

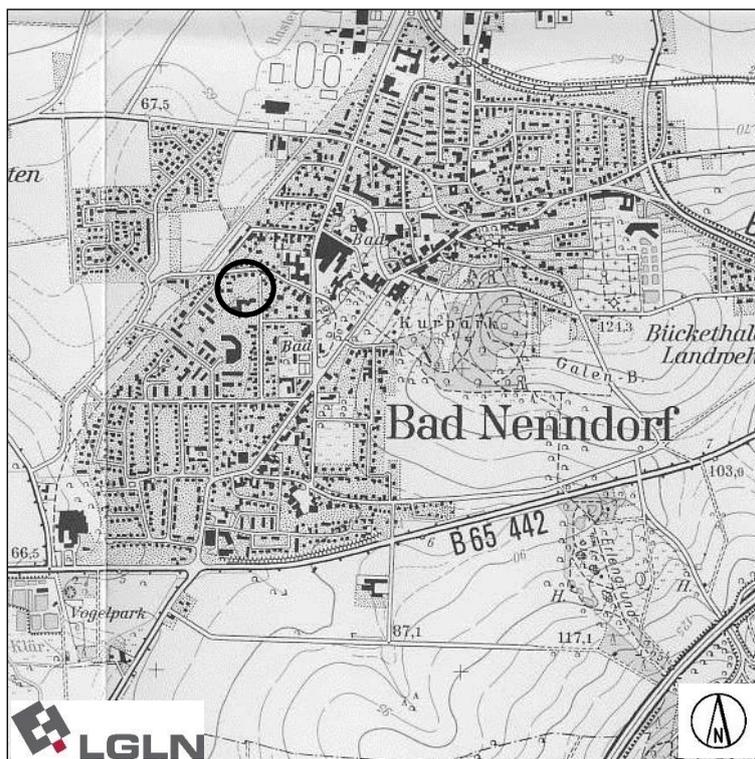
Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 20A „Lehnst Nord“ 8. Änderung einschl. örtlicher Bauvorschriften

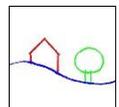
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan der Innenentwicklung
gem. § 13 a BauGB



Abschrift

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Seetorstraße 1 a
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

Teil I Begründung

1	Grundlagen	3
1.1	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
1.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	5
1.3	Gesetze und Verordnungen	7
2	Aufgaben des Bebauungsplanes	8
3	Städtebauliches Konzept	8
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.2	Zustand des Plangebietes	8
3.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	11
4	Inhalt des Bebauungsplanes	14
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2	Örtliche Bauvorschriften	18
4.3	Verkehrsflächen	19
4.4	Belange von Boden, Natur und Landschaft	20
5	Altlasten/Kampfmittel	22
6	Denkmalschutz	22
7	Immissionsschutz	23
8	Flächenbilanz	24
9	Durchführung des Bebauungsplanes	24
9.1	Bodenordnung	24
9.2	Ver- und Entsorgung	25
10	Kosten für die Stadt	27

Teil II Abwägung

Teil III Anlagen

Anlage 1:	Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches	50
Anlage 2:	Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze	51
Anlage 3:	Städtebaulicher Entwurf	52

Teil IV Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A „Lehnast-Nord“ gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. In seiner Sitzung am 20.06.2018 hat der Verwaltungsausschuss die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1.1 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

1.1.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung im Sinne einer städtebaulich sinnvollen Umnutzung u.a. eines im Siedlungsbereich gelegenen Grundstückes handelt. Der Planbereich erstreckt sich auf Flächen, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt sind, jedoch aufgrund der bisher getroffenen Festsetzungen eine dem lokalen Wohnbedarf gerecht werdende bauliche Nutzung nicht zulassen.

Die sich darstellenden und für eine zukünftige bauliche Nutzung geeigneten Flächen weisen weder für die örtliche Erholung noch für den Natur- und Artenschutz eine relevante Bedeutung auf. Eine kleinere Teilfläche wird bereits als Stellplatzanlage genutzt und deckt den Stellplatzbedarf der östlich benachbarten Kirche.

Die Bauleitplanung trägt durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A „Lehnast-Nord“ auch dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen Rechnung, da zunächst die im Siedlungsbereich gelegenen Flächen zur Deckung des Baulandbedarfes beansprucht werden. Eine weitere Siedlungsaktivität, die sich auf Flächen im Außenbereich beziehen würde, kann vermieden werden.

Im Landesraumordnungsprogramm wird der Stadt Bad Nenndorf die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Sie liegt verkehrlich begünstigt an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 65 und der BAB 2 mit der Anschlussstelle Bad Nenndorf. Das Mittelzentrum Bad Nenndorf ist als Standort mit der Schwerpunktaufgabe der Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und der Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt.

Die Belange des Fremdenverkehrs werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt. Die für den Fremdenverkehr wesentlichen Gebäude und Freiflächen sowie Parkanlagen und Kureinrichtungen befinden sich im Versorgungskern der Stadt und nicht in der unmittelbaren Umgebung des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes.

Durch die rahmengebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur hinreichenden Integration der hinzutretenden Bebauung in das städtebauliche Umfeld dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes beigetragen. Darüber hinaus dient die 8. Änderung der Deckung des Wohnbedarfs. Die den Fremdenverkehr störenden Nutzungen werden im Bebauungsplan nicht zugelassen. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass auch unter Anwendung

der in der 8. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen eine gestalterisch hinreichende bauliche Entwicklung der Grundstücksflächen möglich ist. Damit wird ausreichend sichergestellt, dass die Belange des Fremdenverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Eine weitergehende Konkretisierung des Bauvorhabens erfolgt jedoch erst und abschließend auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

Mit der hier geplanten städtebaulichen Innenentwicklung des Mittelzentrums Bad Nenndorf wird den im Abschnitt D 1.5.02 des RROP enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung grundsätzlich entsprochen, wonach einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist, Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind sowie vorrangig vorhandene Baulücken geschlossen und Ortsrandlagen abgerundet werden sollen.

1.1.2. Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Nenndorf stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Durch die 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnbauvorhaben geschaffen werden, die zur Deckung des heutigen individuellen Wohnbedarfs geeignet sind. Die 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A setzt unverändert ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt angesehen.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Nenndorf (ohne Maßstab), Änderungsbereich mit einem Pfeil gekennzeichnet



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20A erstreckt sich auf Flächen westlich der Lindenallee, südlich der Wilhelmstraße und östlich des Wilhelm-Busch-Weges.

Die vom räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 20A betroffenen Flächen werden bereits überwiegend als Wohnsiedlungsbereich genutzt, der durch freistehende und überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit zugeordneten Hausgärten bebaut ist. Südlich des Änderungsgebietes befindet sich der großflächige Gebäudekomplex der ehemaligen Kurklinik/Therapiezentrum Lindenpark, die zwischenzeitlich zu einem Altenwohn- und Pflegeheim umgenutzt wurde. Das Änderungsgebiet selbst wird derzeit entlang der Lindenallee als Parkplatz genutzt, die verbleibenden Flächen stellen sich als Grünflächen dar. Zwischen Parkplatz und Grünfläche finden sich das Plangebiet gliedernde Gehölzbestände. Die Grundstücksflächen hätten in der Vergangenheit bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20A bebaut werden können.

Die 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden, um die lokalen Wohnbedürfnisse in Form der Realisierung von zwei Wohngebäuden in Zuordnung zu den umgebenden bebauten Grundstücksflächen mit Wohnbebauung decken zu können. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder

2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

- *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 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 1.210 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

Berechnung der anrechenbaren Grundfläche:

3.025 m² (Allgemeines Wohngebiet) x 0,4 (GRZ) = 1.210 m².

Da die zulässige Grundfläche der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A (§ 19 Abs. 2 BauNVO) 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.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Auf Grund der städtebaulichen Zuordnung zum Siedlungszusammenhang kann eine planungsrechtliche Zuordnung der im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Grundstücksflächen zum „Innenbereich“ im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB wie folgt abgeleitet werden:

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich westlich der Lindenallee. Der gesamte Bereich ist von Wohngebäuden umgeben. Die hier in Rede stehende 8. Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung der Innenentwicklung, indem die lokal erkennbaren unbebauten Grundstücksflächen zur Deckung des Wohnbedarfs in einem einheitlichen Gesamtkonzept zusammengefasst und baulich genutzt werden. Die Erschließung dieser Flächen ist über die angrenzende und ausreichend dimensionierte Straße gesichert.

Durch die Mobilisierung bisher unbebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener Grundstücksflächen kann die Deckung des konkreten Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB).

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 hat auch eine maßvolle Nachverdichtung des Siedlungsbereiches zum Ziel, um die heutigen Wohnbedürfnisse, die auf das Wohnen im zentralen Siedlungsbereich der Stadt Bad Nenndorf abstellen, entsprechend maßvoll berücksichtigen zu können. Daher werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung in Bezug auf die Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse angehoben.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auch die auf den Versorgungskern gerichteten individuellen Wohnanforderungen berücksichtigen, besonders die der älter werdenden und der jungen Bevölkerung. Ferner ist die Entwicklung dieser

Nutzungen insbesondere für die Bauwirtschaft (Bauhaupt- und Baunebengewerbe) von erheblicher Bedeutung. Gleichzeitig bieten die zentrumsnah gelegenen Siedlungsbereiche weitere Chancen, um für Handwerksbetriebe und freie Berufe in Kombination mit dem Wohnen quartiersbezogene neue Betriebsstätten und Lebensmittelpunkte zu entwickeln.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da sich aus der örtlich das Plangebiet prägenden Nutzung gegenüber den bisher ausgeübten und festgesetzten Arten der baulichen Nutzungen keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Es wird bei den Bebauungsplänen der Innenentwicklung 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird 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.

- *Fazit*

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

1.3 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2018 (Nds. GVBl. S. 113).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. September 2018 (Nds. GVBl. S. 190).

2 Aufgaben 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 und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A umfasst eine Gesamtfläche von rd. 0,36 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 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 verlaufend,

im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 63/11,

im Süden: Ausgehend von der westlichen Grenze des Flst. 63/11 das Flst. 10/45 (Lindenallee) in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. 10/73 querend, weiter durch die nördliche Grenze des Flst. 10/73,

im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 10/62.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

3.2 Zustand des Plangebietes

- *Das städtebauliche Umfeld*

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich des Mittelzentrums Bad Nenndorf und wird von der Lindenallee im Osten begrenzt.

Sowohl die im Plangebiet als auch die im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gelegenen Flächen stellen sich als Wohnsiedlungsbereiche dar. Dabei ist eine offene und zwei- bis maximal dreigeschossige Bauweise (einschl. der ausgebauten Dachgeschosse) prägend. Diese Prägung resultiert auch aus den unterschiedlich hohen Geschosshöhen der älteren Bestandsgebäude.

Die topographischen Verhältnisse lassen eine leichte Hangneigung von Osten nach Westen erkennen.

Frei- und Erholungsflächen für die wohnortnahe Erholung der Bevölkerung finden sich nicht im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder dessen unmittelbaren Umfeld. Diese befinden sich vielmehr in dem östlich gelegenen Kurpark mit den entsprechenden Ruhe- und Aktivitätsbereichen.

Die für die Versorgung der Bevölkerung relevanten Einrichtungen der Grundversorgung finden sich in einer Entfernung von 180 m im unmittelbaren Umfeld der Bahnhofstraße. Über diese Einrichtungen (Lebensmittel, Dienstleistungen, Ärzte etc.) kann eine wohnortnahe Versorgung, auch der nicht motorisierten Bevölkerung gewährleistet werden.

- *Das Plangebiet*

Die von der 8. Änderung des B-Planes Nr. 20 A „Lehnast-Nord“ betroffenen Grundstücksflächen befinden sich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast Nord“ bzw. dessen 7. Änderung, die für den Änderungsbereich die nachfolgenden und rechtsverbindlichen Festsetzungen trifft:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
- Bauweise: offene Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse: II
- Lage im Heilquellenschutzgebiet

Die zeichnerischen Festsetzungen sind dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 A zu entnehmen.

Abb.: Auszug aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A „Lehnst-Nord“

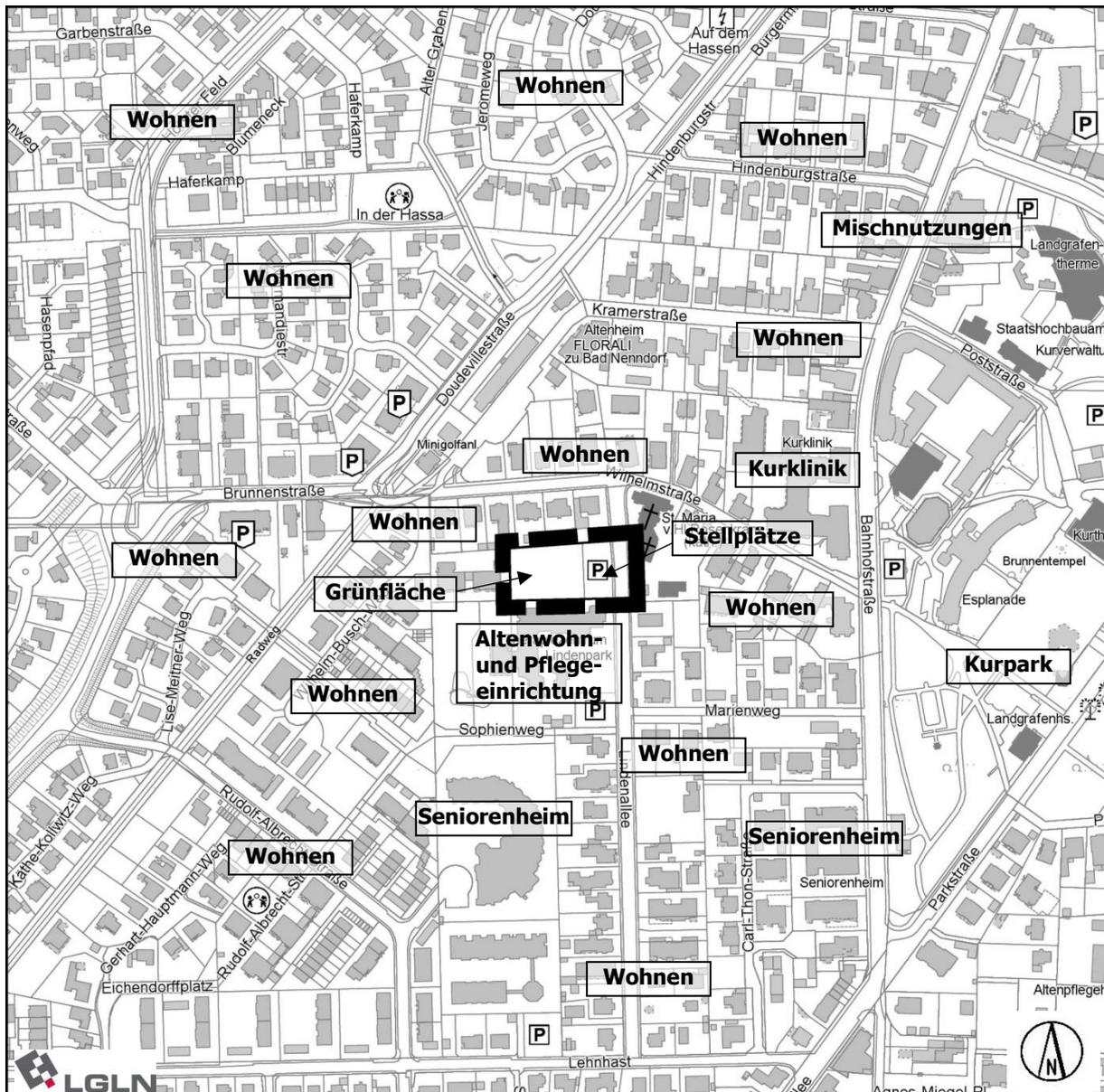


Die Fläche selbst stellt sich derzeit als Grünfläche dar, die nach Osten durch einen Gehölzriegel begrenzt wird. Entlang der Lindentallee befindet sich ein Parkplatz, der vorrangig durch die östlich der Lindentallee gelegene kath. Kirche St. Maria v. Hl. Rosenkranz genutzt wird. Zur Lindentallee erfolgte eine Eingrünung durch laubtragende Heckenpflanzen.

Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksfläche erforderlichen Verkehrsflächen sind vorhanden, so dass die Erschließung der Grundstücksfläche über die Lindentallee und die sonstigen im Straßenraum befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen als gesichert anzusehen ist.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebietsumfeld, Kartengrundlage AK 5, M 1:5.000 (i.O.), © 2018 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



3.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A "Lehnast-Nord" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den Ortskern Bad Nenndorfs bezogene Deckung des lokal erkennbaren Wohnbaulandbedarfes geschaffen werden, um die konkreten und individuellen Bauwünsche im zentralen Ortsbereich angemessen berücksichtigen zu können. Gleichzeitig soll diese Bauleitplanung auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, da innerhalb des Plangebietes überwiegend die Wohnbedürfnisse der bereits in Bad Nenndorf lebenden Bevölkerung berücksichtigt werden (Eigenbedarfsdeckung). Die Deckung des Baulandbedarfes soll insbesondere durch die Bereitstellung von zentrumsnah gelegenen Wohnungen an einem dafür attraktiven Standort erfolgen, der weitestgehend von störenden Immissionen freigehalten wird.

Zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen sollen dabei die westlich der Lindenallee gelegenen Grundstücksflächen in Bezug auf die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Bezug auf die bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung neu, im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung, geordnet werden.

Die angestrebte bauliche Entwicklung soll sich an die in der Umgebung bereits bestehende Bebauungsstruktur anpassen, sodass aufgrund der prägenden Art der baulichen Nutzung und der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzten WA-Gebiete unverändert ein WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Die angestrebte Nachverdichtung soll durch eine weiterhin festgesetzte offene Bauweise und durch die neue Einbeziehung der Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen mit max. 14 m (86,00 m üNHN) und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 planungsrechtlich gesichert werden. In diesem Zusammenhang findet die Nachverdichtung auch ihren Ausdruck durch die Anhebung der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (II) in zukünftig III Geschosse. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird zu Gunsten des zusätzlich zulässigen Vollgeschosses mit begleitender Höhenfestsetzung und zu Gunsten der individuellen baulichen Gestaltung und Ausnutzung der Grundstücksflächen, auch mit Blick auf die Förderung der Innenentwicklung, verzichtet.

Mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 20 A „Lehnast Nord“ sei darauf hingewiesen, dass bereits die südlich angrenzenden und zur Lindenallee ausgerichteten Bauflächen eine III-geschossige Bauweise aufweisen. Darüber hinaus soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende kosten-, flächen- und energiesparende Bebauung ermöglicht werden. Diese Bauformen weichen von der in der Vergangenheit angewendeten Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ab. Ersatzweise wird hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung der v.g. Wohnbedürfnisse die Begrenzung der Gebäudehöhe auf eine Gesamthöhe von max. 86,00 m ü NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 14 m) vorgenommen. Diese Gebäudehöhe entspricht den in der Umgebung bereits bestehenden Gebäudestrukturen, die diesem Bereich Gesamthöhen zwischen 9 und 14 m aufweisen. Der auf den Kernbereich Bad Nenndorf sich beziehende Wohnbedarf stellt sich im Vergleich zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes heute anders da, sodass heute zur Deckung des Wohnbedarfs vordringlich die im Siedlungsbereich befindlichen Bebauungspotenziale zu Gunsten einer Innenentwicklung beansprucht werden müssen. Dieser Planungsansatz ist auch aus dem Willen des Gesetzgebers ableitbar, wonach die Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten und im Außenbereich gelegenen Flächen erfolgen soll. Dies ergibt sich aus § 1 a BauGB, sodass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Diese Anforderungen sind daher bei den heutigen Änderungen und Aufstellungen von Bebauungsplänen angemessen in die Abwägung einzubeziehen. Dies ist in dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes auch erfolgt. Die umgebende Bebauung wird durch die Höhenentwicklung der im Plangebiet möglichen Bebauung nicht überschritten, sodass eine überdimensional in Erscheinung tretende Bebauung im Umfeld der bestehenden Bebauung an der Lindenallee nicht zu erwarten ist.

Die zentral gelegenen Grundstücksflächen des Plangebietes bieten für die Stadt Bad Nenndorf aufgrund der unmittelbaren Nähe zum zentralen Versorgungsbereich eine städtebauliche Entwicklungschance, die im Zusammenhang mit der damit verbundenen Stabilisierung und Entwicklung des Ortskerns einen weiteren Beitrag zur Attraktivitätssteigerung des Kernbereiches der Stadt Bad Nenndorf leisten kann. Innerhalb des Planbereiches sollen auch Wohnnutzungen für ältere Bevölkerungsgruppen angeboten werden, die sich durch seniorengerechte Grundrissgestaltung, Aufzug etc. darstellen. Diese Wohnformen bedingen aufgrund der barrierefreien Wohnraumgestaltung regelmäßig flächenbeanspruchendere Bauweisen, die sich von den lockeren Einfamilienhausstrukturen unterscheiden. Da neben der Förderung der Schaffung von zentrumsnah gelegenem Wohnraum auch die beschriebenen, altersgerechten Wohnformen realisiert werden sollen,

wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstgrenze gem. § 17 BauNVO beibehalten.

Ferner wird mit der geplanten Nachverdichtung des Siedlungsbereiches der Stadt Bad Nenndorf den Zielsetzungen im Abschnitt D 1.5.02 des RROP Rechnung getragen, wonach Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sowie vorrangig vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden sind.

Über die unmittelbar angrenzend verlaufende Lindenallee sind die hier betroffenen Teilflächen gut an die im Kernbereich der Stadt befindlichen Versorgungseinrichtungen, wie z.B. diverse Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere der medizinischen Einrichtungen, angebunden. Über kurze Wege ist neben den genannten Zielen auch der Kurpark (Baudenkmal) mit den damit verbundenen Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur fußläufig erreichbar.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebietes über die angrenzende öffentliche Straße vor. Zur Verdeutlichung der gesicherten Erschließung der im Plangebiet befindlichen Flächen ist die entsprechende Verkehrsfläche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Aspekten. Aus diesen Festsetzungen können jedoch aufgrund der rahmengebenden Wirkung der Festsetzungen keine Rückschlüsse auf die im Gebiet konkret geplanten Gebäude in Bezug auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz getroffen werden. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Gebäude hätten errichtet werden können, die aufgrund der bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eine ähnliche Höhenentwicklung und ein ähnliches Volumen im Nahbereich des Baudenkmals haben erwarten lassen. Diese plangegebene Vorbelastung ist bei der Beurteilung dieser städtebaulichen Situation angemessen zu berücksichtigen.

Anforderungen an die bauliche Gestaltung trifft die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Frage, ob sich ein konkret geplantes Bauvorhaben mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz vereinbaren lässt, richtet sich nach den im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegten Bauvorhaben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen des Umgebungsschutzes konkretisiert, da erst auf dieser Grundlage Aussagen über die bauliche Gestaltung und Stellung von Gebäuden möglich sind.

Zur Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles der Deckung des auf den Kernbereich Bad Nenndorfs sich beziehenden Wohnbedarfs und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 A, einschl. seiner 7. Änderung, wird mit Blick auf die Beurteilung von zukünftigen Vorhaben in der Umgebung dieses Planbereiches darauf hingewiesen, dass zukünftige Bauvorhaben nach den Inhalten der vorliegenden Bebauungspläne zu beurteilen sind. Daraus ergibt sich für die davon betroffenen Grundstücksflächen ein abschließendes und nicht nachträglich einzuschränkendes Baurecht. Darüber hinaus sind bei nicht in Bebauungsplänen gelegenen Grundstücksflächen die Anforderungen des § 34 BauGB zu beachten (Einfügungsgebot). Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Eindruck der Beliebigkeit entsteht hierdurch nicht.

Auf die o.g. Ausführungen zur städtebaulichen Begründung in Bezug auf die Deckung des sich auf den Kernbereich Bad Nenndorfs beziehenden Wohnbedarfs mit den damit verbundenen heutigen und individuellen Wohnanforderungen sei in diesem Zusammenhang

auch zur Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen. Dabei ist zu bedenken, dass die städtebauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen regelmäßig Veränderungen unterworfen ist, die u.a. durch einen veränderten Wohnbedarf zum Ausdruck kommt. Der Gesetzgeber hat den Kommunen ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, auf diese Bedarfslage auch unter Würdigung der umgebenden bestehenden Bebauungsstrukturen eingehen zu können. Dies kann die Kommune mit Hilfe der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in zulässiger Weise machen. Die hierbei beachtlichen privaten und öffentlichen Belange werden im Rahmen des Planaufstellungs- oder Änderungsverfahrens untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Eine Unvereinbarkeit mit dem öffentlichen Belang des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes kann nicht, auch nicht aus der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg als Unteren Denkmalschutzbehörde abgeleitet werden. Vielmehr ist es so, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung im Zuge der Bauaufsichtlichen Prüfung auch die Belange des Denkmalschutzes (hier die des Umgebungsschutzes) berücksichtigt werden können.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf an einer dichteren Bauweise und individuellen Wohnformen unterschiedlicher Altersgruppen resultiert aus dem allgemein zu erwartenden demographischen Wandel, der insbesondere durch einen erhöhten und zentral gelegenen Wohnbedarf deutlich wird. Einer größtmöglichen Zentralität der Einrichtungen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten gegeben sind, ohne auf weitergehende Verkehrsmittel (ausgenommen das Fahrrad) angewiesen zu sein. Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg). Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an eine möglichst zentrumsnahe Versorgung mit individuellem Wohnraum zur Deckung des auf Bad Nenndorf bezogenen Wohnbedarfs dokumentiert.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das festgesetzte **Allgemeine Wohngebiet (WA- Gebiet)** gem. § 4 BauNVO wird unverändert aus den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 20A und dessen 7. Änderung übernommen. Eine Veränderung der Art der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt, um auch zukünftig eine städtebaulich harmonische und nahezu konfliktfreie Integration der hinzutretenden Nutzungen zu gewährleisten. Insofern wird die Festsetzung des WA-Gebietes wie folgt übernommen.

Die in WA-Gebieten nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen in dem durch Wohnnutzungen geprägten Bereich und aufgrund

der bereits südlich angrenzenden Einrichtungen des Gesundheitswesens und der davon ausgehenden Vorbelastung nicht zugelassen werden.

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 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) werden gem. § 4 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

4.1.2 Maße der baulichen Nutzung/Bauweise

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das festgesetzte WA-Gebiet unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lässt neben der Deckung des Wohnbedarfs auch ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum.

Um den im Plangebiet resultierenden Stellplatzbedarf decken zu können und in diesem Zusammenhang möglichste eine vollflächige Versiegelung im Gebiet zu vermeiden, soll die Errichtung einer Tiefgarage ermöglicht werden. Die damit verbundene zusätzliche Versiegelung führt jedoch zu einer geringfügigen zusätzlichen Erhöhung der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ. Da durch die im Gebiet geplanten Vorhaben die gem. § 19 Abs. 4 NBauO für WA-Gebiete zulässige Obergrenze der GRZ bei Stellplätzen, Nebenanlagen und Carports (GRZ zzgl. 50 %) um weitere 12 % überschritten wird (GRZ bis max. 0,65) sind als planinterner Ausgleich für das Schutzgut Boden Garagen und Tiefgaragen vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Diese sind dann mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Hierdurch kann zudem eine Minimierung der optischen Wahrnehmung des Gebäudekörpers der Tiefgarage geschaffen und somit eine bauliche Überprägung des Plangebietes vermieden werden.

Diese Maße der baulichen Nutzung lassen eine für diesen Siedlungsbereich und für das WA-Gebiet maximal zulässige bauliche Dichte erwarten, die jedoch nicht dazu geeignet ist, zu benachbarten Nutzungen und Einrichtungen städtebauliche Spannungen zu erzeugen.

Die gemäß § 17 BauNVO für WA-Gebiete maximal zulässige GRZ von 0,4 wird eingehalten.

§ 3 Überschreitung der Grundflächenzahl *(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 19 (4) BauNVO)*

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl kann bei der Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von max. 0,65 zugelassen werden, wenn Garagen und Tiefgaragen vollständig mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm versehen

werden.

Diese sind dann mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.

Auch die offene Bauweise wird unverändert aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um auch zukünftig eine hinsichtlich der Bebauungsstruktur lockere bauliche Stellung von Baukörpern bei angemessener Bebauungsdichte zu ermöglichen. Lediglich auf die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 wird zu Gunsten der Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von bislang II auf nun III Vollgeschosse verzichtet. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes ohne dabei weitere Flächenversiegelungen zu verursachen.

Auf der Grundlage der Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes wäre, wie in der Stellungnahme beschrieben, eine Überbauung durch Hauptgebäude bis zu einer Fläche von 1.210 m² zulässig. Dies entspricht der bereits zuvor zulässigen Bebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 A, einschl. dessen Änderungen. Eine Erhöhung der baulichen Dichte in Bezug auf den Flächenverbrauch findet demnach gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht statt.

Aufgrund des Verzichtes der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,7 ist die gem. § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl für WA-Gebiete von 1,2 maßgeblich, sodass sich rechnerisch eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.630 m² ergibt. Grundsätzlich können diese Flächengrößen auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch für die Errichtung eines einzelnen Gebäudekörpers beansprucht werden, sofern dieser der offenen Bauweise zuzuordnen ist (Gebäuelänge max. 50 m). Es sei jedoch nochmals auf die zuvor bereits beschriebene Vorgaben des BauGB verwiesen. Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]. Diesen Anforderungen kann u.a. auch durch den Verzicht auf die Begrenzung der GFZ entsprochen werden, da hierdurch eine zusätzliche Versiegelung weiterer Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs, die bei Begrenzung der GFZ und der damit verbundenen Verringerung der möglichen Wohnfläche erforderlich würden, vermieden wird. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 A auf Teilflächen im Südwesten eine Bebauung mit III-Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,0 zulässig war. Diese Festsetzungen entsprechen in etwa dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung der hier in Rede stehenden 8. Änderung des Bebauungsplanes. Es kann somit auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Bebauung für die Umgebung des Plangebietes gänzlich untypisch ist oder maßstabsprenge ist.

4.1.3 Begrenzung der Gebäudehöhen

Die vorhandene städtebauliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass vor allem die in den unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichen vorhandenen baulichen Strukturen für die hinzukommende Bebauung maßstabgebend sein sollen. Die Gebäudehöhen weisen in diesem Bereich Gesamthöhen zwischen 9 und 14 m auf.

Die im Plangebiet festgesetzte max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird aus Gründen der Einfügung in den städtebaulichen Zusammenhang mit einer Gesamthöhe auf max. 86,00 m ü NHN (entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 14 m) festgesetzt. Ergänzend wird die zulässige Traufhöhe auf max. 81 m ü NHN begrenzt. Bei der Bemessung der Traufhöhe werden die Höhen von Staffelgeschossen nicht angerechnet. Die Begrenzung der Traufhöhen soll eine der umgebenden Bebauung angepasste Gliederung des Gebäudekörpers

sicherstellen und orientiert sich auch hier an den auf den angrenzenden Grundstücken bereits bestehenden Gebäuden. Es wird auf die in Anlage 3 abgebildete Höhenentwicklung der Ansichten hingewiesen.

Darüber hinaus wird die zulässige Höhe von Tiefgaragen auf max. 72,50 m ü NHN begrenzt. Hierdurch soll eine störende Wahrnehmung des Gebäudekörpers der Tiefgarage von der Lindenallee aus vermieden werden.

Eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke ist durch die hinzukommende Bebauung nicht zu erwarten. Darüber hinaus ist bei Einhaltung der in der NBauO vorgegebenen Grenzabstände nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung benachbarter Grundstücke auszugehen. Konkrete Aussagen hierzu können jedoch erst im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahrens gemacht werden.

§ 2 Höhen baulicher Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1) *Innerhalb des WA-Gebietes wird die Gesamthöhe der baulichen Anlagen auf max. 86,00 m ü NHN begrenzt. Bezugspunkt der Gesamthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut.*
- (2) *Innerhalb des WA-Gebietes wird die zulässige Traufhöhe auf max. 81,00 m ü NHN begrenzt. Bei der Bemessung der Traufhöhe werden die Höhen von Staffelgeschossen nicht angerechnet. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zum Bezugspunkt definiert.*
- (3) *Innerhalb des WA-Gebietes wird die zulässige Höhe von Tiefgaragen auf max. 72,50 m üNHN begrenzt. Bezugspunkt der Höhe der Tiefgaragen ist die Oberkante der Rohdecke.*
- (4) *Der Bezugspunkt ist in der Planzeichnung durch Planzeichen gekennzeichnet.*

Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 14 m (86 m ü NHN) entspricht der Höhe der benachbarten Gebäude Lindenallee 8 und 2, sodass sich auch für diese Gebäude eine entsprechende Höhenentwicklung bzw. -wirkung mit Blick von der Wilhelmstraße als auch vom Wilhelm-Busch-Weg aus ergibt. Aufgrund der zur Wilhelmstraße und dem Wilhelm-Busch-Weg bereits bestehenden und somit der Neubebauung vorgelagerten Bebauung ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Gebäude trotz des Geländeverlaufes nicht störend in Erscheinung treten werden.

Hinsichtlich der festgesetzten Begrenzung der Traufhöhe (81 m üNHN) sei darauf hingewiesen, dass diese zwar über der Traufhöhe des Gebäudes Lindenallee 2 liegt, jedoch hinter der sich darstellenden rückwärtigen Traufhöhe des Gebäudes Lindenallee 8 zurückbleibt. Es kann somit nicht die Auffassung geteilt werden, die festgesetzte Traufhöhe sei wesentlich höher als bei den Nachbargebäuden, sodass auch nicht davon auszugehen ist, dass durch diese Höhenentwicklung ein substantieller Eingriff in den Siedlungsbereich erfolgt. Vielmehr ist es so, dass durch die Berücksichtigung der „vorderen“ und „hinteren“ Trauflinie quasi eine Vermittlung der Höhen mit Blick auf die Traufausrichtung des hinzutretenden Baukörpers erfolgt.

Darüber hinaus kann aus der bisherigen planungsrechtlichen Situation der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne kein Indiz dafür abgeleitet werden, dass eine Traufhöhe unmittelbar und exakt aus einer benachbarten Bebauung abzuleiten ist. Hier ist regelmäßig den architektonischen Anforderungen und Zielsetzungen als auch den Anforderungen des individuellen Wohnbedarfs ebenfalls Rechnung zu tragen.

Die Erscheinung eines Gebäudes wird nicht allein durch die Gebäudehöhe definiert. Es werden jedoch mit Bezug auf die o.g. Ausführungen keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die zukünftig zu erwartenden Bebauungsstrukturen sich nachteilig auf die Umgebungsstrukturen und das Stadtbild auswirken werden. Vielmehr handelt es sich hierbei um subjektive Eindrücke des individuellen Betrachters.

Die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. dessen Änderung obliegt der Stadt. Unabhängig von der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung gab auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan zuvor lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor, sodass u.a. eine ähnliche Gebäudehöhe hätte realisiert werden können. Auch auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. dessen Änderungen hätte eine Bebauung entstehen können, die nach Auffassung des Betrachters in ihrer Gestaltung nicht dem Stadtbild entspricht.

4.1.4 Baugrenzen

Das bisher durchgehende Baufeld (siehe 7. Änderung) wird in zwei Baufelder geteilt. Diese halten mittig einen Abstand von 5 m zueinander, entsprechend der Baufelder auf dem westlich angrenzenden Grundstück. Hierdurch soll zukünftig eine durchgehende Bebauung mit einer entsprechenden Riegelwirkung vermieden werden. Die Baugrenzen werden im Süden und Westen unverändert mit Abständen von 3 bzw. 10 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Nach Norden wird für das westliche Baufeld der bisherige Abstand von 5 m auf 4,5 m verringert. Das östliche Baufeld hält, auch mit Blick auf das nördlich gelegene Baudenkmal Lindenallee 2, unverändert einen Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze ein. Im Osten wird die überbaubare Grundstücksfläche hingegen gegenüber der rechtsverbindlichen Festsetzung zurückgenommen, da in diesem Bereich auch zukünftig Stellplatzflächen vorgehalten werden sollen und somit eine Bebauung absehbar nicht erfolgen wird. Der Abstand von 7 m zur Grundstücksgrenze wird in diesem Bereich auf 12 m erweitert.

Die Anlage von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dabei sind jedoch die durch die im Bebauungsplan festgesetzten und der nördlichen Grundstücksgrenze zugewandten Baugrenzen vorgegebenen Abstände (4,5 m und 5 m) einzuhalten. Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind von diesen Abständen ausgenommen. Dies ist erforderlich, um die Anforderungen der Deckung des Stellplatzbedarfes zu berücksichtigen, die mit der angestrebten Innenentwicklung verbunden ist.

§ 4 Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Tiefgaragen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Die Anlage von Tiefgaragen ist auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Zur nördlichen Grundstücksgrenze sind die durch die im Bebauungsplan festgesetzten und der nördlichen Grundstücksgrenze zugewandten Baugrenzen vorgegebenen Abstände (4,5 m und 5 m) einzuhalten. Zu- und Abfahrten zu Tiefgaragen sind von diesen Abständen ausgenommen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Stadt Bad Nenndorf, westlich der Lindenallee. Der historische Stadtkern mit den wesentlichen Gebäuden und Freiflächen sowie Parkanlagen und Kureinrichtungen befindet sich östlich des Plangebietes, östlich der Bahnhofstraße. Die das Plangebiet umgebende Bebauung weist aufgrund ihrer äußeren Gestaltung teilweise noch einen Bezug zum historischen Siedlungsbereich auf (Baudenkmal Lindenallee 2, Kirche). Dabei nehmen die Gebäude, die auf die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen des Kernbereiches hindeuten, mit Bezug auf die westlich sich anschließenden Gebäudestrukturen jedoch eine Lage im Randbereich des gestalterisch noch ableitbaren historischen Siedlungsbereiches ein.

Diese baulichen Anlagen werden durch überwiegend geneigte Dächer geprägt. Dieses gestalterisch ablesbaren Elemente der Siedlungsentwicklung soll auch für die Zukunft im Kernbereich Bad Nenndorf ablesbar bleiben.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der Dachneigungen, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden.

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes. Die Festsetzung zu den Dachneigungen dient dazu, hinsichtlich der Gestaltung der Dächer ein Einfügen der hinzukommenden Bebauung in die umgebende Bebauungsstruktur zu erreichen und dabei Dachneigungen auszuschließen, die auf die Wahrnehmung der baulichen Gestaltung erheblich beeinträchtigenden Einfluss haben.

Für die Stadt Bad Nenndorf, insbesondere für den historisch gewachsenen Kernbereich, sind geneigte Dächer bis 48 Grad als typisch anzusehen. Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer und andererseits zu steile Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen, ist festgesetzt, dass für Hauptgebäude nur Dächer mit Dachneigungen von 16 bis 48 Grad zulässig sind. Hierdurch soll besonders die bauliche Nutzung der im Dachraum geplanten Wohnnutzungen gefördert werden, da mit einer geringeren Dachneigung die Anforderungen an die individuelle bauliche Nutzung besser möglich ist. Die Dachneigungen sollen ferner dazu dienen, dass die geneigte Dachlandschaft auch in diesem Baugebiet als prägendes Merkmal übernommen wird.

Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.). Grasdächer sind allgemein zulässig. Bei der Anlage von Grasdächern sowie untergeordneten Gebäudeteilen bis zu einer Fläche von 25 m², z.B. Eingangsüberdachungen, Wintergärten, Erker u.ä., aber auch Dachterrassen sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Diese Ausnahmen sollen ebenfalls dazu beitragen, dass die individuelle bauliche Gestaltung nicht durch eine Überregulierung in unverhältnismäßiger Weise eingeschränkt wird. Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

§ 2 Dächer

Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 16 bis 48 Grad zulässig. Grasdächer sind allgemein zulässig. Von der Festsetzung der Dachneigungen sind untergeordnete Gebäudeteile, Erker, sonstige Dachaufbauten und Wintergärten bis zu einer Grundfläche von 25 qm sowie Dachterrassen ausgenommen.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Lindenallee im Osten. Die Straße ist zur Aufnahme der mit dieser Siedlungsentwicklung verbundenen Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig. Weitergehende öffentliche Erschließungsanlagen sind für diese Siedlungsentwicklung nicht erforderlich. Zur Dokumentation der Erschließungsfunktion wurde der entsprechende Abschnitt der Lindenallee in den räumlichen Geltungsbereich der 8. Änderung aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Entlang der Lindenallee sollen die bestehenden Stellplätze, die regelmäßig durch die Kirchenbesucher der kath. Kirche St Maria v. Hl. Rosenkranz genutzt werden, auch zukünftig erhalten werden, sodass entlang der Lindenallee eine Fläche für Stellplätze festgesetzt wird.

Zur Sicherung der Erschließung wird ausgehend von der Lindenallee eine 5 bzw. 6 m breite, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der kath. Kirche St. Maria v. Hl. Rosenkranz und der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Fläche festgesetzt.

Grundsätzlich soll die Ordnung des ruhenden Verkehrs gemäß den Anforderungen der NBauO auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Zu diesem Zweck ist die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der jeweiligen Gebäude möglich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf der Nordseite. Die genaue Lage und Ausformung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes wird mit rd. 1.210 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 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 die 8. Änderung des Bebauungsplanes 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 bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Innerhalb des Planbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A befinden sich noch unbebaute Grundstücksflächen. Auf diesen Flächen des Plangebietes sind – wie bereits oben beschrieben - Eingriffe bereits dem Grunde nach planungsrechtlich zulässig.

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. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A bezieht sich auf die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verlegung der östlichen Baugrenze bei gleichzeitiger Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und entsprechen der prägenden Bebauung der Umgebung. Die geringfügige zusätzliche Überschreitung der Grundfläche bis zu 65% wird durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zu Gunsten des Schutzgutes Boden ausgeglichen.

Aufgrund der vorhandenen intensiven Nutzung und der umgebenden baulichen Prägung haben die Flächen eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt, sodass die im Plangebiet gelegenen Flächen keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft besitzen. Auf weitergehende artenschutzrechtliche Untersuchungen wird in diesem Fall daher verzichtet.

Aufgrund Struktur und insbesondere der Größe des Gehölzfeldes im Osten des Änderungsbereiches, ist ein Fällen und Roden der Gehölze und Sträucher analog zu § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig. Zur Vermeidung von Eingriffen in das Störungs- und Tötungsverbot werden daher Aussagen zur Baufeldräumung und Bauzeiten getroffen. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind jedoch aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreis Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Ob bzw. unter welchen Auflagen der Fällung eines von Fledermäusen genutzten Höhlenbaumes im begründeten und zu beantragenden Einzelfall zugestimmt werden kann, bleibt der Prüfung der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vorbehalten.

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens nur geringfügig erhöht und grünordnerisch relevante Festsetzungen nicht aufgehoben oder geändert werden. Ein erheblicher und daher ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

Die entlang der Lindenallee bestehende Hecke zur Eingrünung der Stellplatzflächen wird zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt eine Durchgrünung der Grundstücksflächen mit Laub- oder Obstgehölzen.

Umweltvorsorge/ grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und des Artenschutzes sowie zur hinreichenden Bestimmung der mit diesem B-Plan verbundenen Grünordnung werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen Gegenstand der 8. Änderung des B-Plans Nr. 20A.

§ 4 Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- (1) *Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweis Nr. 4).*
- (2) *Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

§ 5 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Sträucher zu erhalten und bei Abgang durch Pflanzungen standortgerechter, im

Naturraum heimischer Sträucher gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach Angaben der Artenliste 1 (siehe Hinweis Nr. 4). Die Sträucher sind als 2 x verpflanzte Sträucher mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm zu pflanzen.

§ 6 Maßnahmen für den Artenschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) *Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.*
- (2) *Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume der Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.*

5 Altlasten/Kampfmittel

Die Stadt Bad Nenndorf hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

Ferner sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

6 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Baudenkmals Wohnhaus mit Einfriedung Lindenallee 2 (Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG).

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Die neuen Baukörper müssen in Kubatur, Form und architektonischen Einzelheiten auf das benachbarte Baudenkmal Rücksicht nehmen. Neue Baukörper in der Umgebung des Baudenkmals müssen den Maßstab einhalten, den das Baudenkmal gesetzt hat und sollen es nicht gleichsam erdrücken, verdrängen oder übertönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Baudenkmal verkörpert.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Aspekten. Aus diesen Festsetzungen können jedoch aufgrund der rahmengebenden Wirkung der

Festsetzungen keine Rückschlüsse auf die im Gebiet konkret geplanten Gebäude in Bezug auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz getroffen werden. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Gebäude hätten errichtet werden können, die aufgrund der bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eine ähnliche Höhenentwicklung und ein ähnliches Volumen im Nahbereich des Baudenkmals haben erwarten lassen. Diese plangegebene Vorbelastung ist bei der Beurteilung dieser städtebaulichen Situation angemessen zu berücksichtigen.

Anforderungen an die bauliche Gestaltung trifft die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Frage, ob sich ein konkret geplantes Bauvorhaben mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz vereinbaren lässt, richtet sich nach den im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegten Bauvorhaben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren werden die Anforderungen des Umgebungsschutzes konkretisiert, da erst auf dieser Grundlage Aussagen über die bauliche Gestaltung und Stellung von Gebäuden möglich sind.

Das der Begründung beigelegte Abbild einer ersten Entwurfsfassung, die für die hinreichende Bestimmung von bodenrechtlichen Festsetzungen dient, stellt für diese denkmalrechtliche Beurteilung des Umgebungsschutzes einen ersten Anhalt dar. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.

Bodendenkmalpflege

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.

Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingefäße 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 E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Art der baulichen Nutzung und des unmittelbaren Planungsumfeldes mit den damit verbundenen Schutzbedürfnissen von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die im Norden, Westen und Osten angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete (WA) bestimmt. Im Rahmen der 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A ist unverändert die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO geplant. Im Süden grenzt das im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik/Altenwohn- und Pflegeheim“ gem. § 11 (2) BauNVO an das Plangebiet.

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zur östlich mittelbar angrenzenden Rodenberger Allee und Bahnhofstraße sind Verkehrslärmimmissionen nicht vollständig ausgeschlossen.

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Arten der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. Im B-Plan Nr. 20A ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche weisen ebenfalls eine Prägung als WA-Gebiete auf. Auf der Grundlage der bei der städtebaulichen Planung anzuwendenden DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) bei Gewerbelärm als Orientierungswerte einzuhalten. Orientierungswerte können in begründeten Einzelfällen überschritten werden, da sie keine Grenzwerte darstellen.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden die von der Rodenberger Allee/Bahnhofstraße ausgehenden Lärmemissionen bereits berücksichtigt. Aufgrund der umgebenden Nutzung ist nicht von einem Nutzungskonflikt auszugehen, da es sich überwiegend um Anliegerverkehre handelt. Es werden innerhalb der angrenzenden Verkehrsflächen auch keine Eingriffe in den Straßenraum vorbereitet oder erwartet, sodass aufgrund des fehlenden baulichen Eingriffes in den Straßenraum keine Immissionsschutzmaßnahmen begründet sind.

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die 8. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20A handelt und die geringfügige Änderung keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet. Darüber hinaus wirken nach heutigem Kenntnisstand auch keine das WA-Gebiet erheblich beeinträchtigende Gewerbelärmemissionen auf das Plangebiet ein. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben weiterhin gewährt.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,36 ha auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet):	3.025 m ²
<i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche:</i>	<i>283 m²</i>
<i>davon Fläche für Stellplätze:</i>	<i>185 m²</i>
<i>davon Fläche zum Erhalt:</i>	<i>37 m²</i>
Öffentliche Verkehrsfläche	551 m ²
<u>Plangebiet gesamt:</u>	<u>3.576 m²</u>

9 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich.

9.2 Ver- und Entsorgung

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

9.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann über die in der angrenzend verlaufenden Straße (Lindenallee) befindlichen Schmutzwasserleitungen an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Bad Nenndorf angeschlossen werden.

9.2.2 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über entsprechende Anschlussleitungen an den in der angrenzend verlaufenden Straße befindlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass die Bodenbeschaffenheit eine Versickerung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers nicht zulässt. Gegen eine Versickerung des Oberflächenwassers könnte gegenwärtig auch die vorherrschende topographische Situation sprechen, die mit Rücksicht auf die jeweiligen „Unterlieger“ eine Rücksichtnahme bei der Ableitung des Oberflächenwassers im Sinne einer geordneten und sicheren Ableitung des Oberflächenwassers erwarten lässt.

Es wird daher zunächst davon ausgegangen, dass aufgrund der unverändert bleibenden Grundflächenzahl auch die potenziell versiegelten Flächen gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan nicht verändert werden bzw. durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen plangebietsintern ausgeglichen werden, sodass über den rechtsverbindlichen B-Plan hinaus keine weitergehenden Regenereignisse abgeleitet werden müssen und das bestehenden Kanalnetz zur Aufnahme der Regenereignisse ausreichend bemessen ist.

9.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohnnutzungen erfolgt durch den Anschluss an die in der angrenzenden Lindenallee vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

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 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Soweit die geforderten Löschwassermengen die Leistungskapazität der vorhandenen Trinkwasserleitung übersteigt, sind seitens der Kommune weitere Maßnahmen zu ergreifen. Eine detaillierte Prüfung der Löschwasserversorgung wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung vorgenommen und nachgewiesen. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche kommunale Aufgabe.

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 bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren 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.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt.

9.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Baugenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.

Für die Abfallentsorgung der in zweiter Bebauungsreihe geplanten Bauvorhaben werden an der Lindenallee entsprechende Abfallbehältersammelplätze eingerichtet.

9.2.5 Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird durch das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Westfalen Weser Netz AG sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

9.2.6 Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. 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 Technik GmbH, Technik Niederlassung Nordwest, PTI 21, 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.

Eine Ausbauentcheidung trifft die Vodafone Kabel Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse kann mit dem Team Neubaugebiete Verbindung aufgenommen werden:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

9.2.7 Heilquellenschutzgebiet

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

Aus Sicht des Heilquellenschutzes sind in der Regel folgende Aspekte als kritisch zu betrachten und zu berücksichtigen:

- Bodeneingriffe, die das Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten reduzieren (Reduzierung der quartärzeitlichen Deckschichten),
- Versickerung von verunreinigten Oberflächenwasser,
- die Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung,
- die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen z.B. Gartenbrunnen sowie
- die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes (erdgekoppelte Wärmepumpenanlagen, Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren etc.).

Den Belangen des Heilquellenschutzes ist Rechnung zu tragen, so dass die genannten Aspekte bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Sobald konkrete Planungsunterlagen für das Bauvorhaben vorliegen, sind diese insbesondere im Hinblick auf das Ausmaß der Bodeneingriffe in vertikaler und horizontaler Hinsicht hydrogeologisch zu begutachten. Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser müssen dem Stand der Technik entsprechen. Die Vorgaben der relevanten Richtlinien sind einzuhalten.

Die Errichtung und der Betrieb von Brunnenanlagen sowie von Anlagen zur thermischen Nutzung des Untergrundes sind nicht zulässig bzw. sind mit der Unteren Wasserbehörde im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit den Belangen der Heilquellenschutzgebietsverordnung abzustimmen.

Für die im Plangebiet gelegenen Flächen erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung auch eine Baugrunduntersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro. Hierbei werden auch die im Gebiet vorhandenen Grundwasserstände und damit verbundene Auswirkungen auf die Gründung der baulichen Anlagen und Bautiefen untersucht und beurteilt. Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung werden bei der Vorhabenplanung entsprechend Berücksichtigung finden, sodass nachteilige Auswirkungen auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden können.

In Bezug auf die Errichtung einer Tiefgarage sei darauf hingewiesen, dass auch diese mit den Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung vereinbar sein muss. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Diesbezüglich sei jedoch darauf hingewiesen, dass seitens der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg in der vorliegenden Stellungnahme vom 08.03.2018 in Bezug auf die Errichtung einer Tiefgarage im Heilquellenschutzgebiet keine Bedenken geäußert wurden.

Aus der Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens Hinweise auf im Planbereich durch Ton und Lehmschichten bestehende Schichtwasserströmungen von Nord nach Süd. Der Hinweis ist im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes zu prüfen, um Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude zu vermeiden.

10 Kosten für die Stadt

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Plangebiet durch einen privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a 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	Abwägungsvorschlag
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.08.2018</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>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben vom PTI 21 Heinrich Drangmeister, lfd. Nr. 9835 aus 2018 vom 14.02.2018, das weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.02.2018</u></p> <p><i>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:</i></p> <p><i>Seitens der Telekom bestehen gegen den B-Plan Nr. 20 A Lehnast Nord grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>Am Rand des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</i></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 sich aus Sicht der Telekom keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.</p> <p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 14.02.2018 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (<i>kursiv</i>).</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen den Bebauungsplanes Nr. 20 A grundsätzlich keine Bedenken bestehen und die Telekom das Plangebiet aufgrund der am Rand des Planbereiches verlaufenden Telekommunikationslinien das Gebiet als grundsätzlich erschlossen ansieht und zurzeit keinen Handlungsbedarf sieht.</i></p>

	<p><i>Bitte informieren Sie und frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</i></p> <p><i>Bitte aktualisieren Sie unter Punkt 9.2.6 Kommunikation der Begründung unsere Kontaktdaten:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord PTI 21 Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover</i></p> <p>Wir bitten Sie noch einmal - unter Punkt 9.2.6 <i>Kommunikation</i> der Begründung- unsere Kontaktdaten zu aktualisieren:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord PTI 21 Neue-Land-Straße 6 30625 Hannover</p>	<p><i>Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert.</i></p> <p>Die Kontaktdaten werden unter Punkt 9.2.6 entsprechend geändert.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Wasserverband Schaumburg, Schreiben vom 15.08.2018</p>	<p>Sie beteiligen uns im Rahmen der Bauleitplanung als Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung am o.g. Verfahren.</p> <p>Wir verweisen dazu auf unsere Ausführungen in den Schreiben vom 12.08.2014 und 12.02.2018.</p> <p>Weitere Ausführungen sind dazu nicht erforderlich.</p> <p><u><i>Stellungnahme vom 12.08.2014</i></u></p> <p><i>Sie beteiligen uns als Träger der öffentlichen Wasserversorgung an der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20A "Lehnast-Nord".</i></p> <p><i>Der ausgewiesene Bebauungsplanbereich kann über die vorhandene</i></p>	<p>Der Verweis auf die seitens des Wasserverbandes Nordschaumburg bereits vorgetragenen Stellungnahmen vom 12.08.2014 und 12.02.2018 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Schreiben vom 12.08.2014 handelt es sich um eine Stellungnahme, die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Aufstellungsverfahren der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A „Lehnast-Nord“ abgegeben wurden. Die in der Stellungnahme formulierten Aussagen treffen auf den hier in Rede stehenden Planbereich jedoch hinsichtlich der bestehenden</p>

	<p><i>Trinkwasserleitung Eichendorffplatz und Gerhart-Hauptmann-Weg versorgt werden (das vorhandene Gebäude Hausnummer 3 wird heute schon so versorgt).</i></p> <p><i>Die Ausführungen im Abschnitt 7.2.2. sind insofern zutreffend.</i></p> <p><i>Die vorhandene Trinkwasserleitung wurde im Jahr 2013 vollständig erneuert. In Abschnitt 7.3.3. sind ausführliche Hinweise zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung vom Planungsbüro gemacht worden.</i></p> <p><i>Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe und insofern durch die Samtgemeinde Nenndorf sicherzustellen.</i></p> <p><i>Soweit die geforderten Löschwassermengen die Leistungskapazität der vorhandenen Trinkwasserleitung übersteigt, sind seitens der Kommune weitere Maßnahmen zu ergreifen.</i></p> <p><u><i>Stellungnahme vom 12.02.2018</i></u> <i>Sie beteiligen uns im Rahmen der Bauleitplanung als Träger der öffentlichen Trinkwasserversorgung am o.g. Verfahren.</i></p> <p><i>Es handelt sich um eine Wohnbebauung in einem bereits erschlossenen Gebiet.</i></p> <p><i>Die mit der Änderung des Bebauungsplanes möglich gemachte Bebauung lässt sich über das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem in der Lindenallee versorgen.</i></p>	<p>Trinkwasserleitungen jedoch nicht zu, da sich die benannten Straßenzüge rd. 300 m südwestlich des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A befinden. Insofern wird der Hinweis auf die vollständige Erneuerung der Trinkwasserleitung im Jahr 2013 lediglich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ferner wird der Hinweis zur Kenntnis genommen, dass die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hoheitliche Aufgabe ist und in der Zuständigkeit der Samtgemeinde Nenndorf liegt. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A bereits enthalten.</p> <p>Der Hinweis, dass im Falle der Übersteigerung der Leistungskapazität der vorhandenen Trinkwasserleitungen seitens der Kommune weitere Maßnahmen zu ergreifen sind, wird in die Begründung aufgenommen. Es wird jedoch mit Blick auf die umgebenden Nutzungen davon ausgegangen, dass die geforderten Löschwassermengen über die bestehenden Leitungen zur Verfügung gestellt werden können.</p> <p>Da sich die Stellungnahme ferner auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 12.02.2018 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (<i>kursiv</i>).</p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die mit der Änderung des Bebauungsplanes möglich gemachte Bebauung sich über das vorhandene Trinkwasserversorgungssystem in der Lindenallee versorgen lässt.</i></p>
--	--	---

		Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
<p>Behinderten-Seniorenbeirat Samtgemeinde Nenndorf, Schreiben vom 08.08.2018 per E-Mail</p>	<p>Nachdem wir Beiratsmitglieder Ihre Schreiben vom 06. und 24.07.2018 und die Online-Planung einsehen konnten, wurde gestern, noch nach der bereits beendeten Beiratssitzung beschlossen, in diesen Fällen (Anlagen) der Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf zuzustimmen.</p> <p>Selbstverständlich werden hier in der konkreten Bauplanung die Belange des Behinderten- und Seniorenbeirates berührt.</p> <p>Weshalb wir auch darum bitten, auf Barrierefreiheit (Ebenerdigkeit, Rampen bei Treppen, Absenkungen von Bordsteinen usw.) und ausreichend Beleuchtung zu achten, damit der Zugang zu den Wohnkomplexen und Parkplätzen gefahrlos für Behinderte (evtl. Rollstuhlfahrer) und Senioren möglich ist.</p> <p>Die Fragebögen zu den Projekten "Sanierung Kurpark" und "Zentrum" werfe ich ein.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der vorliegenden Planung seitens des Behinderten-Seniorenbeirates zugestimmt wird.</p> <p>Innerhalb des Planbereiches sollen auch Wohnnutzungen für ältere Bevölkerungsgruppen angeboten werden, die sich durch seniorengerechte Grundrissgestaltung, Aufzug etc. darstellen. Die in der Stellungnahme aufgeführten Maßnahmen eines behinderten- und seniorengerechten Ausbaus beziehen sich jedoch bereits auf die nachfolgende konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung. Die entsprechenden Aspekte werden daher im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis auf die Fragebögen zu den Projekten "Sanierung Kurpark" und "Zentrum" wird zur Kenntnis genommen, betrifft jedoch nicht die hier in Rede stehende Bebauungsplanänderung.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 16.08.2018 per E-Mail</p>	<p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</p> <p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p>	<p>Der Hinweis, dass eine Ausbauentscheidung von der Vodafone Kabel Deutschland GmbH nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien getroffen wird, wird zur Kenntnis genommen. Eine konkrete Berücksichtigung der Vorgaben zum Netzausbau erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung. Der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine weitergehenden Aussagen. Die Gemeinde Neuenkirchen bzw. der für die Erschließung zuständige Investor wird bei Bedarf mit der Vodafone Kabel Deutschland GmbH unter Verwendung der in der Stellungnahme beschriebenen Adresse Kontakt aufnehmen. Dieser Hinweis wird in die Begründung eingefügt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone</u> • <u>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone</u> • <u>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</u> 	
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 16.07.2018</p>	<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit:</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p><u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>) 	<p>Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um detailgenaue Übertragungen der Grenzverläufe des räumlichen Geltungsbereiches.</p> <p>Eine Erweiterung des Satzungsgebietes ist nicht vorgesehen. Eine weitere Beteiligung der PLEdoc GmbH ist damit nicht erforderlich.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Planbereich keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> 	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Hinweise auf im Plangebiet verlaufende Leitungen oder Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>GASCADE Gastransport GmbH, Schreiben vom 07.08.2018</p>	<p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co KG erfolgt.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass Anlagen der o.g. Unternehmen nicht betroffen sind.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger</p>

	<p>anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>	<p>öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Hinweise auf im Plangebiet verlaufende Leitungen oder Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Anwohner Wilhelmstraße, Bad Nenndorf, Schreiben vom 16.08.2018</p>	<p>Bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A „Lehnhast Nord“ erfolgte eine Stellungnahme am 28.02.2018. Die dort vorgetragenen Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans wurden zwar anschließend vom Initiator des geänderten Bebauungsplans, BECK Immobilien GmbH, kommentiert, aber führten zu keinen substantiellen Änderungen des beantragten Bebauungsplans. Im Gegenteil, sie wurden ohne Nennung von hierfür triftigen Gründen als irrelevant abgetan.</p> <p>Die vorgetragenen Bedenken zum Bebauungsplan bestehen weiterhin. Sie konnten durch die ergänzenden Begründungen nicht entkräftet werden. Im Gegenteil, durch die derzeit mit Abriss von zwei Gebäuden in der Lindenallee begonnenen Bauarbeiten im Stil der auch für die Lindenallee 4-6 (Nachbargrundstück zur denkmalgeschützten Lindenallee 2/Struckmeier) geplanten Neubauten erhalten sie neue Substanz.</p> <p>Wie bereits vorgetragen weichen alle in der Lindenallee geplanten Neubauten substantiell von der dort bisher üblichen Bebauung ab. Sie haben ein Geschoss mehr und sind daher im Erscheinungsbild grundsätzlich nicht mehr im bisher üblichen Villenstil, sondern im Stil</p>	<p>Der Hinweis auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 28.02.2018 wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme als auch die dazu bereits ergangene Abwägung werden zum besseren Verständnis dieser Stellungnahme noch einmal angefügt. Es wird in diesem Zusammenhang der Vorwurf zurückgewiesen, die darin vorgetragenen Bedenken wären ohne Nennung von triftigen Gründen als irrelevant abgetan worden. Hierbei handelt es sich um eine rein subjektive Beurteilung. Vielmehr wurden die angesprochenen Bedenken verfahrensgerecht dem Abwägungsvorgang zugeführt. Es kann in diesem Zusammenhang seitens des Einwenders auch nicht davon ausgegangen werden, dass allein die Äußerung von Bedenken im Rahmen des Beteiligungsverfahrens automatisch zu einer Änderung vorliegender Planunterlagen führt.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass die seitens des Einwenders bereits vorgetragenen Bedenken zum Bebauungsplan auch weiterhin Bestand haben und mit Bezug auf bereits fortschreitende Baumaßnahmen im Bereich der Lindenallee an Substanz gewinnen. Diesbezüglich wird nochmals auf die bereits zur Stellungnahme vom 28.02.2018 vorgetragenen städtebaulichen Begründungen der Abwägung verwiesen, die ebenfalls unverändert aufrecht erhalten werden.</p> <p>Die bereits voranschreitende bauliche Entwicklung in der Lindenallee zeigt deutlich auf, dass die städtebauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen regelmäßig Veränderungen unterworfen ist, die u.a. durch einen veränderten Wohnbedarf zum Ausdruck kommt. Der</p>

	<p>von Mehrfamilienhäusern, wie sie in Großstädten durchaus ihre Berechtigung finden mögen. Bad Nenndorf ist nicht wie eine Großstadt zu betrachten, sondern ist ein altgewachsener Kurort mit eigenem Charme. Die Lindenallee spiegelt diesen Charakter zusammen mit weiteren Straßen der Gemeinde noch weitgehend wider. Warum die Gemeinde und die gewählten Bürgervertreter und -vertreterinnen diesem keinen erhaltenswerten Wert beimessen, sondern stattdessen Investoreninteressen nahezu kritiklos folgen, bleibt unverständlich. Noch weniger verständlich ist, dass von der Gemeinde keine eigenen schriftlichen und abgestimmten Vorschläge zur zukünftigen städtebaulichen Gestaltung der innerstädtischen Gemeinde entwickelt und vorgelegt werden. Zumindest sind den Bürgern keine bekannt.</p> <p>Die Liste der Bausünden in der Gemeinde, die von unvermittelten Hochhäusern, über unverhältnismäßig große Gebäude bis zu zahlreichen gesichtslosen Gebäuden reicht, ist bereits leider schmerzhaft lang. Derartige Gebäude erreichen weiter zunehmend den historischen Innenstadtbereich, ohne dass hieraus planerische Konsequenzen gezogen werden. Es wird der Charme und Charakter des Ortes aufgegeben, auf Initiative einzelner Investoren und in Kooperation mit einer lokalen Bank. Die Planungshoheit wird privaten Investoren überlassen. Hierdurch „stößt“ der Gemeinde die Innenstadtbauung mangels eigener Pläne "zu", zumindest lässt sich aus dem Verlauf der hier diskutierten Änderung des Bebauungsplans</p>	<p>Gesetzgeber hat den Kommunen hierfür ausdrücklich die Möglichkeit gegeben, auf diese Bedarfslage auch unter Würdigung der umgebenden bestehenden Bebauungsstrukturen eingehen zu können. Es werden jedoch keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die zukünftig zu erwartenden Bebauungsstrukturen sich nachteilig auf die Umgebungsstrukturen und das Stadtbild auswirken werden. Vielmehr handelt es sich hierbei um subjektive Eindrücke des individuellen Betrachters. In diesem Zusammenhang kann ebenso die Zuordnung von Mehrfamilienhäuser zu Großstädten nicht nachvollzogen werden, finden sich entsprechende Bauformen doch auch im Gebiet der Stadt Nenndorf, auch in zentraler Lage, wieder.</p> <p>Die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. dessen Änderung obliegt der Stadt. Unabhängig von der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung gab auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan zuvor lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor, sodass u.a. eine ähnliche Gebäudehöhe hätte realisiert werden können. Auch auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. dessen Änderungen hätte eine Bebauung entstehen können, die nach Auffassung des Betrachters in ihrer Gestaltung nicht dem Stadtbild entspricht.</p> <p>Die Empfehlung zur Entwicklung stadt-eigener Entwicklungsvorschläge für die städtebauliche Gestaltung der innerstädtischen Bereich wird zur Kenntnis genommen, es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A.</p> <p>Die Hinweise auf die aus Sicht des Einwenders im Stadtgebiet inzwischen bestehenden „Bausünden“ sowie die Bedenken hinsichtlich politischer bzw. verwaltungsseitiger Entscheidungen mit Bezug auf die zu vertretende Planungshoheit werden zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.</p> <p>Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf an einer dichteren Bauweise und individuellen Wohnformen unterschiedlicher Altersgruppen resultiert aus dem allgemein zu erwartenden</p>
--	--	---

	<p>Nr. 20A „Lehnast Nord“, 8. Änderung, kein anderer Eindruck gewinnen. An keiner Stelle der Planung wurde auch nur andeutungsweise erkennbar, dass die Gemeinde eigene Vorschläge zur Bebauung des fraglichen Grundstücks gemacht hätte oder gar hätte. Es werden hier und - so der Anschein - auch bei anderen Gelegenheiten Anträge nahezu widerstandslos „durchgewunken“ sowie Bedenken von Bürgern gar abgewiegelt.</p> <p>Es wird daher erneut nachdrücklich dafür geworben, das Heft der innerstädtischen Bauplanung und Gestaltung wieder als Gemeinde in die Hand zu nehmen und nicht kurzfristigen Investoreninteressen zu Lasten des Gemeindecharakters zu überlassen. Es geht bei Bebauung nicht nur um die Zahl von Wohneinheiten, sondern auch um Lebensqualität für die Bürger der Gemeinde. Diese wird ganz wesentlich durch Stil und Charme der Bebauung und nicht durch deren Größe bestimmt.</p>	<p>demographischen Wandel, der insbesondere durch einen erhöhten und zentral gelegenen Wohnbedarf deutlich wird. Einer größtmöglichen Zentralität der Einrichtungen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, da kurze Wege zu Versorgungseinrichtungen und Arbeitsstätten gegeben sind, ohne auf weitergehende Verkehrsmittel (ausgenommen das Fahrrad) angewiesen zu sein.</p> <p>Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg).</p> <p>Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an eine möglichst zentrumsnahe Versorgung mit individuellem Wohnraum zur Deckung des auf Bad Nenndorf bezogenen Wohnbedarfs dokumentiert.</p> <p>Bezug auf die Berücksichtigung von Investoreninteressen wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Mit Blick auf die in der Stellungnahme angesprochene Lebensqualität für die Bürger der Gemeinde (Stadt) sei darauf hingewiesen, dass diese sich auch in Form der Berücksichtigung individueller Wohnbedürfnisse darstellt, die aufgrund der jeweiligen individuellen Wohnanforderungen auf eine möglichst zentrale Lage des Lebensmittelpunktes abzielen. Hierbei sollen vor allem auch die Wohnbedürfnisse der Personen berücksichtigt werden, die aufgrund ihrer individuellen Lebensumstände auf unterschiedlich große Wohneinheiten mit den damit verbundenen Möglichkeiten des</p>
--	---	---

	<p>Insbesondere wird erneut darauf hingewiesen, dass die in der Lindenallee bereits in Bau befindlichen und jetzt durch Änderung des Bebauungsplans der Lindenallee 4-6 (ehemals Rintelmann) geplante Bebauung beispielgebend für Investoren zukünftiger Bauungen sein werden. Es ist kein anderer Schluss aus dem Verlauf der bisherigen Diskussion hierzu möglich. Derartige unterstützte Bauvorhaben und die damit hingenommene Entstellung der den Charme der Gemeinde mitausmachenden Straßenzüge (hier und bereits zuvor andernorts) werden namentlich mit den gewählten Bürgervertreterinnen und Vertretern und hauptamtlichen Gemeindevertretern in Zusammenhang gebracht werden.</p> <p>Zusammenfassend wird die Gemeinde gebeten, nach erneuter Prüfung und Diskussion die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A „Lehnast Nord“ in der vorgelegten Fassung abzulehnen. Stattdessen sollte eine Planung zur zukünftigen Bebauung des historischen Kurortbereichs eingeleitet werden. Die Interessen der Gemeinde können auf Basis derartiger abgestimmter Planung Investoren vorgetragen werden. Bebauung per se ist kein ausreichender Wert. Architektur und Bebauung sollten nicht ertragen werden müssen, sondern erst durch Gestaltung und Abstimmung mit der Umgebung tragen sie zum Mehrwert bei.</p> <p>Es ist schwer vorstellbar, dass Investoren, wie der ortsansässige Architekt Beck, bei langfristiger Planung von Geschäftsbeziehungen,</p>	<p>Wohnens innerhalb einer zentrumsnah gelegenen Wohnanlage reflektieren. Diese Anforderungen werden sowohl von jungen Familien als auch von Senioren definiert, die aufgrund der Lebensumstände (altersbedingt) auf große (pflegeintensive) Gärten und Wohneinheiten zu Gunsten eines zentralgelegenen und attraktiven Wohnquartiers verzichten wollen. Für diese Personengruppen stellt die im Plangebiet vorgesehene bauliche Entwicklung entgegen der Auffassung des Einwenders durchaus die Schaffung von Lebensqualitäten dar.</p> <p>Zu der sich zukünftig darstellenden baulichen Entwicklung wird erneut darauf hingewiesen, dass zur Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles der Deckung des auf den Kernbereich Bad Nenndorfs sich beziehenden Wohnbedarfs zukünftige Bauvorhaben nach den Inhalten der vorliegenden Bebauungspläne zu beurteilen sind. Daraus ergibt sich für die davon betroffenen Grundstücksflächen ein abschließendes und nicht nachträglich einzuschränkendes Baurecht. Darüber hinaus sind bei nicht in Bebauungsplänen gelegenen Grundstücksflächen die Anforderungen des § 34 BauGB zu beachten (Einfügungsgebot). Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Eindruck der Beliebigkeit entsteht hierdurch nicht.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde gebeten wird, nach erneuter Prüfung und Diskussion die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A „Lehnast-Nord“ abzulehnen und stattdessen eine Planung der zukünftigen Bebauung des historischen Kurortbereiches einzuleiten. Die Erarbeitung einer übergeordneten Entwicklungsplanung stellt hierbei jedoch keinen Belang der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung, sondern vielmehr ein eigenständiges Verfahren dar, über das seitens der Stadt unabhängig zu entscheiden ist.</p> <p>Die Aussagen in Bezug auf langfristige Planungsentscheidungen von Investoren stellen rein subjektive Vermutungen dar und sind nicht</p>
--	--	--

	<p>Interessen der Gemeinde unberücksichtigt lassen.</p> <p>Ein Kompromissvorschlag könnte hier beispielsweise sein, dass das Vordergebäude auf der Lindenallee 4-6 zweigeschossig im bisherigen Villenstil (siehe bisher bereits jüngst fertiggestellte Neubauten an der Lindenallee) erstellt wird und das vom Vordergebäude verdeckte Hintergebäude wie beantragt dreigeschossig (auch wenn vom Unterzeichner auch hier eine zweigeschossige Bauweise im Villenstil uneingeschränkt favorisiert wird).</p> <p>Die langfristige Bewahrung des Stadtbildes unseres historischen Kurortes Bad Nenndorf ist im Interesse aller seiner Bürger und Teil der Lebensqualität.</p>	<p>Gegenstand der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung. Grundsätzlich sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zur Entwurfsfassung auf der Grundlage der Ergebnisse der politischen Beratung in den Ausschüssen bereits angepasst wurde (Teilung der überbaubaren Grundstücksflächen, Anpassung der Dachneigung und der Grenzabstände der Baugrenzen).</p> <p>Der Vorschlag einer möglichen gegliederten Bebauung des Grundstückes unter Berücksichtigung einer der Lindenallee zugewandten II-geschossigen Bebauung wird zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich wird nochmals darauf hingewiesen, dass durch die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 14 m (86 m ü NHN) die zukünftig zu erwartende maximale Gebäudehöhe der Höhe der benachbarten Gebäude Lindenallee 8 und 2 entsprechen wird. Unabhängig von der festgesetzten III-geschossigen Bauweise wird sich daher auch für die neu hinzukommenden Gebäude eine Höhenentwicklung bzw. -wirkung entsprechend der umgebenden II-geschossigen Villenbebauung ergeben. Eine II-geschossige Bebauung, die in ihrer Höhenentwicklung die umgebende Villenbebauung berücksichtigt, entspricht aufgrund der damit regelmäßig einhergehenden Raumhöhen nicht einer seitens der Stadt Bad Nenndorf angestrebten kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise. Hier sei darüber hinaus darauf hingewiesen, dass auch bei Festsetzung einer II-geschossigen Bauweise, durch eine entsprechende architektonische Ausformung und Grundrissgestaltung des Gebäudes der optische Eindruck einer III-Geschossigkeit entstehen kann. Auf die nachfolgenden Ausführungen zur Stellungnahme vom 28.02.2018 wird zur Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen. Unabhängig davon sei darauf hingewiesen, dass eine entsprechende Bebauung grundsätzlich auch mit Änderung des Bebauungsplanes möglich wäre, da die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung hierbei lediglich die jeweiligen Obergrenzen darstellen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die langfristige Bewahrung des Stadtbildes historischen Kurortes Bad Nenndorf im Interesse aller seiner Bürger und Teil der Lebensqualität ist. Auf die o.g.</p>
--	---	--

	<p>Für Fragen und Diskussion steht der Unterzeichner jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Ausführungen wird verwiesen. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>
<p><i>Stellungnahme Interessengemeinschaft Stadtbild Bad Nenndorf i.Gr., Prof. Dr. J. Rehage, Schreiben vom 28.02.2018</i></p>		
	<p><i>Bezugnehmend auf die ausliegenden Planunterlagen zu der von einem privaten Investor initiierten 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A „Lehnhast Nord“ nehmen wir auch im Namen weiterer, im Anhang namentlich genannter Bürger der Gemeinde Bad Nenndorf, nachfolgend Stellung.</i></p> <p><i>1. Auf Seite 3 des Vorentwurfs zur Begründung der 8. Änderung des Bebauungsplans (folgend Begründung) wird festgestellt (1.1.1), dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan (kurzgefasst: GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, Zahl der Vollgeschosse: II; Seite 9 der Begründung) für die Flächen des Planbereichs keine dem lokalen Wohnbedarf gerecht werdende bauliche Nutzung zulässt. Diese Feststellung ist leider nicht nachvollziehbar begründet und erscheint auch faktisch falsch. Sowohl die Häuser an der Wilhelmstraße als auch an der Lindenallee sind im Altbestand sowie als Neubauten (Lindenallee 9, Lindenallee 23) zweigeschossig gebaut und dem lokalen Wohnbedarf entsprechend sinnvoll genutzt. Es ist aus der Begründung nicht erkennbar, warum hiervon abgewichen werden muss oder soll.</i></p>	<p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme auch im Namen weiterer Bürger der Gemeinde Bad Nenndorf erfolgt. Die der Stellungnahme beigefügte Namensliste wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zu 1:</i> <i>Mit Blick auf den Bebauungsplan Nr. 20 A „Lehnhast Nord“ sei darauf hingewiesen, dass bereits die südlich angrenzenden und zur Lindenallee ausgerichteten Bauflächen eine III-geschossige Bauweise aufweisen. Darüber hinaus soll eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende kosten-, flächen- und energiesparende Bebauung ermöglicht werden. Diese Bauformen weichen von der in der Vergangenheit angewendeten Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse ab. Ersatzweise wird hinsichtlich der angemessenen Berücksichtigung der v.g. Wohnbedürfnisse die Begrenzung der Gebäudehöhe auf eine Gesamthöhe von max. 86,00 m üNNH (entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 14 m) vorgenommen. Diese Gebäudehöhe entspricht den in der Umgebung bereits bestehenden Gebäudestrukturen, die in diesem Bereich Gesamthöhen zwischen 9 und 14 m aufweisen. Der auf den Kernbereich Bad Nenndorf sich beziehende Wohnbedarf stellt sich im Vergleich zur Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes heute anders dar, sodass heute zur Deckung des Wohnbedarfs vordringlich die im Siedlungsbereich befindlichen Bebauungspotenziale zu Gunsten einer Innenentwicklung beansprucht werden müssen. Dieser Planungsansatz ist auch aus dem Willen des Gesetzgebers ableitbar, wonach die Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten und im Außenbereich gelegenen Flächen erfolgen soll. Dies ergibt sich aus § 1 a BauGB, sodass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Diese Anforderungen sind daher bei den heutigen</i></p>

	<p>2. Gemäß Seite 3 der Begründung (1.1.1) ist die Entwicklung des Fremdenverkehrs eine besondere Aufgabe für die historische Kurstadt Bad Nenndorf, die 1987 ihr zweihundertjähriges Bestehen nach ihrer Gründung durch Landgraf Wilhelm IX. feierte. Dieser Aspekt wird in der Begründung leider ignoriert.</p> <p>Die Flächen des Plangebiets liegen an der Lindenallee in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem denkmalgeschützten Haus (Lindenallee 2). Ferner sind die zentrumsnahen Straßen Lindenallee, Wilhelmstraße, Kramerstraße, Parkstraße, Poststraße, Teile der Rodenberger Allee sowie Hindenburgstraße zusammen mit Kurpark, Schlösschen und Esplanade die Bereiche der Gemeinde, die den Charme und Charakter des alten Kurortes noch weitgehend widerspiegeln. Nach Beschlussfassung des hier vorgelegten Bebauungsplans würden auf der Planfläche Gebäude ermöglicht, die sich durch die Erhöhung der Geschosshöhe und durch den Verzicht auf die Geschossflächenzahl im Bauvolumen substantiell von der bisherigen Bebauung an Lindenallee und Wilhelmstr. unterscheiden und durch wuchtige Baukörper die Erscheinung der Straßen dauerhaft nachteilig verändern würden. Insofern ist auch der Feststellung unter 4.3. der Begründung (Seite 15) zu widersprechen, dass die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben und der prägenden Bebauung der Umgebung entsprechen.</p>	<p><i>Änderungen und Aufstellungen von Bebauungsplänen angemessen in die Abwägung einzubeziehen. Dies ist in dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes auch erfolgt. Die umgebende Bebauung wird durch die Höhenentwicklung der im Plangebiet möglichen Bebauung nicht überschritten, sodass eine überdimensional in Erscheinung tretende Bebauung im Umfeld der bestehenden Bebauung an der Lindenallee nicht zu erwarten ist.</i></p> <p><i>Zu 2:</i> Die Belange des Fremdenverkehrs werden durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt. Die für den Fremdenverkehr wesentlichen Gebäude und Freiflächen sowie Parkanlagen und Kureinrichtungen befinden sich im Versorgungskern der Stadt und nicht in der unmittelbaren Umgebung des hier in Rede stehenden Änderungsgebietes.</p> <p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu überbaubaren Grundstücksflächen und grünordnerischen Aspekten. Aus diesen Festsetzungen können jedoch aufgrund der rahmengebenden Wirkung der Festsetzungen keine Rückschlüsse auf die im Gebiet konkret geplanten Gebäude in Bezug auf den denkmalrechtlichen Umgebungsschutz getroffen werden. Dies insbesondere auch deshalb nicht, weil auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits Gebäude hätten errichtet werden können, die aufgrund der bisher festgesetzten Maße der baulichen Nutzung eine ähnliche Höhenentwicklung und ein ähnliches Volumen im Nahbereich des Baudenkmals haben erwarten lassen. Diese plangegebene Vorbelastung ist bei der Beurteilung dieser städtebaulichen Situation angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Anforderungen an die bauliche Gestaltung trifft die 8. Änderung des Bebauungsplanes nicht. Die Frage, ob sich ein konkret geplantes Bauvorhaben mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz vereinbaren lässt, richtet sich nach den im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorgelegten Bauvorhaben. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen des</p>
--	---	---

	<p><i>Es ist aus der Begründung leider auch nicht nachvollziehbar, warum die Änderung des Bebauungsplans ausnahmsweise genehmigt werden sollte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Bauoptionen zukünftig bei anderen Investoren Nachahmung finden werden, was den Charakter der Straßen umfassend und dauerhaft nachteilig verändern wird. Vergleichbare Anträge zur Bebauung an anderen Stellen werden nach Beschluss des vorliegenden Plans kaum abgelehnt werden können, ohne den Eindruck der Beliebigkeit zu erwecken. Alle in der Begründung für die Änderung des Bebauungsplans genannten Aspekte treffen in gleicher Weise auf alle Gebäude an Lindenallee und Wilhelmstraße sowie auf alle anderen Straßen des obig genannten historischen Innenstadtbereichs gleichermaßen zu, insbesondere auf den über 100-jährigen Gebäudealtbestand. Folgt man der Argumentation der Begründung, rechtfertigt sich der Abriss oder die Umgestaltung von jeglichen Altgebäuden sowie die Nutzung freier Grundstücke nach dem hier vorliegenden Vorbild: drei Vollgeschosse plus ein viertes zurückgesetztes Geschoss, erhöhte Traufhöhe, Verzicht auf Geschossflächenzahl und Erhöhung der Grundflächenzahl auf über 0,65 bei Begründung von Tiefgaragen. Es ist kein triftiger Grund erkennbar, warum die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ein Ausnahmetatbestand sein soll. Schon auch deshalb nicht, da das Bauvorhaben auf der Planfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Gebäude Lindenallee 2 errichtet werden soll und dieses in der Erscheinung beeinträchtigen wird.</i></p>	<p><i>Umgebungsschutzes konkretisiert, da erst auf dieser Grundlage Aussagen über die bauliche Gestaltung und Stellung von Gebäuden möglich sind.</i></p> <p><i>Das der Begründung beigelegte Abbild einer ersten Entwurfsfassung, das der hinreichenden Bestimmung von bodenrechtlichen Festsetzungen dient, stellt für diese denkmalrechtliche Beurteilung des Umgebungsschutzes einen ersten Anhalt dar. Eine abschließende Beurteilung hinsichtlich der Vereinbarkeit der geplanten Bebauung mit dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz kann hieraus jedoch nicht abgeleitet werden.</i></p> <p><i>Zur Berücksichtigung des städtebaulichen Zieles der Deckung des auf den Kernbereich Bad Nenndorfs sich beziehenden Wohnbedarfs und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 A, einschl. seiner 7. Änderung, wird mit Blick auf die Beurteilung von zukünftigen Vorhaben in der Umgebung dieses Planbereiches darauf hingewiesen, dass zukünftige Bauvorhaben nach den Inhalten der vorliegenden Bebauungspläne zu beurteilen sind. Daraus ergibt sich für die davon betroffenen Grundstücksflächen ein abschließendes und nicht nachträglich einzuschränkendes Baurecht. Darüber hinaus sind bei nicht in Bebauungsplänen gelegenen Grundstücksflächen die Anforderungen des § 34 BauGB zu beachten (Einfügungsgebot). Danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Der Eindruck der Beliebigkeit entsteht hierdurch nicht.</i></p> <p><i>Auf die o.g. Ausführungen zur städtebaulichen Begründung in Bezug auf die Deckung des sich auf den Kernbereich Bad Nenndorfs beziehenden Wohnbedarfs mit den damit verbundenen heutigen und individuellen Wohnanforderungen sei in diesem Zusammenhang auch zur Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen. Dabei ist zu bedenken, dass die städtebauliche Entwicklung von Siedlungsbereichen regelmäßig Veränderungen unterworfen ist, die u.a. durch einen veränderten Wohnbedarf zum Ausdruck kommt. Der Gesetzgeber hat den Kommunen ausdrücklich die Möglichkeit</i></p>
--	---	---

	<p><i>In der Begründung wird festgestellt, dass im Planbereich Wohnraum zentrumsnah an einem attraktiven Standort geschaffen werden soll (Seite 11). Die Attraktivität des Standortes ergibt sich aus der Zentrumsnähe und dem Erscheinungsbild der derzeitigen Lindenallee sowie der angrenzenden Straßen. Eine wiederkehrende Bebauung an diesen Straßen nach Vorbild des vorgelegten Plans würde die Attraktivität des Standortes rasch und nachhaltig substantiell schmälern, für Anlieger, Bürger der Gemeinde, Besucher und schließlich auch zukünftige Investoren sowie Neubürger. Derzeit ist im Wesentlichen nur ein Nutznießer der Änderung des Bebauungsplans erkennbar: der derzeitige initiiierende Investor.</i></p> <p><i>Die Begründung lässt leider offen, wie sich eine in der Änderung des Bebauungsplans dargelegte bauliche Entwicklung des Zentrums der Gemeinde mit der Entwicklung des Fremdenverkehrs im Speziellen und mit einer Steigerung der Attraktivität der Gemeinde im Allgemeinen vertragen soll.</i></p>	<p><i>gegeben, auf diese Bedarfslage auch unter Würdigung der umgebenden bestehenden Bebauungsstrukturen eingehen zu können. Dies kann die Kommune mit Hilfe der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen in zulässiger Weise machen. Die hierbei beachtlichen privaten und öffentlichen Belange werden im Rahmen des Planaufstellungs- oder Änderungsverfahrens untereinander und gegeneinander gerecht abgewogen. Eine Unvereinbarkeit mit dem öffentlichen Belang des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes kann nicht, auch nicht aus der Stellungnahme des Landkreises Schaumburg als Unteren Denkmalschutzbehörde abgeleitet werden. Vielmehr ist es so, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung im Zuge der Bauaufsichtlichen Prüfung auch die Belange des Denkmalschutzes (hier die des Umgebungsschutzes) berücksichtigt werden können.</i></p> <p><i>Eine Veränderung der Attraktivität der an der Lindenallee gebauten Gebäude und genutzten Grundstücksflächen stellt eine sehr subjektive Bewertung dar. Aus den Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes kann nicht auf eine erhebliche Beeinträchtigung der Attraktivität der umliegenden Bebauung geschlossen werden. Diese Aussage stellt eine reine und nicht weiter begründete Vermutung dar.</i></p> <p><i>Durch die rahmengebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zur hinreichenden Integration der hinzutretenden Bebauung in das städtebauliche Umfeld dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes beigetragen. Darüber hinaus dient die 8. Änderung der Deckung des Wohnbedarfs. Die den Fremdenverkehr störenden Nutzungen werden im Bebauungsplan nicht zugelassen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass auch unter Anwendung der in der 8. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen eine gestalterisch hinreichende bauliche Entwicklung</i></p>
--	---	--

	<p>3. Auch unter 4.1.2. (Seite 12f der Begründung) wird leider nicht nachvollziehbar dargelegt, warum von bisherigen Maßen der baulichen Nutzung und der Bauweise abgewichen werden soll.</p> <p>In der Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Lehnast Nord“ heißt es unter 4.2 (Seite 12), dass die damals geltenden Regelungen zum Plangebiet (GRZ: 0,4, GFZ: 0,7, II Vollgeschosse, offene Bauweise für das allgemeine Wohngebiet) hinsichtlich Bauweise und Zahl der Vollgeschosse „für die städtebauliche Ordnung ausreichend bemessen“ und deshalb Änderungen hierzu nicht erforderlich sind.</p> <p>Aus der Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans lässt sich an keiner Stelle herleiten, warum die damalige Feststellung heute unrichtig und deshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich sein soll. Besonders der Ausnahmetatbestand bleibt unbegründet, warum für diese eine Fläche die Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete nicht nur um 50%, sondern sogar darüber hinaus signifikant überschritten werden darf. Ferner bleibt aus der Begründung offen, warum städtebaulich statt der bisherigen II nunmehr III Vollgeschosse für eine sinnvolle Nutzung notwendig sind. Auf eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird ohne Begründung ganz verzichtet. Mit diesen Regeln könnte ein Gebäude von 1.210 m² Grundfläche (Seite 5 der Begründung)</p>	<p>der Grundstücksflächen möglich ist. Damit wird ausreichend sichergestellt, dass die Belange des Fremdenverkehrs nicht beeinträchtigt werden. Eine weitergehende Konkretisierung des Bauvorhabens erfolgt jedoch erst und abschließend auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Wie bereits zu den Punkten 1 und 2 ausführlich vorgetragen stellt sich der auf den Kernbereich Bad Nenndorf beziehende Wohnbedarf im Vergleich zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2014 heute anders dar, sodass heute zur Deckung des Wohnbedarfs vordringlich die im Siedlungsbereich befindlichen Bebauungspotenziale zu Gunsten einer Innenentwicklung beansprucht werden müssen. Dieser Planungsansatz ist auch aus dem Willen des Gesetzgebers ableitbar, wonach die Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten und im Außenbereich gelegenen Flächen erfolgen soll. Dies ergibt sich aus § 1 a BauGB, sodass mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Auf die Ausführungen zu den Punkten 1 und 2 dieser Stellungnahme wird zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen. Darüber weist auch das Wohnbauflächenversorgungskonzept der Samtgemeinde Nenndorf auf eine in den Siedlungsbereichen vermehrt vorzusehende bauliche Verdichtung hin, um den zukünftigen auf den Kernbereich bezogenen Wohnbedarf decken zu können.</p> <p>Auf der Grundlage der Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes wäre, wie in der Stellungnahme beschrieben, eine Überbauung durch Hauptgebäude bis zu einer Fläche von 1.210 m² zulässig. Dies entspricht der bereits zuvor zulässigen Bebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 A, einschl. dessen Änderungen. Eine Erhöhung der baulichen Dichte in Bezug auf den Flächenverbrauch findet demnach gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation nicht statt. Aufgrund des Verzichtes der bisher festgesetzten Geschossflächenzahl von 0,7 ist die gem. § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze der Geschossflächenzahl für WA-Gebiete von 1,2 maßgeblich, sodass sich rechnerisch eine maximal zulässige Geschossfläche von 3.630 m²</p>
--	---	---

	<p><i>und etwa 4000 m² Geschossfläche (III Vollgeschosse plus zurückgesetztes Dachgeschoss) bei über 14 m Gebäudehöhe (4.1.3., Seite 13f, Begrenzung auf 86 m ü NHN) entstehen. Der Initiator der Bebauungsplan-Änderung hat einen Entwurf mit zwei Gebäuden vorgelegt. Dieser ist aber nicht verbindlich. Es können auch in der Zahl mehr oder weniger sowie im Bauvolumen mehr oder weniger große Gebäude entstehen. Der Bebauungsplan legt nur Rahmenbedingungen fest, die Ausgestaltung der Bebauung obliegt letztlich dem Investor.</i></p> <p><i>Nicht ohne Grund existieren festgeschriebene städtebauliche Regeln, um städtebaulichem „Wildwuchs“ oder in den Worten der Bauamtsleiterin Frau Stang einem in Bad Nenndorf stellenweise vorhandenem „wildem“ Stadtbild (SN Artikel, 22.01.2016) vorzubeugen. Es sind letztlich politische Entscheidungen der Gemeinde, wie für ihre Bürger die Stadt nachvollziehbar und einleuchtend fort zu entwickeln und ihre Attraktivität zu steigern ist. Das Plangebiet liegt in bester Lage Bad Nenndorfs. Es besteht politisch keine Dringlichkeit und keine Not, Investoren bauliche Freiheiten einzuräumen, die bereits die Gefahr des fortschreitenden Verlustes von Charme und Charakter prägender Ortbereiche in sich tragen.</i></p> <p><i>4. Unter 4.1.3 (Seite 13f der Begründung) wird die Gebäudehöhe auf über 14 m (86 m NHN) und die Traufhöhe auf 81 m ü NHN festgelegt, betrachtet von der Lindenallee. Durch das nach Westen abfallende Grundstück wird das Gebäude mit Blick von der Wilhelmstraße weitere 2 m höher erscheinen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe orientiert sich zwar an der Höhe der Nachbargebäude, nicht jedoch die Traufhöhe. Diese ist hier wesentlich höher (etwa 3 m) als bei den Nachbargebäuden geplant.</i></p>	<p><i>ergibt. Grundsätzlich können diese Flächengrößen auf der Grundlage des Bebauungsplanes auch für die Errichtung eines einzelnen Gebäudkörpers beansprucht werden, sofern dieser der offenen Bauweise zuzuordnen ist (Gebäuelänge max. 50 m). Dieses wird nicht in Abrede gestellt. Es sei jedoch nochmals auf die o.b. Vorgaben des BauGB verwiesen. Neben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind gem. § 1a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen [...]. Diesen Anforderungen kann u.a. auch durch den Verzicht auf die Begrenzung der GFZ entsprochen werden, da hierdurch eine zusätzliche Versiegelung weiterer Flächen zur Deckung des Wohnbedarfs, die bei Begrenzung der GFZ und der damit verbundenen Verringerung der möglichen Wohnfläche erforderlich würden, vermieden wird. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 A auf Teilflächen im Südwesten eine Bebauung mit III-Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,0 zulässig war. Diese Festsetzungen entsprechen in etwa dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung der hier in Rede stehenden 8. Änderung des Bebauungsplanes. Es kann somit auch nicht davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Bebauung für die Umgebung des Plangebietes gänzlich untypisch ist oder maßstabsprengend ist.</i></p> <p><i>Auch kann mit Bezug auf die Ausführungen zu den Punkten 1 und 2 nicht von einem städtebaulichen „Wildwuchs“ ausgegangen werden.</i></p> <p><i>Zu 4.:</i></p> <p><i>Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von 14 m (86 m ü NHN) entspricht der Höhe der benachbarten Gebäude Lindenallee 8 und 2, sodass sich auch für diese Gebäude eine entsprechende Höhenentwicklung bzw. -wirkung mit Blick von der Wilhelmstraße als auch vom Wilhelm-Busch-Weg aus ergibt. Aufgrund der zur Wilhelmstraße und dem Wilhelm-Busch-Weg bereits bestehenden und somit der Neubebauung vorgelagerten Bebauung ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Gebäude trotz des Geländeverlaufes</i></p>
--	--	---

Damit weicht das Erscheinungsbild des zukünftigen Gebäudes bei Ausnutzung dieser und zuvor genannter Möglichkeiten des diskutierten Bebauungsplans (III Vollgeschosse plus zurückgesetztes Geschoss) substantiell von der an Wilhelmstraße und Lindenallee üblichen Bebauung ab. Die Bebauung wird das Straßenbild durch den abweichenden Stil und die voluminöse Bauweise, auch bei geschickter architektonischer Gestaltung (auf die seitens der Gemeinde und Bürger allerdings auch kein Anspruch besteht) in diesem Bereich durch den Charakter eines Gebäudeblocks prägen. Beispielhaft hierfür und als nicht nachahmenswerte neu erstellte Gebäude werden Hauptstraße 31 bis 35 sowie Hauptstraße 43 genannt. Diese mögen an der in die Gemeinde führenden Hauptstraße vielleicht noch verzeihlich sein, sicher jedoch nicht in Charme und Charakter prägenden städtebaulichen Kernbereichen, wozu zweifelsohne die Planfläche zählt. Die Erscheinung eines Gebäudes wird nicht allein durch die Gebäudehöhe definiert. Mit dem vorgelegten Bebauungsplan gibt die Gemeinde zum Teil ihre gestalterische Hoheit für einen wichtigen Bereich der Gemeinde zu Gunsten eines Investors ohne Nennung hierfür zwingender Gründe auf. Vielmehr sollte die Diskussion um den hier vorgelegten Bebauungsplan nunmehr Anlass für die Entwicklung eines Zukunftsplans zur baulichen und architektonischen Gestaltung und Entwicklung der Gemeinde zur Förderung der Attraktivität für ansässige und zukünftige Bürger sein. Die Entwicklungsplanung sollte nicht Investoren überlassen werden, insbesondere nicht in den städtebaulich entscheidenden Kernbereichen.

nicht störend in Erscheinung treten werden. Hinsichtlich der festgesetzten Begrenzung der Traufhöhe (81 m üNN) sei darauf hingewiesen, dass diese zwar über der Traufhöhe des Gebäudes Lindenallee 2 liegt, jedoch hinter der sich darstellenden rückwärtigen Traufhöhe des Gebäudes Lindenallee 8 zurückbleibt. Es kann somit nicht die Auffassung geteilt werden, die festgesetzte Traufhöhe sei wesentlich höher als bei den Nachbargebäuden, sodass auch nicht davon auszugehen ist, dass durch diese Höhenentwicklung ein substantieller Eingriff in den Siedlungsbereich erfolgt. Vielmehr ist es so, dass durch die Berücksichtigung der „vorderen“ und „hinteren“ Trauflinie quasi eine Vermittlung der Höhen mit Blick auf die Traufausrichtung des hinzutretenden Baukörpers erfolgt.

Darüber hinaus kann aus der bisherigen planungsrechtlichen Situation der bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne kein Indiz dafür abgeleitet werden, dass eine Traufhöhe unmittelbar und exakt aus einer benachbarten Bebauung abzuleiten ist. Hier ist regelmäßig den architektonischen Anforderungen und Zielsetzungen als auch den Anforderungen des individuellen Wohnbedarfs ebenfalls Rechnung zu tragen.

Hinsichtlich der Integration der zukünftigen Bebauung in die Umgebung wird nochmals auf die o.g. Ausführungen zu den Punkten 1 bis 3 verwiesen. Auch der Vergleich mit der Bebauung Hauptstraße 31 bis 35 sowie 43 kann in diesem Zusammenhang nicht nachvollzogen werden, handelt es sich dabei doch um eine geschlossene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m, die bezogen auf das hier in Rede stehende Plangebiet nicht zulässig sind. Im Übrigen sind diese Bauvorhaben für die 8. Änderung des B-Planes Nr. 20A weder maßstabgebend noch Gegenstand des Bebauungsplanes selbst. Auch die aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und des Grundstückszuschnittes möglichen Gebäudeausrichtungen lassen eine vergleichsweise Bebauung nicht erwarten.

Die Auffassung, dass die Erscheinung eines Gebäudes nicht allein durch die Gebäudehöhe definiert wird, wird geteilt. Es werden jedoch mit Bezug auf die o.g. Ausführungen keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die zukünftig zu erwartenden Bebauungsstrukturen sich

	<p><i>Im Folgenden werden noch einzelne Bedenken der unmittelbaren Nachbarn zum Bebauungsplan benannt:</i></p> <p><i>i. Es sind derzeit auf der Planfläche Wohngebäude geplant. Eine Nutzung durch Freiberufler (Architekten, Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte usw.) ist gleichwohl auch möglich und würde zusätzlichen Fahrzeugverkehr bedingen. Auf Seite 6 der Begründung wird dargelegt, dass die Straßen Lindenallee sowie Wilhelmstraße für den flüssigen Fahrzeugverkehr ausreichend dimensioniert sind. Schon jetzt ist durch parkende Autos die Wilhelmstraße überwiegend nur einspurig befahrbar, die Lindenallee sowie Lehnhast gleichfalls. Es wird bezweifelt, da obige Feststellung auch nicht ausreichend erläutert wird, dass die genannten Straßen den zusätzlichen Verkehr störungsfrei aufnehmen können, insbesondere dann, wenn die geplante Bebauung nicht nur als Wohnraum genutzt wird. Das gleiche gilt für den ruhenden Verkehr (Seite 14 der Begründung). Es sollte daher auf ein Verkehrsgutachten nicht verzichtet werden.</i></p> <p><i>ii. Im Planbereich bestehen nach Information der Unterzeichner durch Ton und Lehmschichten Schichtwasserströmungen von Nord nach Süd. Es erscheint naheliegend, dass diese durch die durchgängig von Ost nach West verlaufende, etwa 50 m lange Tiefgarage</i></p>	<p><i>nachteilig auf die Umgebungsstrukturen und das Stadtbild auswirken werden. Vielmehr handelt es sich hierbei um subjektive Eindrücke des individuellen Betrachters.</i></p> <p><i>Die Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. dessen Änderung obliegt der Stadt. Unabhängig von der hier in Rede stehenden Bebauungsplanänderung gab auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan zuvor lediglich die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen vor, sodass u.a. eine ähnliche Gebäudehöhe hätte realisiert werden können. Auch auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. dessen Änderungen hätte eine Bebauung entstehen können, die nach Auffassung des Betrachters in ihrer Gestaltung nicht dem Stadtbild entspricht.</i></p> <p><i>Die Empfehlung zur Entwicklung eines Zukunftsplanes wird zur Kenntnis genommen, es handelt sich hierbei jedoch nicht um einen Belang der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A.</i></p> <p><i>Zu i.:</i></p> <p><i>Die Belange des ruhenden Verkehrs werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargelegt und berücksichtigt. Dabei werden die Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) beachtet. Dies gilt auch für die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Bebauungsplan zulässigen Nutzungen. Ein Verkehrsgutachten wird aufgrund der abschließenden Anforderungen der NBauO nicht erforderlich, da auch die dem zukünftigen Bauantrag zu Grunde liegenden Nutzungen entsprechend berücksichtigt werden müssen.</i></p> <p><i>Zu ii.:</i></p> <p><i>Die Hinweise auf im Plangebiet mögliche Schichtwasserströmungen werden zur Kenntnis genommen. Bisher stellt dieser Hinweis jedoch nur eine reine und nicht weiter belegte Vermutung dar. Diese werden im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes entsprechend</i></p>
--	--	---

	<p><i>beeinflusst werden. Befürchtet werden von Anliegern der nördlich hiervon gelegenen Wilhelmstraße Stauungen vor der Tiefgarage und hierdurch eine nachteilige Beeinflussung der auf Eichenpfählen gegründeten Gebäude der Jahrhundertwende. Durch die Sachverständigen der Gemeinde oder ggf. durch ein Gutachten sollten die Bedenken geprüft und ausgeräumt werden.</i></p> <p><i>iii. Die geplante Bebauung der Planfläche macht eine weitreichende Erhöhung der Grundflächenzahl notwendig und somit eine Versiegelung der Planfläche. Oberflächenwasser soll in die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden (Seite 19 der Begründung). Schon jetzt kommt es bei Starkregen regelmäßig zu Rückstau und Überschwemmungen der Wilhelmstraße. Die zusätzliche Einleitung des Oberflächenwassers von der Planfläche in die Kanalisation wird dieses Problem verstärken. Es sollte geprüft werden, ob die Regenwasserkanalisation in diesem Bereich für zusätzliches Oberflächenwasser ausreichend dimensioniert ist.</i></p> <p><i>Die Neubebauung der Lindenallee 9 zeigt, dass eine städtebaulich und ökonomisch sinnvolle Nutzung von Grundstücken an der Lindenallee auch im bisher üblichen Rahmen möglich ist. Das Bauvorhaben wurde vom gleichen Investor getätigt, der die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplans initiierte. Weitere Beispiele für eine städtebauliche angemessene und offenbar ökonomisch sinnvolle Nutzung von Flächen wurden jüngst an der Lindenallee 23 von anderen Mitbewerbern fertiggestellt.</i></p> <p><i>Auf Seite 11 der Begründung werden die Änderungen im jetzt vorgelegten Bebauungsplan Nr. 20A „Lehnast Nord“ mit maßvoller</i></p>	<p><i>berücksichtigt. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden gutachterliche Aussagen zur Gründung und den Auswirkungen auf die Umgebung getroffen. Im Rahmen der 8. Änderung wird dieser Hinweis in die Begründung aufgenommen. Es wird jedoch auch an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass das bisher unbebaute Grundstück bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätte bebaut werden können, sodass diese Belange für die Entscheidung der grundsätzlichen Bebaubarkeit von Grundstücksflächen nicht mehr zentral ausschlaggebend werden.</i></p> <p><i>Zu iii.:</i> <i>Die Grundflächenzahl wird gegenüber der rechtsverbindlich festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 nicht angehoben. Daher werden auch keine darüber hinausgehenden Auswirkungen durch Starkregen als neuer Belang in diese Bauleitplanung einzustellen sein. Vielmehr ist es so, dass auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bereits die bauliche Nutzung in mit gleichem Versiegelungsgrad hätte stattfinden können. Auch die angrenzende Regenwasserkanalisation ist entsprechend für die mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erwartenden Maximallast ausgelegt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes trägt daher nicht zur Verschlechterung der bisher möglichen baulichen Situation bei.</i></p> <p><i>Die wirtschaftlichen Aspekte der Plandurchführung stellen keinen Belang der städtebaulichen Planung dar. Vielmehr ist es so, dass die Deckung des Wohnbedarfs als auch die Möglichkeiten des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden als auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anwendung von kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweisen auch in diesem Siedlungsabschnitt ermöglicht werden sollen. Dies ist auch möglich unter Würdigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes, der abschließend im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung beachtet wird.</i></p> <p><i>In Bezug auf die städtebaulichen Gründe dieser Bebauungsplanänderung wird auf die o. Ausführungen verwiesen.</i></p>
--	--	---

	<p><i>Nachverdichtung der bestehenden Bebauung begründet. Tatsächlich gehen die Planungen jedoch über das bisher übliche Maß der Bebauung substantiell hinaus, insbesondere durch die vorgesehene Bebauung mit III statt wie bisher II Vollgeschossen, die Erhöhung der Grundflächenzahl, der Traufhöhe sowie durch den Verzicht auf eine Geschossflächenzahl. Dies zieht im Wesentlichen alle anderen vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan nach sich. Die Begründung des Bebauungsplans gibt für die vom Investor vorgeschlagenen Änderungen keine triftigen Gründe an, warum diese ausnahmsweise zum Vorteil der Gemeinde und deren Bürger zu genehmigen sein sollen. Ferner besteht Anlass zur Befürchtung, dass der hier vorgelegte Bebauungsplan nicht nur eine Ausnahme sein wird, sondern zur Regel werden könnte.</i></p> <p><i>Zusammenfassend wird die Gemeinde gebeten, nach erneuter Prüfung und Diskussion die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A „Lehnhast Nord“ abzulehnen und es bei der 7. Änderung mit ihren Begründungen zu belassen. Die langfristige Bewahrung des Stadtbildes unseres historischen Kurortes Bad Nenndorf ist im Interesse aller seiner Bürger.</i></p> <p><i>Über eine Gelegenheit, unser Anliegen mit der Gemeinde sowie deren politischen Vertretern zu diskutieren, würden wir uns freuen.</i></p>	<p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde gebeten wird, nach erneuter Prüfung und Diskussion die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20A „Lehnhast Nord“ abzulehnen und es bei der 7. Änderung mit ihren Begründungen zu belassen. Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass die langfristige Bewahrung des Stadtbildes historischen Kurortes Bad Nenndorf im Interesse aller seiner Bürger ist.</i></p> <p><i>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt.</i></p>
--	---	---

Teil III Anlagen

Anlage 1: Artenliste für Laubbäume zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches

Die vorliegende Liste stellt eine Auswahl aller Arten dar, die für den Siedlungsbereich geeignet sind. In der Ausführungsplanung muss die Entscheidung für eine bestimmte Art den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der Art angepasst werden. Standortheimische Arten und ihre Sorten sollen standortfremden vorgezogen werden.

Die Artenauswahl kann durch weitere, standortgerechte und heimische Laubgehölzarten ergänzt werden.

Großkronige Laubbäume

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

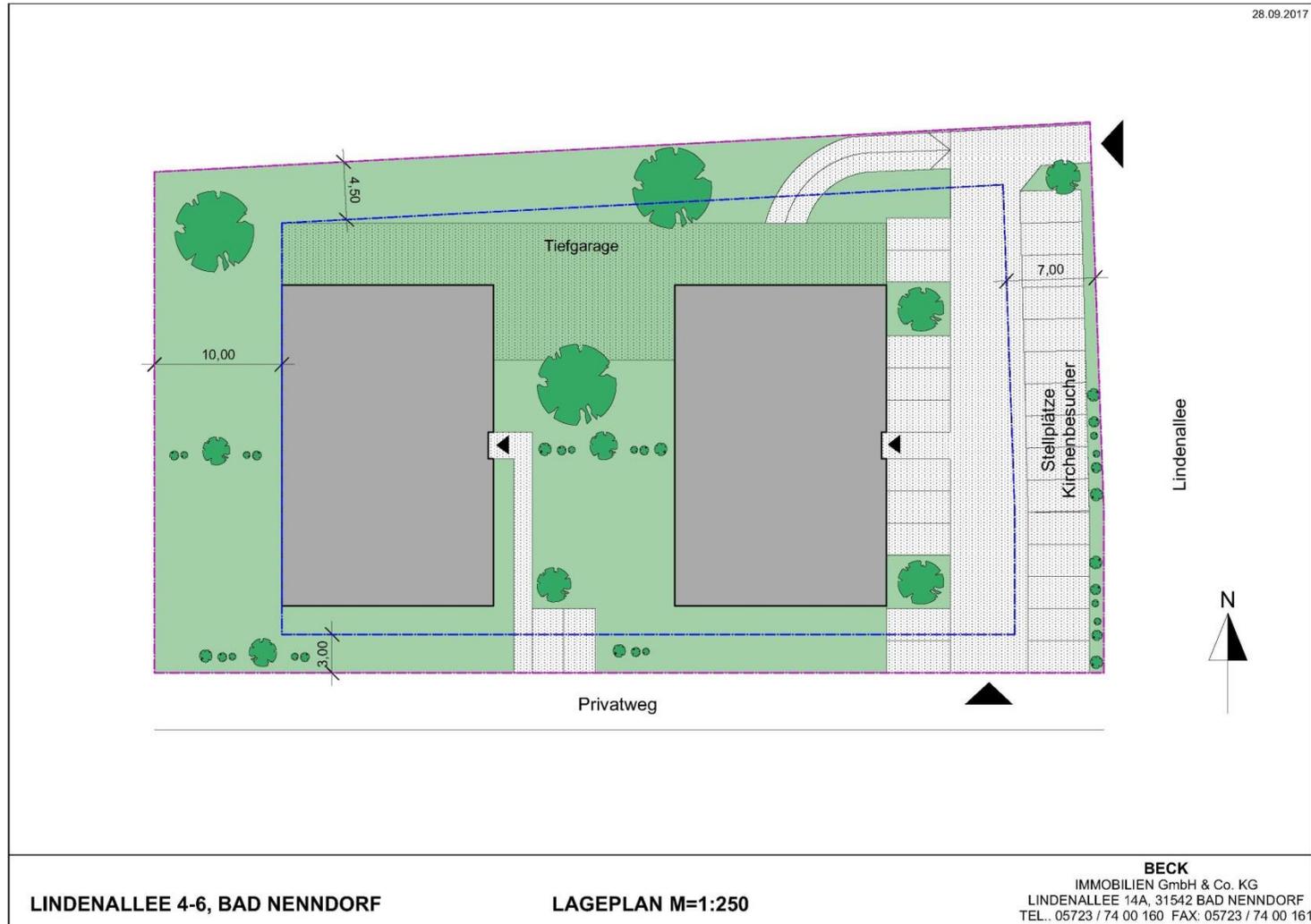
Sträucher

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

Anlage 2: Sortenliste für typische und bewährte Obstgehölze

Sorte	Bemerkung
Äpfel	
Krügers Dickstiel	-
Danziger Kantapfel	-
Kaiser Wilhelm	-
Baumanns Renette	-
Goldparmäne	für geschützte Lagen
Kasseler Renette	-
Adersleber Calvill	-
Finkenwerder Herbstprinz	-
Halberstädter Jungfernapfel	-
Schöner von Nordhausen	-
Biesterfeld Renette	-
Schwöbersche Renette	-
Sulinger Grünling	-
Bremer Doorapfel	-
Birnen	
Bosc´s Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Rote Dechantsbirne	-
Kirschen	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
<u>Pflaumen, Renecloden, Mirabellen</u>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
Walnuss	
Diverse Sorten	-

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf



28.09.2017



Teil IV Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln
Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745
Rinteln, den 22.02.2019

gez. M. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.06.2018 dem Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, und der Entwurf der Begründung haben vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Nenndorf zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Bad Nenndorf, den 28.02.2019

gez. M. Schmidt

.....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A "Lehnast Nord", einschl. örtlicher Bauvorschriften, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28.02.2019

gez. M. Schmidt

.....

Stadtdirektor
