

# Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

## Landkreis Schaumburg

### Bebauungsplan Nr. 20 A

### "Lehnast Nord"

### 7. Änderung

einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes  
(Sonderbauflächen Klinik/Altenwohnen und Pflege)

### Bebauungsplan der Innenentwicklung

(gem. § 13 a BauGB)

### Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



**Abschrift**

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln Seetorstr. 1a

Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	3
1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf/Berichtigung des Flächennutzungsplanes	5
1.3 Gesetze und Verordnungen	5
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
3.2 Zustand des Plangebietes	6
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	9
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen sowie Zahl der Vollgeschosse	12
4.3 Verkehr	12
4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung	13
4.5 Immissionsschutz	13
<b>5 Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>14</b>
<b>6 Altlasten</b>	<b>14</b>
<b>7 Denkmalschutz</b>	<b>14</b>
<b>8 Daten zum Plangebiet</b>	<b>15</b>
<b>9 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>15</b>
9.1 Bodenordnung	15
9.2 Ver- und Entsorgung	15
9.3 Kosten	17

### **Teil II Abwägung**

---

### **Teil III Anlagen**

---

<b>Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>23</b>
---	-----------

### **Teil IV Verfahrensvermerke**

---

## Teil I Begründung

### 1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 26.02.2014 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und in seiner Sitzung am 16.07.2014 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ gefasst.

#### 1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A erstreckt sich auf Flächen im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt Bad Nenndorfs, westlich der Straße Lindenallee und nördlich des Sophienweges. Diese Flächen liegen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 20 A „Lehnast Nord“ und dessen 3. Änderung. Die von der Planung betroffenen Flächen sind, mit Ausnahme eines unmittelbar an die Lindenallee angrenzenden Grundstücks, bereits mit Mehrfamilienhäusern im Norden und dem großflächigen Gebäudekomplex der Kurklinik/Therapiezentrum Lindenpark im Süden bebaut.

Die mit der 7. Änderung des B-Planes verbundenen Änderungsgegenstände beziehen sich lediglich auf eine auf das Allgemeine Wohngebiet „Kirchenanlage“ und das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“ bezogene geringfügige Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Neben der Herausnahme der im Allgemeinen Wohngebiet nicht mehr erforderlichen Zweckbestimmung „Kirchenanlage“ soll die im Sondergebiet bereits baurechtlich zugelassene Nutzung „stationäre Pflegeeinrichtung“ in Form eines Altenwohn- und Pflegeheims zu der bereits festgesetzten Zweckbestimmung Klinik hinzugefügt werden, um diese Nutzung auch auf der planungsrechtlichen Ebene dauerhaft zu sichern und um zukünftig flexibel auf die zukünftig aus der demographischen Veränderung der Bevölkerungsstruktur mit den damit verbundenen besonderen Wohnbedürfnissen reagieren zu können.

Auf Grund der Lage des Plangebietes und der darin beabsichtigten baulichen Entwicklung und Anpassung des B-Planes an die lokal bereits ausgeübten Nutzungsspektren dient die 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A der Förderung der Innenentwicklung, da im Gebiet die besonderen Wohnbedürfnisse von Senioren und sonstigen pflegebedürftigen Personen sowie die damit verbundenen bzw. auch selbständig ausgeübten medizinischen Nutzungen (Praxen und Klinik) dauerhaft zu sichern und im Rahmen der bereits im B-Plan festgesetzten Bauflächen auch weiterhin eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

#### *Anwendungsvoraussetzung des § 13 a BauGB*

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes mit rd. 7.095 m<sup>2</sup> unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen

Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung (bauliche Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze) keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung - insbesondere in den Fällen des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (die Grundfläche überschreitet die 20.000 m<sup>2</sup> nicht) - davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme keine erheblich nachteiligen Umwelteinwirkungen hat, die über die bereits bestehende bauliche Nutzung oder siedlungsstrukturelle Prägung der betroffenen Flächen hinausgehen, da es sich lediglich um die Anpassung der Art der baulichen Nutzung an die bereits ausgeübten Nutzungen (Altenwohn- und Pflegeheim) und um die Herausnahme der Zweckbestimmung „kirchliche Nutzungen“ handelt, so dass keine über den planungsrechtlichen Bestand hinausgehende Umweltrelevanz ableitbar ist.

- *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Ferner sei darauf hingewiesen, dass durch die weitere Mobilisierung von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen im Sinne der Deckung des lokalen Wohnbaulandbedarfes ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet wird, da auf die Inanspruchnahme von bisher un bebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Mit der geplanten baulichen Nutzung bzw. Erweiterung der bereits bestehenden Nutzung werden ebenfalls Möglichkeiten zur Sicherung und Schaffung neuer Arbeitsplätze geboten, da insbesondere die im Sondergebiet bereits ausgeübten Nutzungen Altenwohn- und Pflegeeinrichtung mit den damit verbundenen Arbeitsplätzen planungsrechtlich gesichert und auf dieser Grundlage auch weitere Arbeitsplätze geschaffen werden können.

Die redaktionelle Anpassung der „Kurklinik“ in „Klinik“ soll mit Rücksicht auf die Veränderungen im Bereich der medizinischen Versorgung eine über die Kur hinausgehende medizinische Nutzung zum Beispiel im Sinne von Kleinkliniken ermöglichen.

- *Fazit*

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

Für die im östlichen Plangebiet bestehenden umfangreichen Grünflächen in Form der dem Altenwohn- und Pflegeheim zuzuordnenden Parkanlagen ist kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft und damit kein über den baulichen Bestand hinausgehender Eingriff in die Umweltsituation ableitbar.

## **1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf/Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Auf dieser Grundlage wurde bereits der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 20 A „Lehnast Nord“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da die 7. Änderung, über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 A hinaus, keine andere Art der baulichen Nutzung vorsieht, das bereits rechtsverbindlich festgesetzte Sondergebiet jedoch nach heutigem Planungsermessen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht mehr als kleinräumig zu bezeichnen ist, wird im Rahmen der Berichtigung des Flächennutzungsplanes das bereits rechtsverbindlich festgesetzte Sondergebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Klinik/Altenwohnen und Pflege“ in den Flächennutzungsplan übernommen (siehe Anlage). Auf Grund der bereits lokal ausgeübten Nutzung im Sinne eines Sondergebietes bewirkt diese Anpassung keine über den baulichen Bestand hinausgehenden städtebaulichen Spannungen. Die bestehende Pflegeeinrichtung sowie die mögliche Mobilisierung der derzeit zumindest teilweise aufgegebenen medizinischen Versorgung in Form einer Klinik oder des ehem. Sanatoriums stellt eine Nutzung dar, die über die Versorgung des Gebietes hinausgeht, so dass die Darstellung einer Sonderbaufläche auch in der gewählten Nutzungskombination städtebaulich sinnvoll ist.

Insgesamt wird gegenüber den in der Vergangenheit ausgeübten Nutzungen lediglich die Möglichkeit der Berücksichtigung der sich aus dem demographischen Wandel ergebenden besonderen Wohnbedürfnisse eröffnet. Hierfür bietet sich die im Plangebiet bestehende bauliche Infrastruktur als auch die Inanspruchnahme der unverändert in die 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A übernommenen überbaubaren Grundstücksflächen an.

## **1.3 Gesetze und Verordnungen**

Dieser B-Plan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279)

## **2 Aufgabe des Bebauungsplanes**

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

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

### 3 Städtebauliches Konzept

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der 19.528 m<sup>2</sup> umfassende räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ erstreckt sich auf die Flurstücke 10/64, 10/62, 10/60, 10/73 und 10/45 tlw. (Lindenallee), Flur 20, Gemarkung Bad Nenndorf. Die genannten Flurstücke liegen westlich der Lindenallee und nördlich des Sophienweges.

Der Änderungsbereich wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 133/10, 8/1, 8/2, 8/3, 8/4, 8/5 und 8/6, in Verlängerung der südlichen Grenze des Flst. 8/6 das Flst. 10/45 (Lindenallee) querend bis auf die westliche Grenze des Flst. 63/11,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 63/11, 10/7, 10/8, 10/9, 10/17 und 10/26,
- im Süden: ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 10/26, in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. 10/72 das Flst. 10/45 (Lindenallee) querend, weiter durch die nördlichen Grenzen der Flst. 10/72, 10/70 und 10/67 (Sophienweg),
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flst. 7/242 (Wilhelm-Busch-Weg), 7/186, 7/148, 7/240, 7/182, 7/181, 7/146 und 7/242 (Wilhelm-Busch-Weg).

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

#### 3.2 Zustand des Plangebietes

Die von der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Nenndorf innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ bzw. dessen 3. Änderung, die für den Änderungsbereich die nachfolgenden und rechtsverbindlichen Festsetzungen trifft:

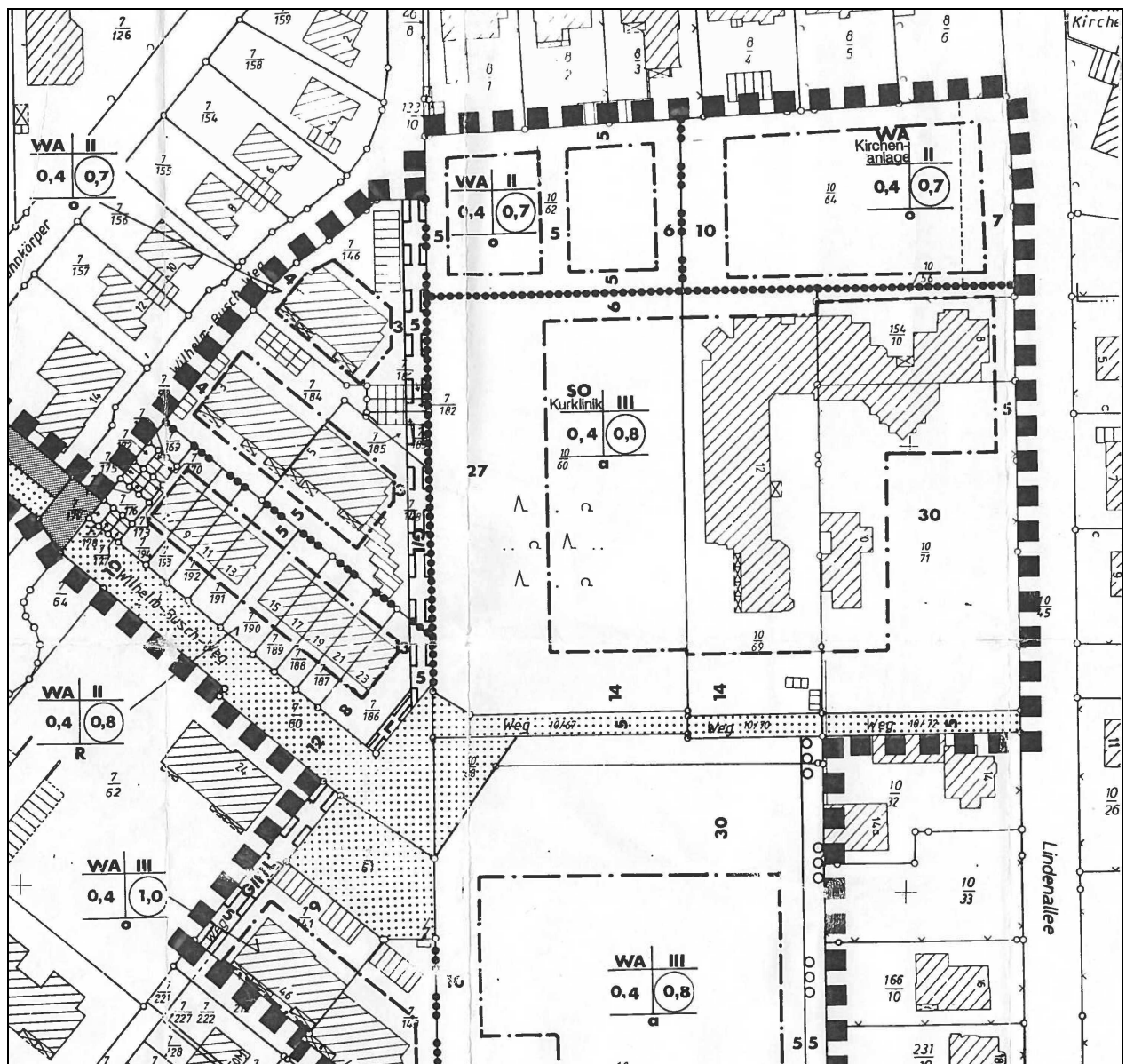
- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet „Kirchenanlage“ (WA) gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Bauweise: offene Bauweise (WA)
- Zahl der Vollgeschosse: II
  
- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet „Kurklinik“ (SO) gem. § 11 (2) BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- Bauweise: abweichende Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse: III

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 20 A zu entnehmen. Für den hier in Rede stehenden Änderungsbereich der 7. Änderung setzt die 3. Änderung für die nordwestlichen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet und für die nordöstlichen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet mit der Zweckbestimmung „Kirchenanlagen“ fest. Die weiteren Flächen sind dem Sondergebiet „Kurklinik“ zugeordnet.

Die festgesetzten Baugrenzen halten im Osten zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Lindenallee einen Abstand von 7 m im WA-Gebiet und 5 bzw. 30 m im SO-Gebiet. Die für das SO-Gebiet festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen halten im Süden und Westen mit 14 und 27 m einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Grundstücksflächen, um eine Beeinträchtigung durch die heranrückenden und mit der Art der baulichen Nutzung „Kurklinik“ verbundenen großvolumigen Gebäudekörper zu vermeiden. Im Norden werden mit 3 und 6 m ebenfalls die zu berücksichtigenden Grenzabstände eingehalten. Für das festgesetzte WA-Gebiet halten die Baugrenzen Abstände von 5 m zu den Grundstücksgrenzen.

Für die unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Grundstücksflächen sind ebenfalls Allgemeine Wohngebiete mit entsprechenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzungen festgesetzt. Nutzungskonflikte, die mit der Ausübung der bisherigen Nutzungen im Gebiet in Verbindung gebracht werden könnten, sind nicht bekannt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die ausgeübten Nutzungen Wohnen, Altenwohn- und Pflegeheim und medizinische Einrichtungen (Arztpraxen) zu den umgebenden Wohnsiedlungsbereichen keinen Nutzungskonflikt darstellen.

**Abb.: Auszug aus dem B-Plan Nr. 20 A „Lehnast Nord“**

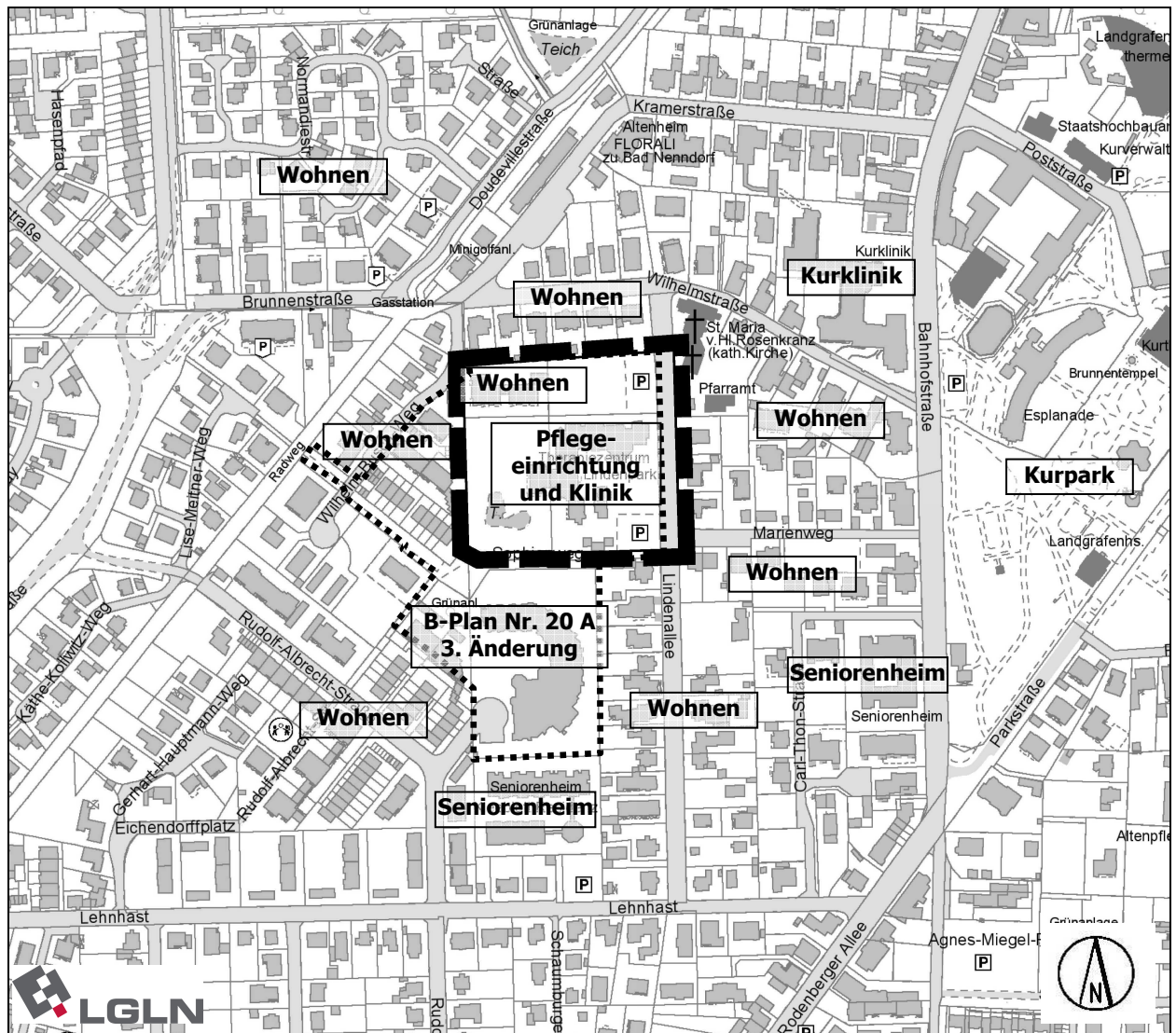


Die in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Wohnsiedlungsbereiche stellen sich in Anlehnung an die Festsetzungen der jeweils rechtsverbindlichen B-Pläne (*Lehnast Nord einschl. 1. Bis 6. Änderung* im westlichen und südlichen Anschluss) als überwiegend zwei- bis dreigeschossige und in offener Bauweise, teilweise in Reihenhäusern, realisierte Wohnsiedlungsbereiche dar, die dem jeweiligen Bedarf nach kosten-, energie- und flächensparenden Bauweisen Rechnung tragen.

Die weiteren, an diesen Änderungsbereich anschließenden Wohnsiedlungsbereiche stellen sich als locker strukturierte Wohnsiedlungsbereiche dar.

Die verkehrliche Erschließung der bestehenden Wohnsiedlungsbereiche wird über die Lindenallee mit Anbindungen an die Bahnhofstraße über die Wilhelmstraße, Lehnast und Marienstraße gesichert.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, AK 5, Maßstab 1:5.000, © 2014 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**





### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der im bereits festgesetzten Sondergebiet ausgeübten Nutzung Altenwohn- und Pflegeheim geschaffen werden. Innerhalb der ehemaligen Kurklinik wurden in den vergangenen 20 Jahren die stetig steigenden Anforderungen in Bezug auf die Berücksichtigung der besonderen Wohnbedürfnisse älterer Menschen durch eine schrittweise Umnutzung der Kurklinik berücksichtigt. Die Umnutzungen erfolgten auf der Grundlage der vom Landkreis Schaumburg jeweils erteilten Baugenehmigungen. Der Anteil der Altenwohn- und Pflegeeinrichtung weist gegenüber der medizinischen Nutzung (ehem. Kurklinik und bestehende medizinische Nutzung –Arztpraxis) nunmehr einen deutlich prägenden Anteil auf, der auch im Hinblick auf die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Standortes in den B-Plan aufgenommen werden soll.

Zu diesem Zweck wird dem festgesetzten Sondergebiet die Zweckbestimmung „Altenwohn- und Pflegeheim“ hinzugefügt. Mit diesem Änderungsgegenstand sind keine über die bereits in zulässiger Weise ausgeübte Nutzung hinausgehende Nutzungen oder damit verbundener oder vergleichbarer Nutzungsintensitäten zu erwarten, die in den benachbarten Siedlungsbereichen zu städtebaulichen Spannungen führen werden.

Diese Nutzungen beziehen sich auf die durch Baugenehmigungen des Landkreises Schaumburg in Bezug auf die stationärer Pflegeeinrichtung und auf die ehemalige Nutzung „Sanatorium“ derzeit bzw. in der Vergangenheit ausgeübten Nutzungen, die in ihrer Charakteristik planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Nutzung „Altenwohnen“ wird als Zweckbestimmung mit aufgenommen, um neben der reinen Pflege von Menschen auch die mit dem Altenwohnen verbundenen individuellen Wohnnutzungen planungsrechtlich zu erfassen. Die Einbeziehung dieser Nutzung soll auch dazu dienen, dass der Standort dauerhaft gesichert und flexibel ausgerichtet werden kann, wenn Teilflächen der bestehenden baulichen Einrichtungen für das Altenwohnen genutzt werden sollen.

In diesem Zusammenhang soll der Standort auch zukünftig auf Veränderung der medizinischen Versorgungsstruktur reagieren können, so dass der bisher im B-Plan festgesetzten Zweckbestimmung „Kurklinik“ in den allgemeineren Begriff „Klinik“ geändert werden soll. Diese Verallgemeinerung der Zweckbestimmung soll über die mit der Kurentwicklung verbundene Kliniknutzung auch andere Formen der medizinischen Versorgungseinrichtungen am Standort und unter Ausnutzung der bestehenden baulichen Infrastruktur ermöglichen. Dies ist gerade im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Pflegeeinrichtung sinnvoll, da positive Synergieeffekte im Sinne der Vermeidung von Doppelstrukturen genutzt und gefördert werden sollen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich aufgrund der umgebenden Wohnsiedlungsbereiche nur um Kliniken in der Größenordnung von Kleinkliniken handeln kann, da damit erheblich die umgebende Wohnnutzung beeinträchtigende Emissionen vermieden werden können. Dies resultiert bereits aus der Anwendung des § 15 BauNVO.

Da für das am nordöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Allgemeine Wohngebiet die Zweckbestimmung „Kirchenanlage“ nicht mehr benötigt wird, soll auf diese lokal die Bauentwicklung einengende Zweckbestimmung verzichtet werden. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche Einrichtungen allgemein zulässig und bedürfen keiner weitergehenden Festsetzung. Ein Erfordernis für eine derartig differenzierte städtebauliche Ordnung ist auch aus dem lokalen Nahbereich nicht ableitbar. Derzeit wird eine Teilfläche als Stellplatz genutzt. Diese Nutzung erstreckt sich jedoch nur auf geringe Teilflächen der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes.

## 4 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

#### 4.1.1 Sondergebiet „Klinik/Altenwohn- und Pflegeheim“

Auf der Grundlage des konkreten Vorhabenbezuges werden in den Bebauungsplan textliche Festsetzungen aufgenommen, die auf die geplanten Nutzungen hinreichend bestimmt eingehen, so dass die daraus sich zukünftig ergebenden Wirkungen in Bezug auf die städtebauliche Integration innerhalb des Siedlungszusammenhanges erkennbar werden. Die nachfolgend dargestellten textlichen Festsetzungen sollen darüber hinaus auch dazu beitragen, dass auf die benachbarten betriebsfremden Wohnnutzungen erheblich beeinträchtigend einwirkende Nutzungen vermieden werden können.

Das festgesetzte Sondergebiet bleibt als solches gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird durch die tatsächliche und in zulässiger Weise ausgeübte Nutzung Altenwohnen und -pflege ergänzt. Die bestehende und durch Baugenehmigungen des Landkreises Schaumburg bereits in zulässiger Weise ausgeübte Nutzung und Umnutzung der vormals bestehenden Kurklinik wird hierdurch auch planungsrechtlich gesichert.

Die rechtsverbindliche Zweckbestimmung „Kurklinik“ wird durch den allgemeineren Begriff „Klinik“ (Kleinklinik) ersetzt. Unter Kleinkliniken werden Kliniken mit nicht mehr als 50 Betten verstanden. In diesem Zusammenhang kann es sich um eine Praxisklinik oder andere Formen von Privatkliniken handeln. Darüber hinaus wird die bereits auf Grundlage vorliegender Genehmigungen zulässige Altenpflege in die Zweckbestimmung und zulässige Art der baulichen Nutzung aufgenommen und durch die damit oftmals einhergehende Nutzung des Altenwohnens ergänzt.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/Altenwohn- und Pflegeheim“ (SO) (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)**

(1) *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik/ Altenwohn- und Pflegeheim“ wird als Art der baulichen Nutzung eine Klinik im Sinne einer Kleinklinik und ein Altenwohn- und Pflegeheim einschl. der dieser Hauptnutzung zugeordneten Ergänzungs- und Folgeeinrichtungen für ältere und alte Menschen festgesetzt.*

*Zulässig sind:*

- 1. Einrichtungen zur medizinischen Versorgung sowie eine Kleinklinik mit max. 50 Betten*
- 2. Pflegestation, ambulante und kurzzeitige Pflege,*
- 3. Altenwohnen,*
- 4. Therapeutische und psychosomatische Praxen,*
- 5. Wohnungen für Betriebsleiter, Betreuungspersonal, Aufsichtspersonal, die der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
- 6. Wirtschaftsräume sowie bauliche Anlagen und Räume zur Lagerung von Wirtschaftsgütern,*
- 7. Büros- und Gemeinschaftsräume.*

(2) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*

- Räume für therapeutische Zwecke, die nicht mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehen, auch für einen gegenüber der gesamten Einrichtung außenstehenden Personenkreis, und die nur eine untergeordnete Grundfläche einnehmen.*
- Räume für gesundheitliche, sportliche, soziale oder kulturelle Zwecke für einen Personenkreis, der nicht mit der Hauptnutzung im Zusammenhang steht und die nur eine untergeordnete Grundfläche einnehmen.*

Es wird bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung davon ausgegangen, dass es sich bei der geplanten Einrichtung und Nutzung hinsichtlich Art und Umfang der geplanten Klinik (Kleinklinik) und Altenwohn- und Pflegeheim um eine Einrichtung und Nutzungen handelt, die jeweils für sich betrachtet auch in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären.

Das Bauplanungsrecht lässt das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten und sozialen Zwecken dienenden Einrichtungen und Nutzungen (z.B. Gemeinbedarfsflächen) grundsätzlich zu. Die Prüfung dessen, ob die im Plangebiet geplanten Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen bewirken, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall des beantragten Vorhabens. Der Bebauungsplan lässt zwar Art und Umfang der geplanten Vorhaben und Einrichtung erkennen, dennoch ist insbesondere die Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Sachverhalte (z.B. Grenzabstände) Gegenstand der bauaufsichtlichen Prüfung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dies trifft in besonderem Maße für die Aspekte zu, die auf die Berücksichtigung von Grenzabständen und die Prüfung der ausreichenden Belichtung und Belüftung angrenzender Grundstücke abzielen.

In Bezug auf die im Gebiet bestehende Nutzung ist festzustellen, dass die Hauptnutzung Klinik und Altenwohn- und Pflegeeinrichtung mit den untergeordneten und die Hauptnutzung funktional ergänzenden Nutzungen mit einem unmittelbar angrenzenden WA-Gebiet vereinbar ist. Die Vereinbarkeit resultiert im Wesentlichen aus der Beurteilungsfähigkeit der bereits bestehenden Pflegeeinrichtung sowie den lokal vorhandenen medizinischen Einrichtungen und aus der Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten, die sich aus dem bereits rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 20 A ergeben könnten.

Die aufgeführten Nutzungen lassen gegenüber der bestehenden Nutzungen und unter Beachtung der planungsrechtlich möglichen Ausnutzung keine weitergehenden Nutzungskonflikte erkennen. Die Nutzungen stellen sich als solche als die umgebenden Wohnnutzungen nicht wesentlich störend dar. Anfahrten von Angehörigen, Mitarbeitern, Patienten und Anlieferungen werden sich auch zukünftig gegenüber der bisher ausgeübten und möglichen Nutzung nicht wesentlich unterscheiden. Die Zweckbestimmung Klinik ist in Bezug auf die Größe auf eine Kleinklinik (d.h. bis zu 50 Betten) bezogen und festgesetzt, so dass auch hieraus keine weitergehenden Emissionen zu erwarten sind.

#### **4.1.2 Allgemeines Wohngebiet**

Auf die für das rechtsverbindlich bestehende Allgemeine Wohngebiet festgesetzte Zweckbestimmung „Kirchenanlage“ wird verzichtet. Das Allgemeine Wohngebiet kann entsprechend der damit verbundenen Hauptnutzung Wohnen weiterhin entsprechend genutzt werden.

Die auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes bestehenden Nutzungseinschränkungen und -ausschlüsse sollen auch weiterhin im Geltungsbereich dieses B-Planes ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander von Nutzungen ermöglichen und die bestehenden Wohnnutzungen nicht nachträglich beeinträchtigen. Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen nehmen Bezug auf die bereits gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes innerhalb der WA-Gebiete zulässigen Nutzungen.

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 4 BauNVO)**

(1) *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:*

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

- (2) *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausnahmsweise zulässig:*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes.*
- (3) *Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:*
- *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
  - *Anlagen für Verwaltungen,*
  - *Gartenbaubetriebe,*
  - *Tankstellen.*

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen sowie Zahl der Vollgeschosse**

Die bisher rechtsverbindlich festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7 bzw. 0,8) sowie die festgesetzten Bauweisen in Form einer offenen Bauweise für das Allgemeine Wohngebiet und einer abweichenden Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge im Sondergebiet als auch die festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von II im Allgemeinen Wohngebiet und III im Sondergebiet bleiben unverändert. Änderungen sind nicht erforderlich, da die bisher festgesetzten Werte für die städtebauliche Ordnung ausreichend bemessen sind.

Bei Gebäuden mit Tiefgaragen werden nach § 21a BauNVO die Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet und bleiben bei der Ermittlung der Geschossflächen unberücksichtigt.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bzw. dessen 3. Änderung festgesetzten Baugrenzen werden unverändert in die 7. Änderung übernommen. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO – mit Ausnahme der unter § 14 (2) genannten Einrichtungen – sind gemäß § 23 (5) BauNVO weiterhin innerhalb eines 5,00 m breiten Grundstücksstreifens entlang der öffentlichen Straßenflächen unzulässig.

## **4.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die angrenzend verlaufende Lindenallee im Osten und den Wilhelm-Busch-Weg im Westen. Südlich des Plangebietes verläuft zudem der Sophienweg. Über den Anschluss an die Wilhelmstraße und in östlicher Fortsetzung an die Bahnhofstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Zentrale Versorgungseinrichtungen können im Kernbereich Bad Nenndorf gut erreicht werden.

Die 7. Änderung wirkt sich mit den Änderungsgegenständen jedoch nicht auf die angrenzend verlaufenden und z.T. festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus und hat auch keinen Einfluss auf die Sicherheit und Leichtigkeit des in diesen Straßen fließenden Verkehrs, da der Gesamtcharakter der bereits ausgeübten Nutzungen unverändert bleibt und daher auch absehbar keine weitergehenden Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum zu erwarten sind.

Der erforderliche Stellplatzbedarf ist weiterhin gemäß den Regelungen der NBauO auf den jeweiligen Grundstücksflächen sicherzustellen.

## **4.4 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung**

### **4.4.1 Eingriffsregelung/ Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Plan wird mit rd. 7.095 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

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

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen B-Plan i. S. d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich mit ihren Änderungsgegenständen nicht auf die im Ursprungsbebauungsplan bzw. dessen 3. Änderung festgesetzten Maße der baulichen Nutzung aus. Die bislang festgesetzten Maße der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,7, II-geschossig, offene Bauweise) und für das Sondergebiet (GRZ 0,4, GFZ 0,8, III-geschossig, abweichende Bauweise) werden unverändert in die hier in Rede stehende 7. Änderung übernommen. Gleiches gilt für die bislang durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund- und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf die Ergänzung und Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzungen. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich hierbei nicht um einen erheblichen Eingriff im Sinne des Naturschutzgesetzes handelt, zumal die bereits zulässige Überbauung der Flächen unverändert bleibt und keine zusätzlichen Versiegelungen mit der Bebauungsplanänderung verbunden sind. Ausgleichsmaßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen.

### **4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen**

Für den räumlichen Geltungsbereich der 7. Änderung trifft weder der Ursprungsbebauungsplan noch dessen 1. bis 6. Änderung grünordnerisch relevante Festsetzungen. Die Änderungsgegenstände wirken sich daher auch nicht auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft aus.

## **4.5 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Die 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A nimmt keinen Einfluss auf die Immissionssituation, da die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Klinik/Altenwohn- und Pflegeheim“ gem. § 11 (2) BauNVO weiterhin übernommen bzw. in Bezug auf das Sondergebiet durch eine zusätzliche jedoch ebenfalls nicht störende zulässige Nutzung ergänzt wird. Vom

Plangebiet selbst wirken keine Immissionen oder andere Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen ein. Der Änderungsbereich wird auch keinen erheblich das WA- oder SO-Gebiet beeinträchtigenden Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, so dass auch kein Immissionskonflikt ableitbar ist, der ggf. aus der den Planbereich umgebenden Nutzung resultieren könnte.

## **5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulich geprägten Flächen, die dem bebauten Ortsteil zugeordnet sind, nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die bereits überwiegend bebaut sind. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt nicht zu einer wesentlichen Veränderung des bestehenden Zustandes bei.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten bzw. zu sanieren dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Einrichtungen zur Ableitung des Oberflächenwassers auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Im Plangebiet sind zahlreiche Flächen im Sinne des B-Planes bereits bebaut und hinsichtlich des dort anfallenden Oberflächenwassers bereits an den in der Lindenallee vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Die 7. Änderung des B-Planes verändert nicht die bisher mögliche Flächenversiegelung und führt dem Grunde nach nicht zu einer Erhöhung der Abflussspende des Gesamtgebietes. Es wird hier davon ausgegangen, dass auch bei Volllast des B-Planes die angrenzenden Regenwasserkanäle für die Aufnahme des ggf. noch durch Bebauung noch hinzukommenden Oberflächenwassers ausreichend dimensioniert sind.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt Bad Nenndorf Rechnung getragen.

## **6 Altlasten**

Der Stadt Bad Nenndorf sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

## **7 Denkmalschutz**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohlenansammlungen, 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 E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), 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.

## **8 Daten zum Plangebiet**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 1,9 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.182 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Klinik/Altenwohn- und Pflegeheim“	12.555 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.791 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	19.528 m <sup>2</sup>

## **9 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **9.1 Bodenordnung**

Zur Durchführung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **9.2 Ver- und Entsorgung**

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

#### **Abwasserbeseitigung**

Die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen und Grundstücksflächen sind an das vorhandene und in den angrenzenden Straßen befindliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Auch die zukünftig hinzukommenden baulichen Anlagen werden an das vorhandene Kanalisationsnetz angebunden werden. Eine Erhöhung der Schmutzwasserfracht wird durch diese Bauleitplanung nicht bewirkt, da diese B-Plan-Änderung lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Berücksichtigung der heutigen Wohnbedürfnisse in Form der bedarfsangepassten Erweiterung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen schafft. Das anfallende Schmutzwasser wird auch weiterhin der Gruppenkläranlage der Samtgemeinde Nenndorf zugeführt.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über vorhandene Entwässerungsanlagen mit Anbindung an die in die in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Regenwasserkanäle. Gegenüber der rechtsverbindlichen Fassung des B-Planes Nr. 20 A führt die 7. Änderung nicht zu einer Veränderung der mit dem B-Plan bereits vorbereiteten und abflusswirksamen Flächenversiegelungen.

Zusätzliche Maßnahmen zur Rückhaltung oder Versickerung des Oberflächenwassers sind daher nicht vorgesehen.

## **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen des Wasserverbandes Nordschaumburg.

Hierüber wird auch die für den Grundschutz des Gebietes ausreichende Löschwasserversorgung gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 gewährleistet. Die Sicherstellung des Brandschutzes ist hoheitliche Aufgabe der Samtgemeinde Nenndorf. Für den Grundschutz 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 Grundschutz für das ausgewiesene Baugebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 3.200 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind bereits vorhanden.

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 Schaumburg, 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.

## **Abfallentsorgung**

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Schaumburg, Stadthagen. Die Abfallentsorgung wird von der AWS Schaumburg durchgeführt.

## **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch die für die Energieversorgung zuständige E.ON Westfalen Weser AG sichergestellt.

## **Kommunikation**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Niederlassung Nordwest, PTI 21 -FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei Baumanpflanzungen ist das "Merkblatt



über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" der FGSV, Ausgabe 1989 zu beachten.

### **Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, in der weiteren Schutzzone. Auf die Einhaltung der Heilquellenschutzverordnung wird hingewiesen.

### **9.3 Kosten**

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

## **Teil II Abwägung**

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat der Stadt Bad Nenndorf abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat der Stadt Bad Nenndorf beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme in Kurzfassung	Abwägungsvorschlag
<p><b>Landkreis Schaumburg,</b> Schreiben vom 26.08.2014</p>	<p>Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.</p> <p>Die Stadt Bad Nenndorf 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 Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.</p> <p>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/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 3.200 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen. Da das Plangebiet bereits in Bezug auf die Löschwasserversorgung vollständig erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass Löschwasserentnahmestellen in ausreichendem Maße vorhanden sind. Die erforderlichen Zuwegungen für die Feuerwehr können über die im Plangebiet befindliche öffentliche Verkehrsfläche sowie die privaten Erschließungswege gesichert werden.</p> <p>Die Herstellung der lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderlichen Löschwasserversorgung wird, soweit noch nicht erfolgt, gem. §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes seitens der Stadt Bad Nenndorf sichergestellt. Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sind bereits bebaut, die Erschließungsstraße (Lindenallee) realisiert. Es wird davon ausgegangen, dass für die im Plangebiet gelegenen Flächen eine Löschwasserversorgung sichergestellt und bei bisher erteilten Baugenehmigungen auch entsprechend berücksichtigt wurde.</p> <p>Der Hinweis auf die 1. WasSV vom 31.05.1970 und die technischen Regeln des DVGW – Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 – werden zur Kenntnis genommen und ebenfalls im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Hinweise, dass der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 3.200 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden beträgt und die Löschwassermengen über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen sind, wird in die Begründung zum B-Plan aufgenommen. Eine Festsetzung kann jedoch nicht erfolgen, da es sich um Aspekte der konkreten Erschließungsplanung bzw. konkreten Vorhabenplanung handelt.</p>

	<p>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.</p> <p>Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen und bebaut ist, wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sowie der Löschwasserplan (M 1:5.000 mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge) der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises zusammen mit den sonstigen Planunterlagen vorliegt. Gleiches gilt für die Anlegung der erforderlichen Feuerwehrezufahrten. Bei neu hinzukommenden Vorhaben werden die erforderlichen Unterlagen zum Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugestellt und mit dem Brandschutz rechtzeitig vor Baubeginn abgestimmt. Der Hinweis wird ebenfalls in die Begründung zum B-Plan eingefügt. Darin werden die in der Stellungnahme beschriebenen Anforderungen an die Wasserversorgungsleitungen, Löschwasserentnahmestellen/ Hydranten und die Richtlinien des DVGW Arbeitsblattes W 331/I – VII sowie die DIN 14244 und 4066 beachtet. Der Bebauungsplan trifft jedoch über die allgemeinen Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung keine weitergehenden Aussagen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>PLEdoc GmbH,</b>                  Schreiben vom                  28.07.2014</p>	<p>Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p>	<p>Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe der räumlichen Geltungsbereiche.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Anlage gekennzeichneten Bereiche keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berühren.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Schwaig</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgestellten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z.B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, so dass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Ein Nutzungskonflikt wurde nicht beschrieben.</p> <p>Eine Erweiterung der Plangebiete ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH,</b>                  Schreiben vom                  24.07.2014</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Seitens der Telekom bestehen gegen den B-Plan Nr. 20 A Lehnast-Nord, 7. Änderung, Bad Nenndorf grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Deutsche Telekom Deutschland GmbH, die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A grundsätzlich keine Bedenken bestehen und die Telekom das Plangebiet aufgrund der am Rand des Planbereiches verlaufenden Telekommunikationslinien als grundsätzlich erschlossen ansieht.</p>

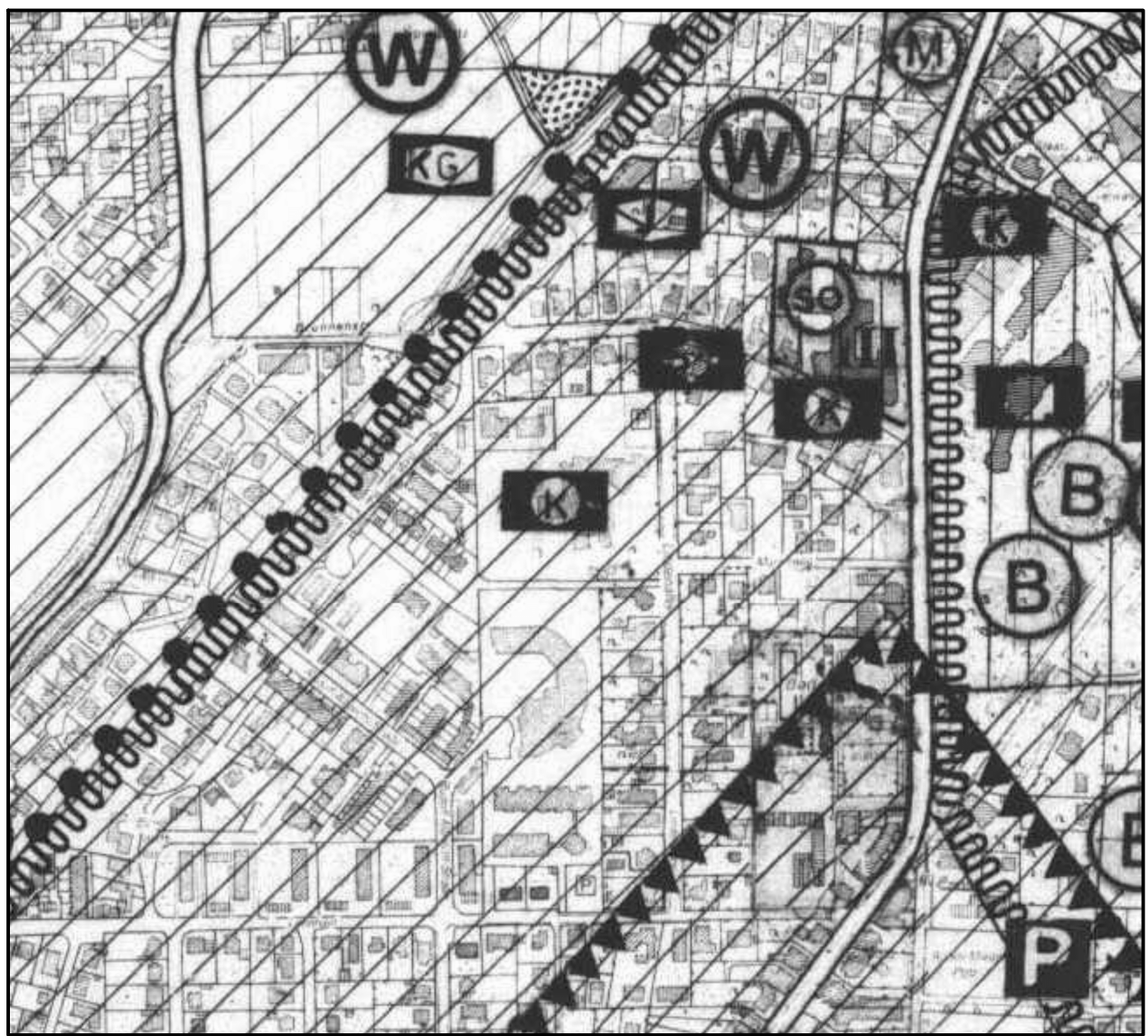
7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“  
einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Sonderbauflächen Klinik/Altenwohnen und Pflege)  
- Begründung -

	<p>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p> <p>Bitte informieren Sie und frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</p>	<p>Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	--

## **Teil III Anlagen**

<b>Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes</b>
---

# Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



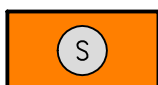


# Bauleitplanung der Samtgemeinde Nenndorf

## Berichtigung des Flächennutzungsplanes

### (Sonderbaufläche Klinik/Altenwohnen und Pflege)

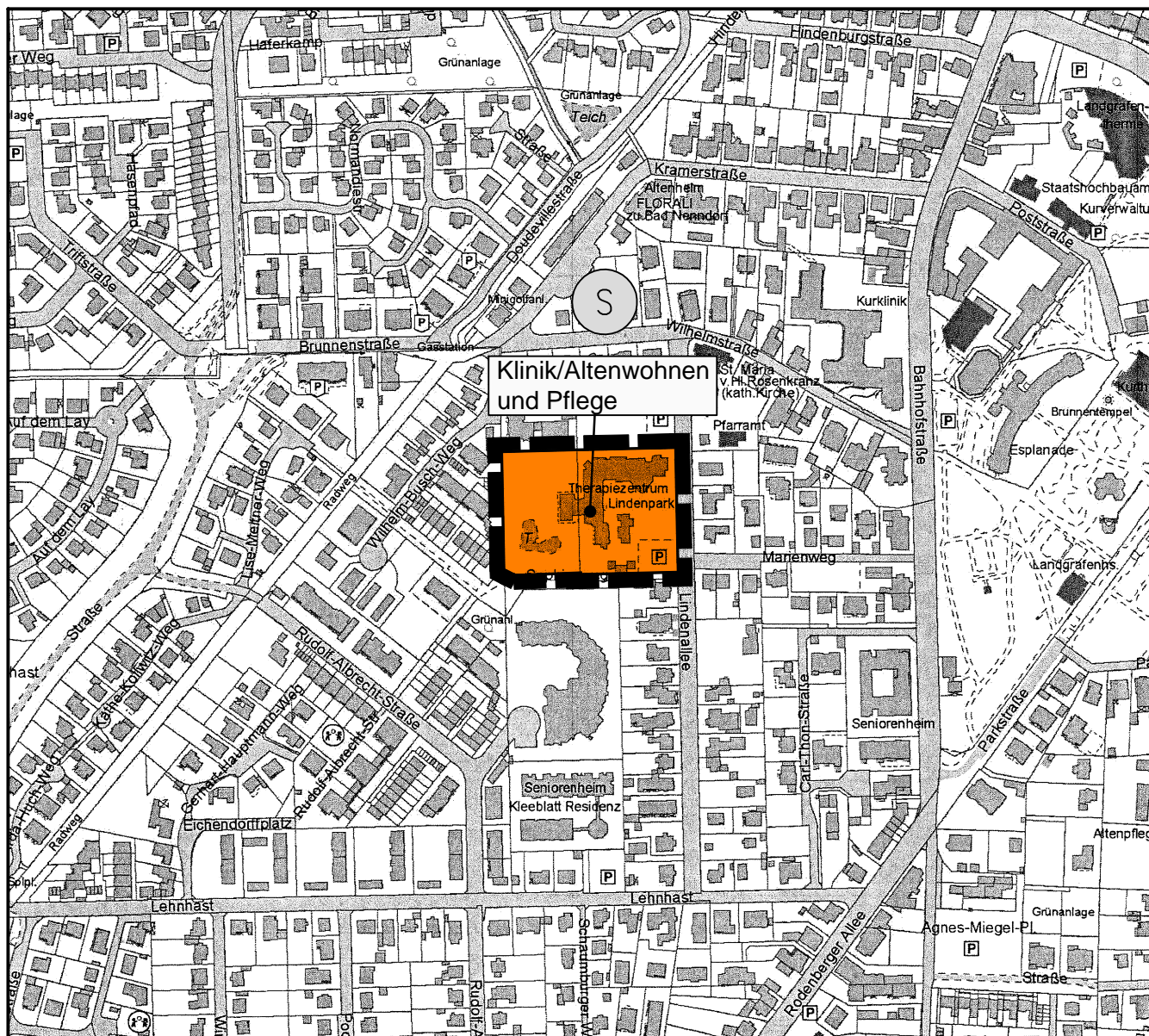
#### Planzeichenerklärung



Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung  
"Klinik/Altenwohnen und Pflege"



Abgrenzung des räumlichen  
Geltungsbereiches der Berichtigung des  
Flächennutzungsplanes



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)  
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der  
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2014 Landesamt für Geoinformation und  
Landentwicklung Niedersachsen,  
Regionaldirektion Hameln-Hannover



#### Hinweis:

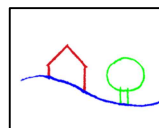
Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) erstellt worden.

**Planungsbüro REINOLD**

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln - Seetorstraße 1a

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



## Teil IV Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ wurde ausgearbeitet vom

#### Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)  
Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Telefon: 05751- 9646744 Telefax: 05751- 9646745

Rinteln, den 22.09.2014

gez. Reinold

.....

Planverfasser

---

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 16.07.2014 dem Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ und der Entwurf der Begründung haben vom 28.07.2014 bis 28.08.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 22.09.2014

gez. Reese

.....

Stadtdirektor

---

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.09.2014 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung (gem. § 9 abs. 8 BauGB) beschlossen.

Bad Nenndorf, den 22.09.2014

gez. Reese

.....

Stadtdirektor

---