

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



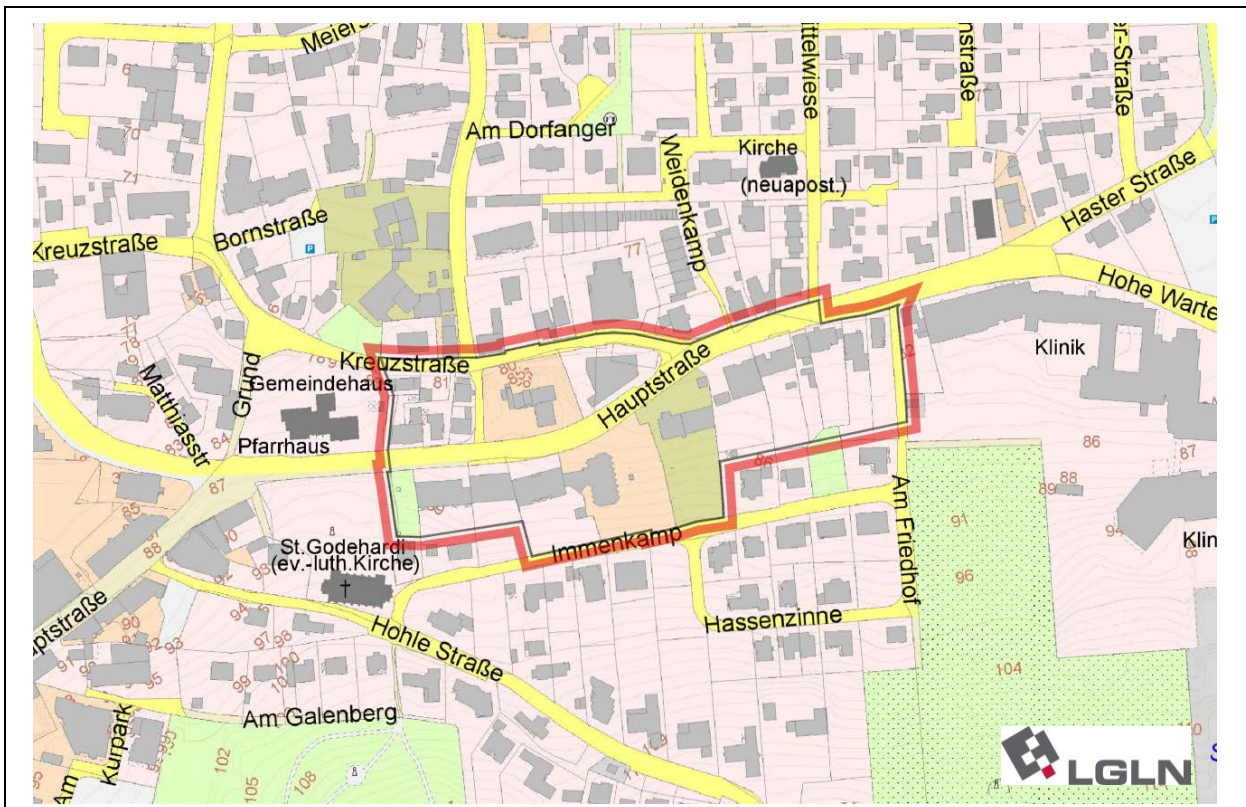
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“

mit Teilaufhebung B-Plan Nr. 13 „Döpkenkamp“
und Teilaufhebung B-Plan Nr. 11 „Hassenzinne“

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

- Abschrift -



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2014

Bearbeitung:

• *plan Hc* •

Büro für Stadtplanung
Architekt • Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henkel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtliche Vorbemerkung.....	4
2. Anlass der Planung	4
3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	4
4. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung.....	6
5. Verfahren der Innenentwicklung	7
6. Übergeordnete Planungsebenen	7
7. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	8
7.1. Rechtsgrundlagen	8
7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.2.1. Art der baulichen Nutzung	8
7.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
7.2.3. Höhe baulicher Anlagen	9
7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen	10
7.2.5. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	11
7.2.6. Straßenverkehrsflächen	11
7.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	11
7.3.1. Heilquellenschutz	11
7.3.2. Baudenkmal.....	11
8. Abwägungsrelevante Belange	11
8.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	11
8.1.1. Betrachtung der Schutzgüter	12
8.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange.....	14
8.2. Öffentliche Infrastruktur	14
8.2.1. Erschließung	14
8.2.2. Ver- und Entsorgung	14
8.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser	15
8.3. Sonstige Belange.....	15

Begründung

8.3.1.	Nachbarschutz.....	15
8.3.2.	Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege	15
8.3.3.	Zivil- und Katastrophenschutz.....	17
8.3.4.	Altlasten	18
8.4.	Zusammenfassung der Belange.....	18
9.	Planungshinweise.....	18
9.1.	Flächenbilanz	18
9.2.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten	18
9.3.	Allgemeine Hinweise und örtliche Bauvorschrift	19
9.4.	Bearbeitung des Verfahrens.....	19
9.5.	Verfahrensvermerk.....	19
Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt	(1 Seite)
Anlage 2	Bebauungskonzept Hauptstraße 39	(1 Seite)
Anlage 3	Abwicklung Hautstraße mit Festsetzung der Höhe	(1 Seite)
Anlage 4	Änderung Geltungsbereich zur erneuten öffentlichen Auslegung	(1 Seite)

Begründung

1. Rechtliche Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“ ersetzt den gesamten östlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans Nr. 13 „Döpkenkamp“. Es handelt sich damit im rechtlichen Sinne eigentlich um die Änderung eines Bebauungsplanes. Die neue Bezeichnung des Bebauungsplanes soll der Klarheit und Nachvollziehbarkeit dienen, weil der Döpkenkamp, als Namensgeber des Ursprungsplanes, heute nicht mehr existiert.

Der Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“ liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Döpkenkamp“, der mit der Veröffentlichung der Genehmigung im Amtsblatt des damaligen Regierungsbezirkes Hannover am 17.11.1977 in Kraft getreten ist.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 90 „Hauptstraße“ verlieren die Festsetzungen aus dem genannten Ursprungsbebauungsplan ihre Rechtswirksamkeit (Teilaufhebung).

2. Anlass der Planung

Anlass der Planänderung sind mehrere geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für die zum einen - auch unter dem Gesichtspunkt einer Nachverdichtung im Innenbereich - eine bereichsweise Neuordnung der überbaubaren Grundstücksbereiche erforderlich wird. Zum anderen soll mit einer Festsetzung von Gebäudehöhen einer Entwicklung entgegengewirkt werden, die unter Ausnutzung der örtlichen Topographie und unter Beachtung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse, in Teilen zu überdimensionierten Baukörpern geführt hat.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich umfasst sämtliche überplanten Teilflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan östlich der Parkanlage im Vorfeld der St. Godehardi-Kirche und östlich des kirchlichen Gemeindezentrums nördlich der Hauptstraße. Zum Geltungsbereich zählen die überplanten Teilflächen der Hauptstraße und der Kreuzstraße, der südliche Teilabschnitt der Schmiedestraße sowie der nördliche Teil der Straße Am Friedhof.

Die nachfolgend aufgeführten Flurstücke der Flur 5 und Flur 22 der Gemarkung Bad Nenndorf liegen ganz oder teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 5: 62/9, 65/3, 54/4, 57/2 und Teilflächen aus 49/6

Flur 22: 116/5, 113/17, 118/8, 118/11, 118/13, 118/16, 118/17, 119/5, 120/4, 198/8, 122/8, 122/7, 192/7, 166/6, 170/5, 165/7, 162/3, 159/9, 159/8, 157/8, 154/4, 154/5, 152/6, 148/5, 148/6, 148/10, 108/7, 198/7, 198/16, 202/12, 119/2, 120/2, 123/19, 122/6, 122/5, 141/4, 151/2, 192/14, 118/12, 162/2, 159/7

Begründung

Der Geltungsbereich wird im Anschluss an die öffentliche Auslegung geändert, um die Grenze an den tatsächlichen Straßenverlauf am Immenkamp anzupassen. Hierzu werden knapp 20 m² aus dem Flurstück 49/6, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Hassenzinne“ sind, in zwei Teilflächen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 „Hauptstraße“ übernommen (vgl. Anlage 4).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 27.980 qm, entspr. ca. 2,80 ha und ist in der nachfolgenden Grafik abgebildet.

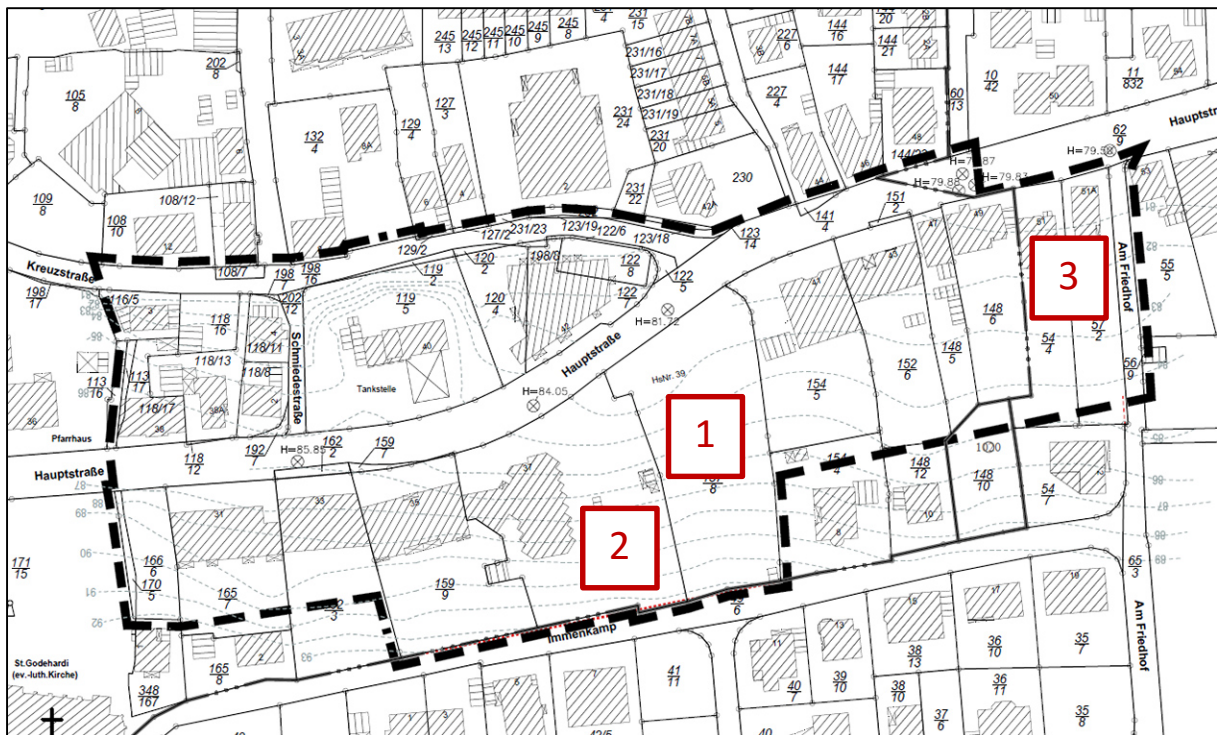


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit Höhengichtlinien (nummeriert: geplante Bauvorhaben)

Die topographische Situation stellt sich wie folgt dar: Der höchste Punkt im Geltungsbereich liegt an der Südgrenze des Bebauungsplans am Immenkamp bei 93 m ü.NN. Das Gelände fällt bis zur Hauptstraße, wo sich der niedrigste Punkt (79,5 m ü.NN) am Einmündungsbereich der Straße Am Friedhof befindet. Die Höhengichtlinien des natürlichen, gewachsenen Geländes sind in Abb. 1 und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich neben den Wohngebäuden einzelne Geschäfte mit Handel und Dienstleistungen, eine Tankstelle, ein Seniorenheim und ein Hotel mit Gastronomie. Der ehemalige landwirtschaftliche Betrieb, Hauptstraße 39, wurde im Laufe des Jahres abgerissen.

Auf der Südseite der Hauptstraße ist eine stärkere bauliche Verdichtung in weitgehend geschlossener Bauweise mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern vorzufinden. Das Seniorenheim und die Tankstelle sind freistehende Einzelobjekte. Westlich der Schmiedestraße lockert die geschlossene Bebauung etwas auf.

Begründung

Die rückwärtigen Gartenflächen im hängigen Gelände werden als Hausgärten durch Scherrassen und kleinere Baum- und Strauchgruppen sowie einzelne Obstbäume geprägt. Der Hangbereich zwischen Tankstelle und Kreuzstraße/Schmiedestraße ist intensiv eingegrünt. Die beiden Flurstücke westlich der Hauptstraße 31, die in den Geltungsbereich einbezogen wurden, zählen optisch zur Grünanlage vor der St. Godehardi-Kirche. Darüber hinaus befinden sich keine prägenden Grünstrukturen im Geltungsbereich.



Abb. 2: Luftbild (Quelle: Google Maps, Stand vom Sept. 2013) überlagert mit Katastergrundlage

4. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

In der Abb. 1 sind drei geplante Bauvorhaben verortet, für die mit der vorliegenden Bauleitplanung ein aktualisierter Rahmen geschaffen werden soll, um die künftige Bebauung städtebaulich angemessen in das Ortsbild zu integrieren. Mit dem Bebauungsplan werden daher zusätzliche Festsetzungen für die Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

Die Stadt Bad Nenndorf strebt grundsätzlich eine behutsame Nachverdichtung innerörtlicher Flächen an. Nachdem bisher in mehreren Bauleitplanverfahren öffentliche Flächen in Wohnbauland umgewidmet wurden, soll in diesem zentralen Bereich von Bad Nenndorf - wie im Ursprungsbebauungsplan bereits vorgesehen - eine etwas stärkere Verdichtung ermöglicht werden. Im Bereich der geplanten Bauvorhaben sind darunter in erster Linie Mehrfamilienhäuser zu verstehen.

Begründung

5. Verfahren der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich 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.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist städtebaulich vollständig integriert und es liegen bereits umfangreiche Baurechte vor.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- 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.

6. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

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

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar. Durch Änderungsverordnung von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das im Januar 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Begründung

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

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als gemischte Bauflächen (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan bleibt die Art der baulichen Nutzung unverändert. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“ ist daher ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Für die überplante Fläche ist keine Darstellung im Landschaftsplan der Stadt Bad Nenndorf erkennbar.

7. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

7.1. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.

7.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich sind die klassischen Nutzungen aus einem Mischgebiet zu finden, (vgl. Kapitel 3 - Bestand). Der Ursprungsbebauungsplan setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest, in dem die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3. BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig sind.

Begründung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung soll unverändert bestehen bleiben. Sie hat sich bewährt und entspricht nach wie vor den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Nenndorf.

7.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich ebenfalls weitgehend an den Regelungen des Ursprungsbebauungsplans. Dies betrifft die Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, § 20 BauNVO), die Bauweise (§ 22 BauNVO) sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Im gesamten Geltungsbereich bleibt die GRZ von 0,4 bestehen, so dass die städtebauliche Dichte im Sinne der zulässigen Bebauung/Gesamtversiegelung der Grundstücke unverändert bestehen bleibt.

Hinsichtlich der Gesamtversiegelung der Grundstücke wird auf die Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO hingewiesen, die nach der nunmehr geltenden Baunutzungsverordnung 1990 anzuwenden ist.

Lediglich für das Baufeld im Gebäudebestand westlich der Schmiedestraße wird die Zahl der Vollgeschosse von ehemals 3 Vollgeschossen (mit einer GFZ von 1,0) auf 2 Vollgeschosse (mit einer GFZ von 0,8) reduziert, weil dies dem vorhandenen städtebaulichen Charakter entspricht. Zugleich wird für die Bebauung entlang der Schmiedestraße und der Kreuzstraße eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation weit besser, als die bisher erforderliche geschlossene Bauweise.

Für das Baugrundstück Hauptstraße 39 erscheint eine dreigeschossige Bebauung angemessen, welches voraussichtlich ein Geschoss niedriger wirkt als das Gebäude Hauptstraße 41, weil es sich an die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes halten muss.

Für das zusätzliche Baufeld (Innenverdichtung) an der Straße Am Friedhof erscheint eine zweigeschossige, offene Bauweise angemessen, die sich von der Gebäudehöhe am südlichen Nachbargrundstück orientiert.

7.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die flächendeckende Festsetzung von Gebäudehöhen ergänzt. Dies wird erforderlich, weil das städtebauliche Erscheinungsbild einiger Bestandsgebäude unter Einhaltung/Ausnutzung aller gesetzlichen Vorgaben vom ursprünglichen Planungsziel der Stadt Bad Nenndorf deutlich abweicht. Dadurch, dass die Kellergeschosse zur Straßenseite in voller Höhe sichtbar sind und gleichzeitig die Dachgeschosse in der Straßensicht ebenfalls den Eindruck eines Vollgeschosses vermitteln, werden (beispielsweise) bei dreigeschossiger Bauweise Gebäudehöhen im Bestand erreicht, die eher bei 5 Vollgeschossen zu erwarten wären.

Mit den Festsetzungen von Trauf- und Firsthöhen werden Regelungen getroffen, die der uneingeschränkten Höhenentwicklung der Bebauung entgegenwirken.

Begründung

Die maßgeblichen Traufhöhen und Firsthöhen der baulichen Anlagen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schnittkante der straßenseitigen Außenwand mit der Dachhaut der Hauptdächer. Als Firsthöhe gilt die obere Kante der Dachbegrenzung (z.B. Firstgrat o.ä.) Als Bezugspunkt gilt Höhe über Normal Null (ü.NN).

Die Festsetzung der Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachfläche. Untergeordnete Teile der Dachflächen, wie z.B. Krüppelwalmtraufen, sind von der Festsetzung nicht betroffen. Stehen Gebäude mit der Giebelseite zur Straße, ist die Höhe der Traufe maßgeblich, die der erschließenden Straße am nächsten liegt.

Die festgesetzten Firsthöhen sind in der Art definiert, dass bei einer Dachneigung von 45° und einer Bautiefe von 12 m die festgesetzte Firsthöhe maximal 6 m oberhalb der festgesetzten Traufhöhe festgelegt ist. Dort wo die Bautiefe durch die Baugrenzen stärker eingeschränkt ist, weicht diese Festsetzung in Teilen des Bebauungsplans nach unten ab.

Zur erneuten öffentlichen Auslegung ist die Höhe der festgesetzten Traufen und des Firstes auf dem mittleren Baugrundstück (Hauptstraße 39) und 1 m angehoben worden, um eine bessere Bebaubarkeit zu erreichen. Die städtebaulich maßgeblichen Höhen für die Bebauung im Bereich der erschließenden Hauptstraße und des Immenkamps werden hierdurch nicht verändert. Das Vorhaben bleibt weiterhin in seine nähere Umgebung eingebunden. (vgl. Anlage 2).

Am Immenkamp ist die Festsetzung der Traufhöhe in der Art geregelt, dass in der Straßensicht der Eindruck von nur einem Vollgeschoss entsteht. Die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen ist darin begründet, dass die Grundstücke nach Norden hin abfallen und demzufolge die Möglichkeit besteht, auf den Grundstücken ein zweites Vollgeschoss herzustellen. Die maßgebliche Traufhöhe erzeugt hingegen einen kontinuierlichen Gesamteindruck der Bebauung Am Immenkamp.

7.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet und orientieren sich ebenfalls weitgehend an dem Ursprungsbebauungsplan bzw. an dem Gebäudebestand.

Für die Bauvorhaben Ziffer 1 -3 (vgl. Abb. 1) liegen bereits erste städtebauliche Entwürfe für eine künftige Bebauung vor, an der sich die Baugrenzen orientieren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Übrigen so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann.

Begründung

7.2.5. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Im Ursprungsbebauungsplan ist die Böschung hinter der Tankstelle festgesetzt als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Da die Bepflanzung bereits erfolgt ist und eine hinreichende Begrünung aufweist, wird die Fläche zukünftig als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und damit gesichert.

7.2.6. Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.3.1. Heilquellenschutz

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone II und III (Innere und Äußere Zone) des HQSG in Bad Nenndorf. Gemäß § 9 (6) BauGB wird diese Abgrenzung nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

- Eingriffe in den Boden sind nur bis zu einer Tiefe von 2 m (HQSG II) bzw. 5 m (HQSG III) genehmigungsfrei.
- Eine Versickerung von (nicht schädlich verunreinigtem) Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.
- Beabsichtigte geothermische Nutzungskonzepte sind im Sinne des Heilquellenschutzgebietes im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu begutachten.

Der Heilquellenschutz wird damit im Rahmen der Planung beachtet.

7.3.2. Baudenkmal

Die St. Godehardi-Kirche, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist als Baudenkmal inventarisiert und in der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

8. Abwägungsrelevante Belange

8.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für den Bereich des Bebauungsplans wird auf die Durchführung 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.

Begründung

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.

8.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
<p>Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)</p>	<p>Zum Gebäudebestand der umliegend weitestgehend durch gemischte Nutzungen und Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen (vorwiegend aber Wohnbebauung) hinzu. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar. Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.</p>
<p>Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt</p>	<p>Sämtliche Gartengrundstücke sind in den vergangenen Jahrzehnten anthropogen überformt und im Wesentlichen durch Scherrasen und Baum- und Strauchpflanzungen geprägt.</p> <p>Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern wird durch Festsetzung in der Planzeichnung gesichert.</p> <p>Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die heutige intensive Gartennutzung der Fläche nicht erkennbar betroffen.</p> <p>Grundsätzlich besteht für Bebauungspläne der Innenentwicklung keine Pflicht für einen Ausgleich. Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft.</p>
<p>Boden</p>	<p>Durch das Beibehalten der Grundflächenzahl von 0,4 entsteht rechnerisch keine zusätzliche Bodenversiegelung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan. Dennoch ergeben sich Veränderungen, weil Gebäude abgebrochen wurden bzw. werden und zusätzliche bzw. veränderte Baufelder für eine Bebauung vorgesehen sind. Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.</p>
<p>Landschaft, Landschaftsbild</p>	<p>Durch die innerörtliche Lage ist die künftige Bebauung vollständig städtebaulich integriert. Zusätzlich dient die Festsetzung der Geschossigkeit und der Höhen dazu, die künftige</p>

Begründung

	<p>Bebauung trotz der topographischen Gegebenheiten in die nähere Umgebung einzupassen. Die Planung im Siedlungsbestand, minimiert eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die bei einer baulichen Entwicklung im Außenbereich deutlich höher einzuschätzen wäre.</p>
Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)	<p>Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.</p> <p>Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht möglich macht, sind die Bauvorhaben an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf die freiwillige Möglichkeit zur Rückhaltung/Versickerung wird hingewiesen.</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich eine Tankstelle, die Immissionschutzrechtlich genehmigt ist.</p> <p>Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.</p>
Luft und Klima	<p>Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima erwarten lassen.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Im Nahbereich befindet sich die St. Godehardi-Kirche, die als Einzeldenkmal in der Liste der Baudenkmale inventarisiert ist. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich hier keine Änderungen.</p> <p>Sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.</p>
Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	<p>Es bestehen zwischen den einzelnen Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.</p>

Begründung

8.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit den angestrebten Änderungen 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 (z.B. Bodenschutz durch Beibehaltung der Grundflächenzahl) ausreichend berücksichtigt.

8.2. Öffentliche Infrastruktur

8.2.1. Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen. In geringem Umfang werden hierbei Anpassungen zwischen den öffentlichen und privaten Bereichen vorgenommen, die sich insbesondere am aktuellen Ausbauentwurf der Hauptstraße orientieren. Des Weiteren wird der Einmündungsbereich der Straße Am Friedhof ebenfalls geringfügig erweitert, um die Erschließung gegenüber dem heutigen Bestand zu verbessern.

8.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Folgende Ver- und Entsorgungsträger sind zuständig:

- Trinkwasser SG Nenndorf/Wasserverband Nordschaumburg
- Löschwasser SG Nenndorf
- Abwasser SG Nenndorf
- Strom Westfalen Weser GmbH & Co. KG.
- Gas Westfalen Weser GmbH & Co. KG.
- Telekommunikation Telekom AG
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Das Löschwasser kann weitgehend über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden und ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung nachzuweisen. Die Fördermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die

Begründung

öffentliche Trinkwasserversorgung“ und erfordert 1600l/min über 2 Stunden. (vgl. Kap. 8.3.3 Zivil- und Katastrophenschutz)

Das komplette Trinkwasserversorgungsnetz in der Samtgemeinde Nenndorf steht im Eigentum des Wasserverbandes Nordschaumburg. Die Samtgemeinde Nenndorf bedient sich zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung des Wasserverbandes Nordschaumburg.

8.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. In den erschließenden Verkehrsflächen sind jedoch öffentliche Regenwasserkanäle vorhanden, an den die Grundstücke angeschlossen werden können.

Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung oder die freiwillige Anlage einer Versickerungsmulde jedoch dennoch empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich, unter Hinweis auf die Schutzzone des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf (vgl. Kap.7.3), hingewiesen.

8.3. Sonstige Belange

8.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

8.3.2. Denkmalschutz, Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im historischen Ortskern von Bad Nenndorf (hier ehem. Groß Nenndorf), der 973/1059 erstmals schriftlich erwähnt wird. Unmittelbar angrenzend liegt die Kirche mit Kirchhof. Spuren der vorausgehenden mittelalterlich-frühneuzeitlichen Bebauung sowie der dörflichen Infrastruktur sind zu erwarten, ebenso wie ältere Bestattungen im südwestlichen Teil.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Ge-

Begründung

nehmung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

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

Begründung

7. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen. (A)

Die vorausgehenden Aussagen zur archäologischen Denkmalpflege sind der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 11. Mai 2015 entnommen. Im Rechtsplan wird auf die archäologische Denkmalpflege hingewiesen.

Baudenkmale (vgl. Punkt 7.3.2 Baudenkmal)

8.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem sind die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Samtgemeinde 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. 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- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. 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 Löschwasser-

Begründung

entnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Wasserleitungen vorhanden. Die Einhaltung der vorgenannten Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

8.3.4. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

8.4. Zusammenfassung der Belange

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die darauf schließen lassen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich der Planung nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die nähere Umgebung des Geltungsbereichs. Insgesamt wird ein ausgewogenes Ergebnis erreicht, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

9. Planungshinweise

9.1. Flächenbilanz

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

Fläche	in		
	Quadratmeter	in ha	Anteil in %
Geltungsbereich	27980 qm	2,80 ha	100,0 %
Mischgebiete (MI)	22180 qm	2,22 ha	79,3 %
Straßenverkehrsflächen	5250 qm	0,53 ha	18,8 %
Grünflächen (Parkanlage)	550 qm	0,06 ha	2,0 %

überlagernde Festsetzungen

überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb der Baufelder) 10435 qm
(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

9.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht grundsätzlich. Die Flächen der künftigen Baugrundstücke werden von dem/den Eigentümer/n unmittelbar an private Interessenten verkauft oder werden selber genutzt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Erschließungskosten fallen nicht an.

Begründung

9.3. Allgemeine Hinweise und örtliche Bauvorschrift

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Bad Nenndorf-Zentrum“, die zu beachten ist. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

9.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• *plan Hc* •
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, **02.05.2016** **(S)** **gez. I. Henckel**

9.5. Verfahrensvermerk

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

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“, vom 07.04.2015 bis einschließlich 07.05.2015 öffentlich ausgelegen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 27.07.2015 bis einschl. 27.08.2015 gemäß 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

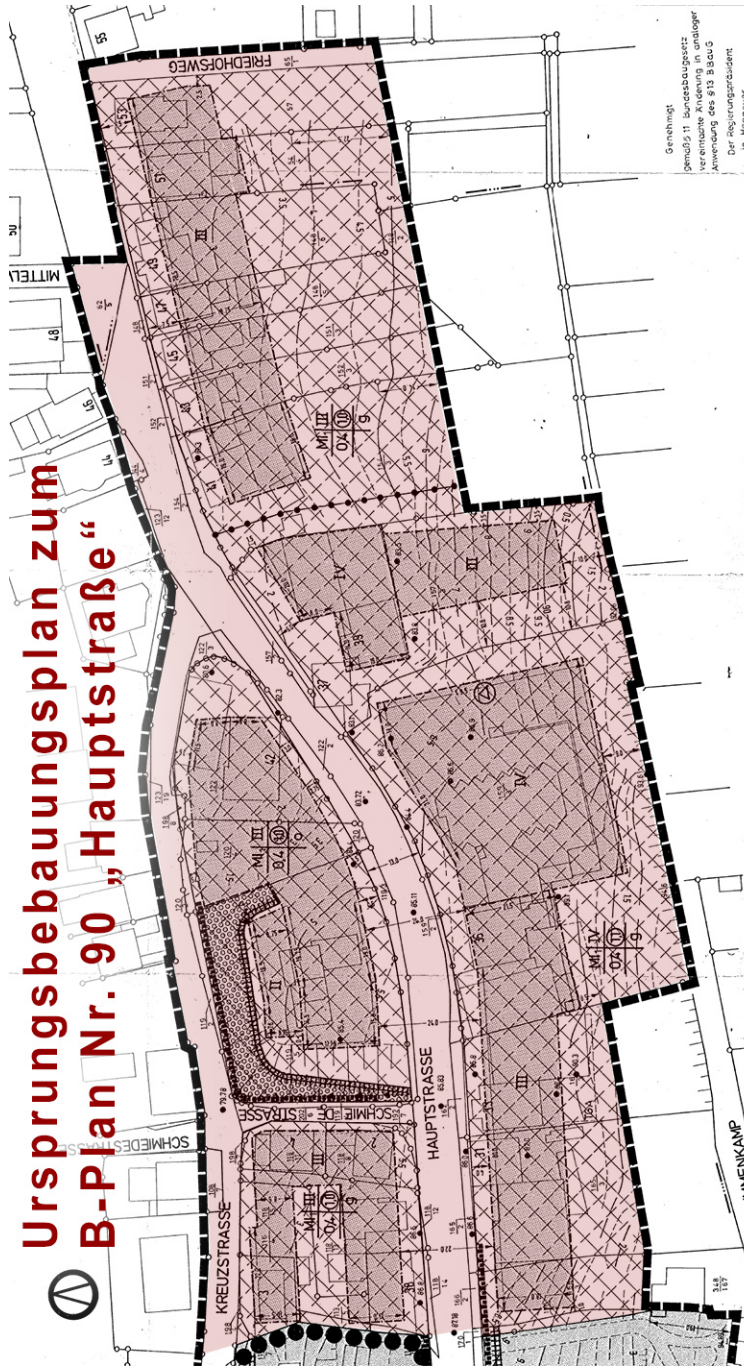
Der erneut geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 30.11.2015 bis einschl. 14.12.2015 gem. 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, **09.05.2016** **(L.S.)** **gez. Schmidt**

Anlage 1

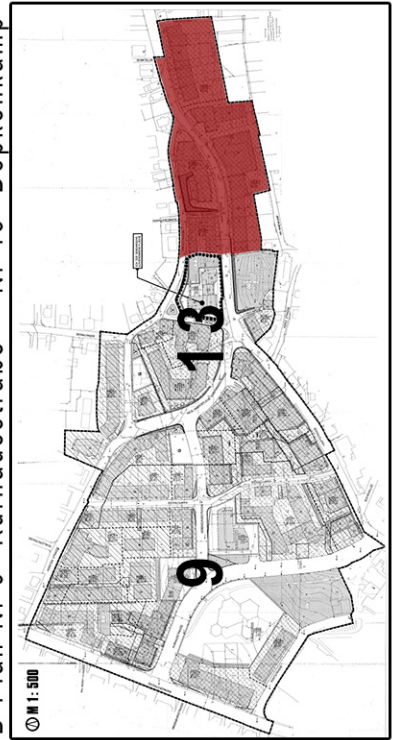
Ursprungsbebauungsplan

zum Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“ (ehemals B-Plan Nr. 13 „Döpkenkamp“)



**Ursprungsbebauungsplan zum
B-Plan Nr. 90 „Hauptstraße“**

B-Plan Nr 9 „Kurhausstraße“ - Nr 13 „Döpkenkamp“

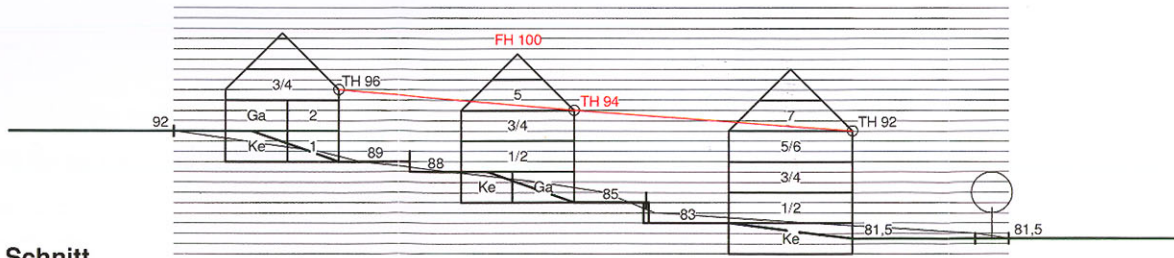
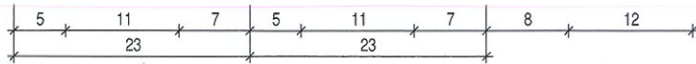
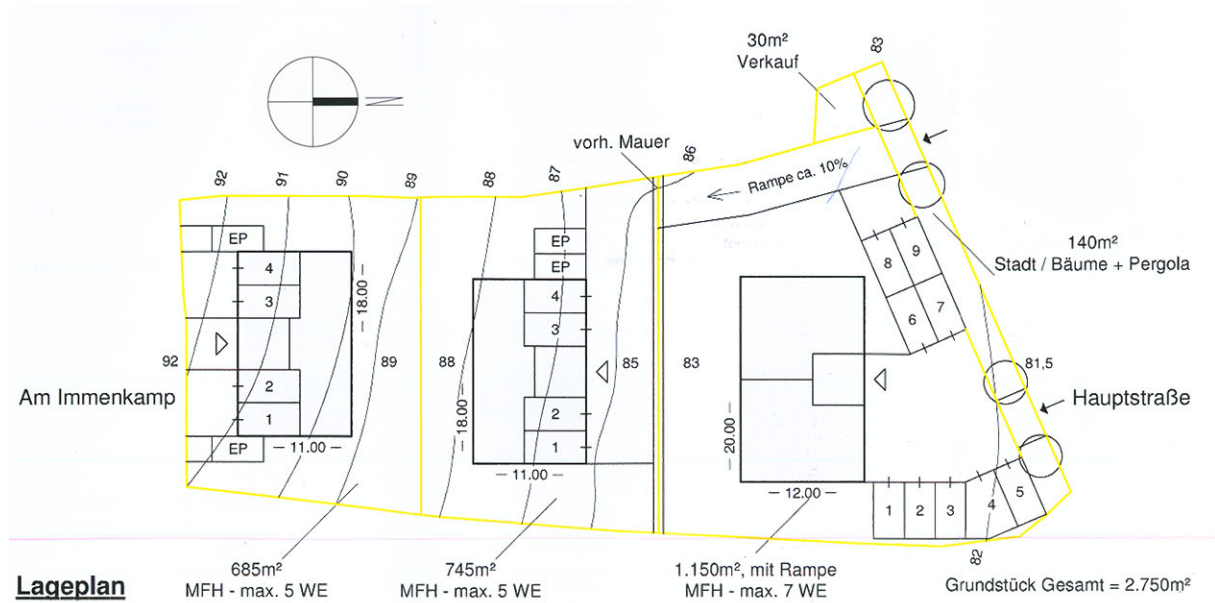


Bebauungsplan Nr. 90 „Hauptstraße“
ersetzt den östlichen Teil des
Ursprungsbebauungsplans
Nr. 13 „Döpkenkamp“

Planausschnitt unmaßstäblich verkleinert, nicht genodet -

Anlage 2

Bebauungskonzept Hauptstraße 39

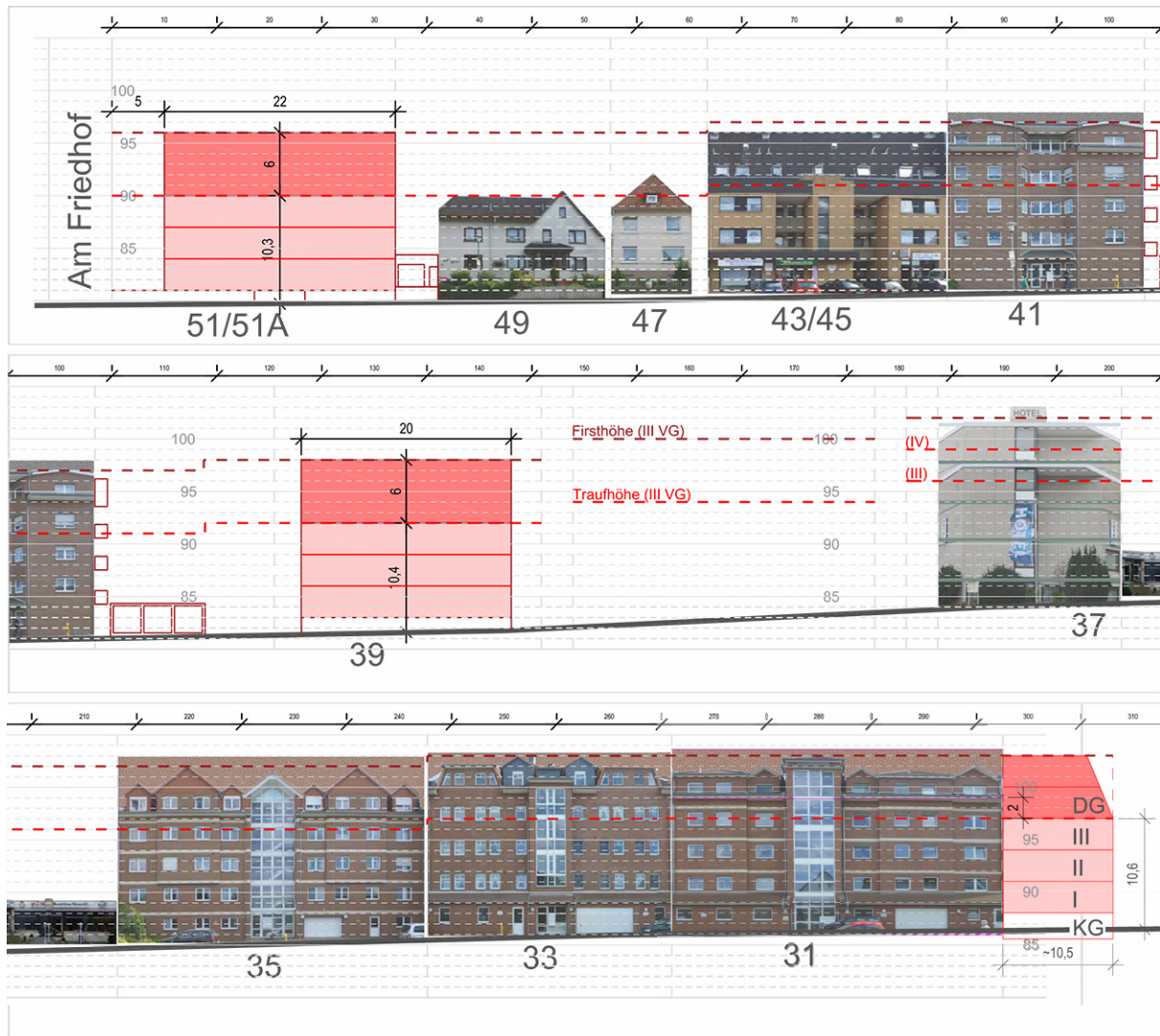


Bebauung Grundstück Matthias	
Hauptstraße 39, Bad Nenndorf	
Grundstücksplanung	
ENTWURF 3	Maßstab 1:500
Lageplan / Schnitt	Datum: 21.05.2015
Der Bauherr:	<i>Heiko Steege</i>
HEIKO	STEEGE
DIPL. ING.	ARCHITECT
Parkstr. 6	31542 Bad Nenndorf
Telefon	05723 / 916265
Maße am Bau prüfen / Statik beachten	

Konzept von Architekt Heiko Stege, Bad Nenndorf, Stand: Mai 2015, unmaßstäblich verkleinert

Anlage 3

Abwicklung Hauptstraße mit Festsetzung der Höhen

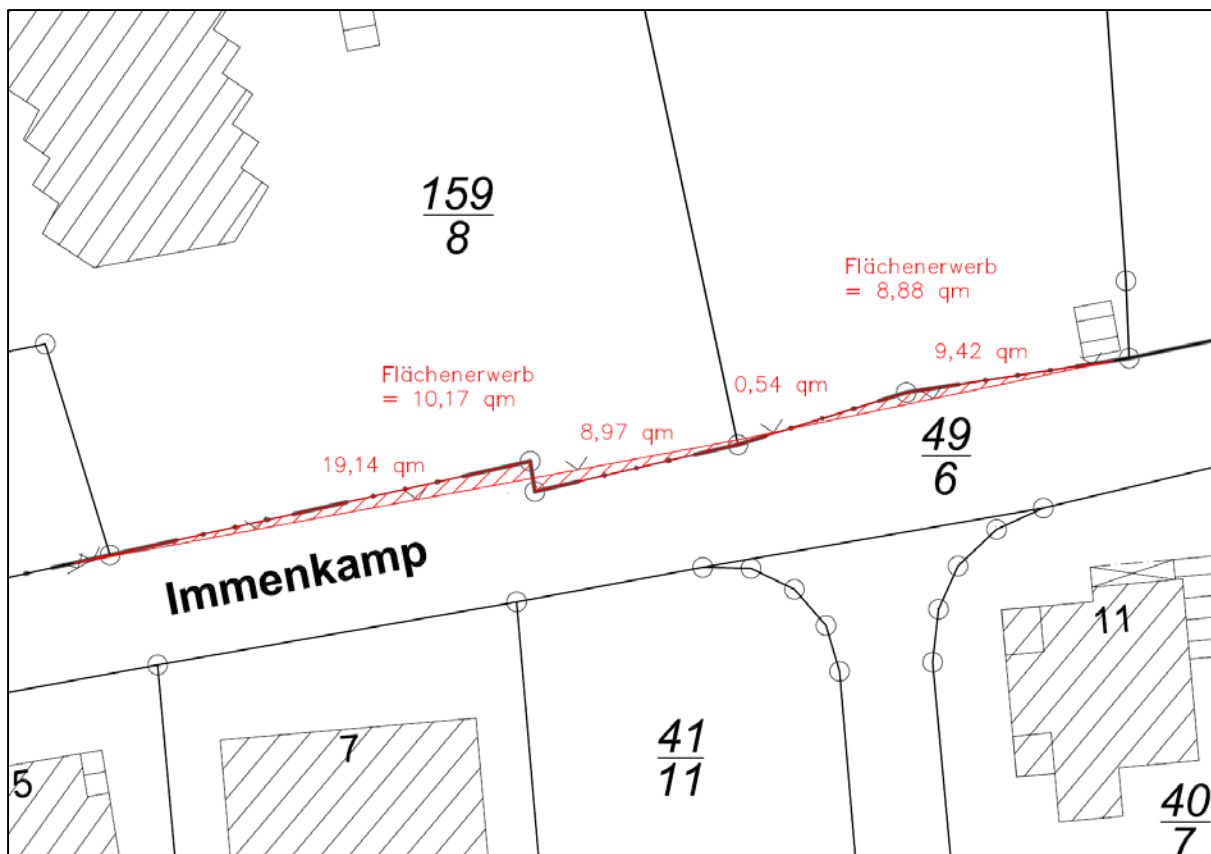


Abwicklung (Original im Maßstab 1/250), unmaßstäblich verkleinert, Zeichnung Henckel (planHc)
 (einschließlich einer optionalen Bebauung auf dem Grundstück der Kirche), Stand Juni 2015

Anlage 4

Änderung Geltungsbereich zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Geltungsbereich wird geändert, um die Grenze an den tatsächlichen Straßenverlauf am Immenkamp anzupassen. Hierzu werden knapp 20 m² aus dem Flurstück 49/6, die Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Hassenzinne“ sind, in zwei Teilflächen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 „Hauptstraße“ übernommen.



Der vom Vermessungsbüro eingemessene Verlauf der Straßenverkehrsfläche bildet den neuen Grenzverlauf. Die schraffierten Flächen wechseln den Eigentümer. (Plan unmaßstäblich, genordet)

Hinweis: Die Flächenangaben können in der abschließenden Vermessung geringfügig abweichen.



Fotos vom Grenzverlauf (markiert) und dem Verlauf der Straßenverkehrsfläche.