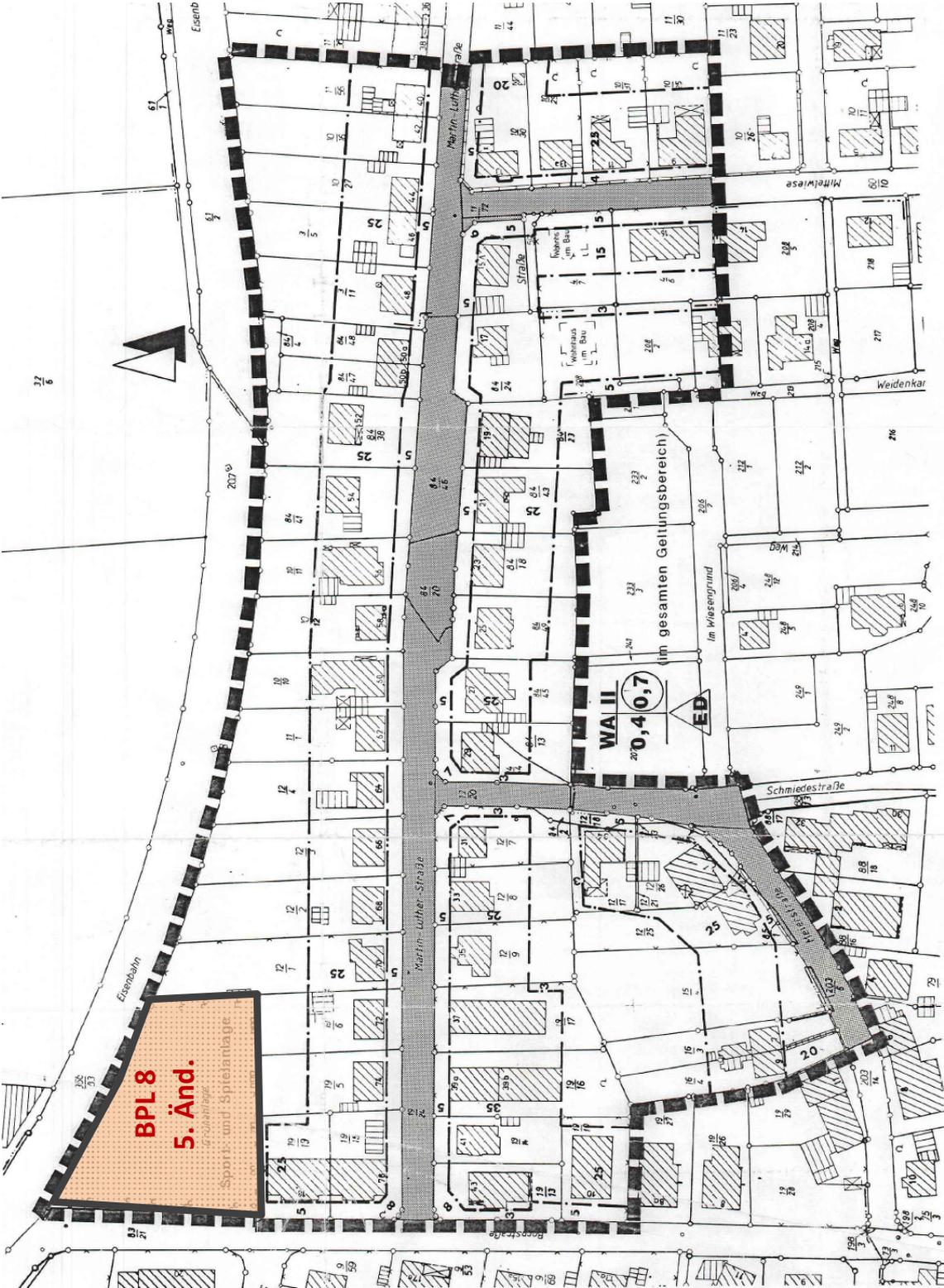


4.4. Verfahrensvermerk zur Begründung

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

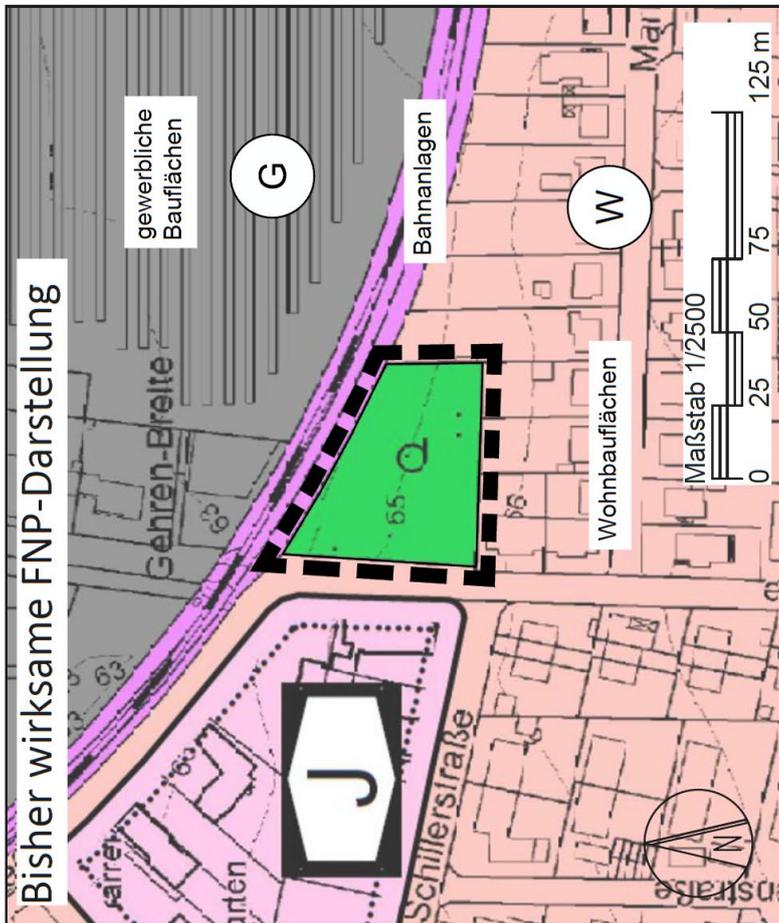
Bad Nenndorf,

Anlage 1 – Ursprungsbebauungsplan B-Plan Nr. 8 „Martin-Luther-Straße“, 4. Änderung



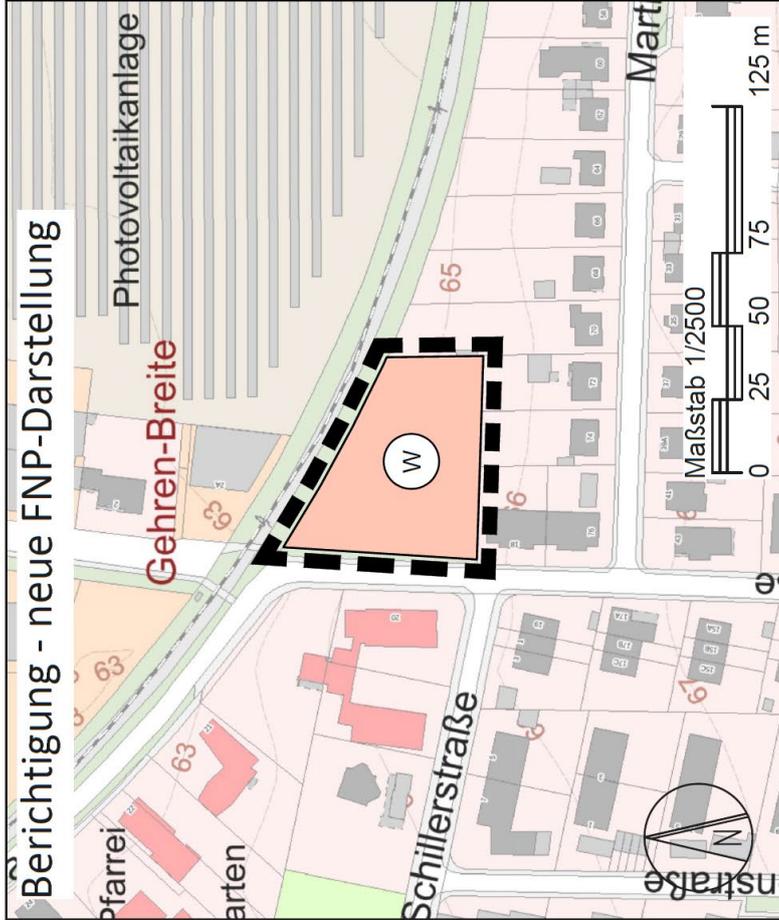
(nicht genordet, unmaßstäblich verkleinert, im Original Maßstab 1/1000, 5. Änderung = rot markiert)

Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf - Berichtigung



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

-  Grünflächen (öffentlich und privat)
-  Geltungsbereich der Berichtigung



ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

-  Wohnbaufläche (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO)
-  Geltungsbereich der Berichtigung (Größe: 0,33 ha)

Anlage 4 – Bebauungsvorschlag, Hochbautentwurf



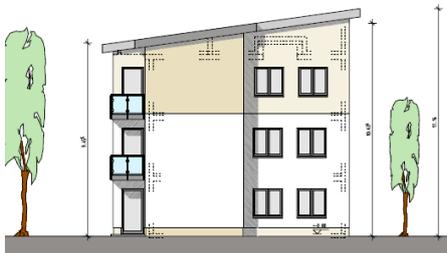
Grundriss Erdgeschoss /1.OG/2.OG



Ansicht Süden



Ansicht Norden



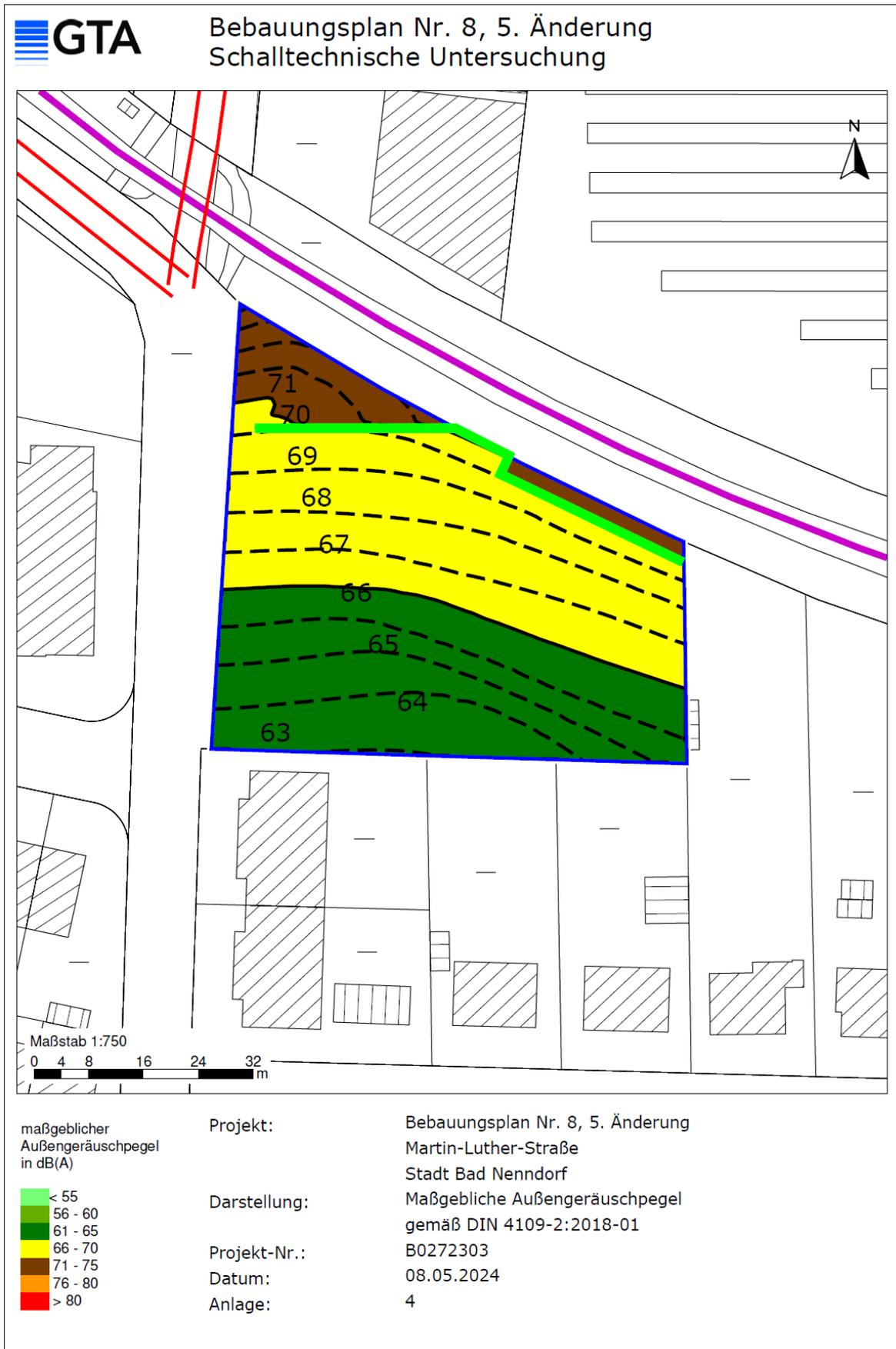
Ansicht Südosten



Ansicht Westen

Bebauungsvorschlag (Hochbautentwurf, Auszug) Ingenieurbüro Wehmeyer PartGmbH, Bückebug OT Warber, Juli 2024 im Auftrag der Kreiswohnungsbaugesellschaft mbH Schaumburg, Stadthagen, (unmaßstäblich verkleinert)

Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung, Maßgebliche Außengeräuschpegel



Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nummer 8, 5 der Änderung „Martin-Luther-Straße“ der Stadt Bad Nenndorf, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover den 08.05.2024 (Anlage 4, unmaßstäblich)