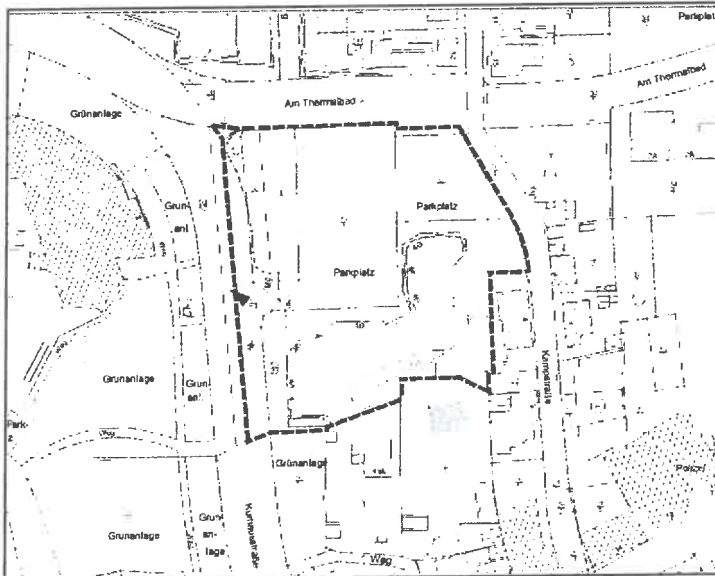


Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg



Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung mit Örtlichen Bauvorschriften Begründung - Urschrift



Übersichtsplan M. 1 : 2.500

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Planerfordernis und Planverfahren	3
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen	3
1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2. Planung	
2.1 Städtebauliche Sanierung Zentrum Bad Nenndorf	5
2.2 Städtebauliches Konzept	5
2.3 Städtebaulicher Gestaltungsplan	7
3. Festsetzungen des Bebauungsplans	
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Verkehr und Erschließung	9
3.5 Ver- und Entsorgung	9
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.7 Bauvorschriften über Gestaltung	12
4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des B-Plans	
4.1 Immissionsschutz	12
4.2 Artenschutz	12
4.3 Bodenordnende Maßnahmen	12
4.4 Kosten für die Verwirklichung	12
5. Städtebauliche Werte	13
6. Verfahrensvermerke	13
Anhang	
1. Beteiligungsverfahren	

1. Grundlagen

1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung wird derzeit durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“ planungsrechtlich geregelt. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen eine bestehende Wohn- und Geschäftsbebauung an der Kurhausstraße mit vorgelagerten Parkplatzflächen. Der Gebäudekomplex aus den 80er Jahren beherbergte ursprünglich einen Lebensmittelmarkt, diverse Läden, Restaurants, eine Tanzbar, Büros und Wohnungen und weist vorgelagert z.T. nur provisorisch gegliederte Stellplatzflächen auf. Er steht mittlerweile weitgehend leer und stellt im direkten Anschluss an den repräsentativ neu gestalteten Innenstadtraum mit Therme und Kurhausstraße einen städtebaulichen Problembereich dar, für den sich auf Basis des bestehenden Bebauungsplans bislang keine der innerstädtischen Lage angemessene Lösung finden ließ.

Mit der part AG, Bad Gandersheim konnte nun ein Investor gewonnen werden, der ein wirtschaftliches und städtebaulich angemessenes und sinnvolles Konzept für eine Revitalisierung und Erweiterung der leerstehenden Bausubstanz vorgelegt hat. Die Umsetzung dieses Konzepts erfordert in einigen Bereichen eine Anpassung der derzeitigen Festsetzungen.

Ziel der 1. Bebauungsplanänderung ist die bedarfsgerechte Neuordnung von überbaubaren Flächen und Geschossezahlen und daneben die Festsetzung der Verkehrsflächen entsprechend dem erfolgten Straßenausbau und der erforderlichen Erschließungsfunktionen.

Der Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung auf Grundlage des Nutzungskonzeptes der part AG wurde am 18.05.2011 durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf gefasst. Gemäß städtebaulichem Vertrag vom 23./31.05.2011 werden die Verfahrenskosten durch die part AG getragen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Danach wird ebenso abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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.

1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 33/6, 33,8, 35/1, 50/28, 50/33, 50/41, 50/46, 50/53, 50/54 sowie Teilflächen der Flurstücke 36/1 und 50/45. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha und befindet sich teils in privatem, teils in öffentlichem Besitz. Die derzeit städtischen Teilflächen sollen mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen vom Investor erworben werden.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds.GVBl. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 2 Nr. 1 G zur NeuO des NaturschutzR vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

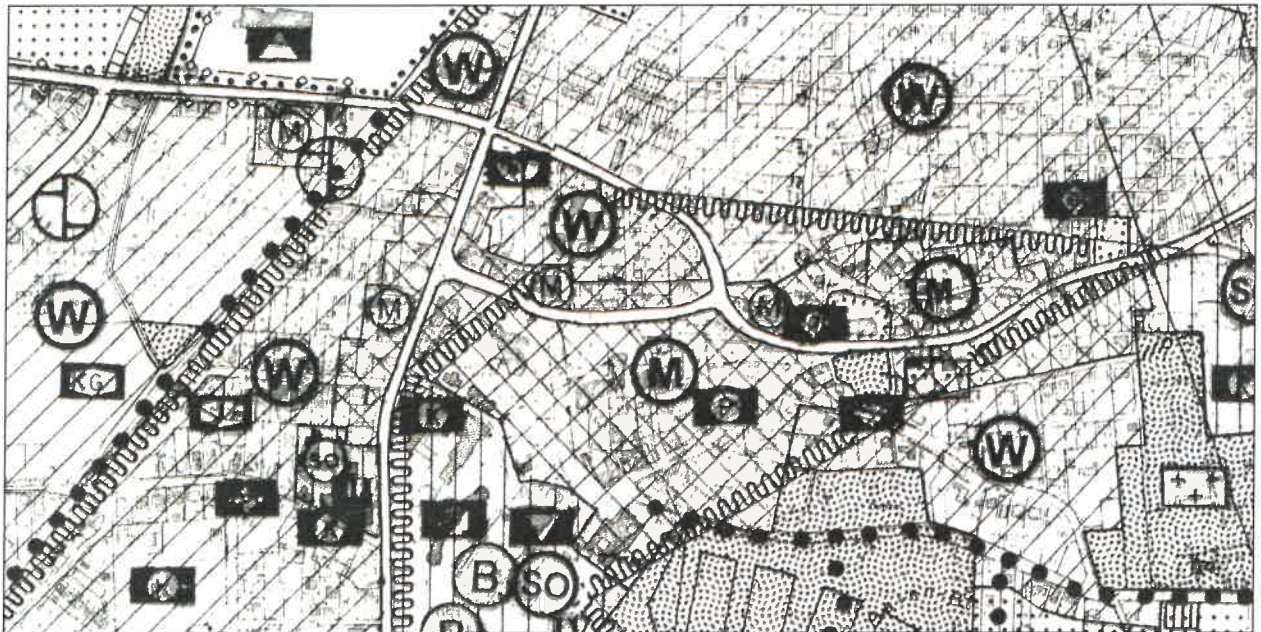
Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)

in der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds.GVBl. Nr.27/2006 S.473), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes v. 28.10.2009 (Nds.GVBl. Nr.22/2009 S.366)

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Im am 05.01.2000 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Festsetzung als „Kerngebiet“ im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“ wurden gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dieser Darstellung entwickelt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung setzt ebenfalls „Kerngebiet“ entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans fest.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumordnungsprogramm 2008 ist Bad Nenndorf als Mittelzentrum festgelegt.

In den Mittelzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“ wurde raumordnerisch abgestimmt und den Zielen der Raum- und Landesplanung angepasst. Er weist östlich der Kurhausstraße Kerngebiet aus. Dieses ermöglicht die typischen Nutzungen für den zentralen Bereich eines Mittelzentrums. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans ordnet nur überbaubare Flächen neu und bewirkt daher keine wesentliche Veränderung der Grundzüge der Planung in Bezug auf raumordnerische Belange.

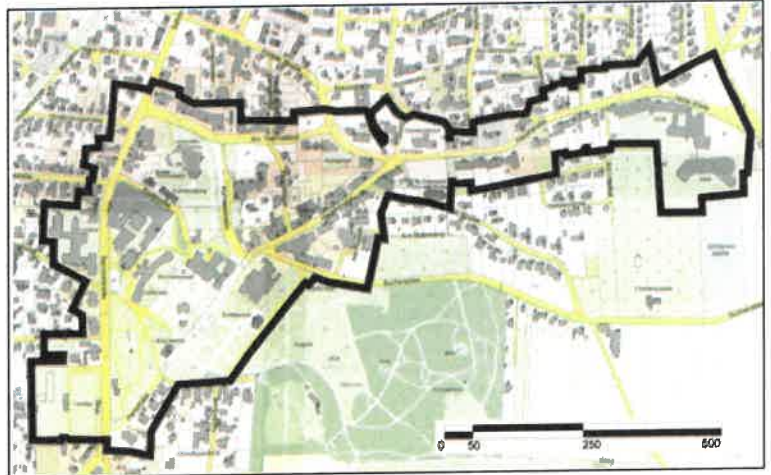


2. Planung

2.1 Städtebauliche Sanierung Zentrum Bad Nenndorf

Die Stadt Bad Nenndorf wurde auf Antrag im Jahr 2009 in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Ein Rahmenplan „Städtebauliche Sanierung Zentrum“ für Bad Nenndorf wurde am 24.06.2009 vom Rat der Stadt beschlossen. Er stellt die konkreten Planungs- und Sanierungsziele dar und beinhaltet ein umfassendes Maßnahmenbündel, das mit Hilfe der Fördergelder zur Erreichung der Sanierungsziele umgesetzt werden soll.

Die kleinteilige Funktionsmischung von Markt-, Kultur- und Bildungseinrichtungen und die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll gefördert werden. Zur Funktionsverbesserung und Stabilisierung des Stadtkerns sollen u.a. neue Standorte ausgewiesen werden. Es sollen Verkehrsprobleme, vor allem durch Straßenrückbau, gelöst werden. Insbesondere durch Revitalisierung, Rückbau und Brachflächensanierung sollen städtebauliche Missstände zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Attraktivierung der Innenstadt behoben werden.



Auszug aus Rahmenplan: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes wurde ein einvernehmliches Abstimmungsgespräch über die Inhalte der Bebauungsplanänderung unter Beteiligung der Stadtverwaltung und der an der Stadtsanierung, Straßenausbauplanung und Objektplanung beteiligten Fachbüros geführt. Ziel war die Sicherstellung der Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele für den Änderungsbereich.

2.2 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet umfasst die bestehende Bebauung Kurhausstraße 4 und die vorgelagerten Parkplatzflächen an der Ecke „Kurhausstraße“/ „Am Thermalbad“ sowie den neu ausgebauten angrenzenden Straßenabschnitt der „Kurhausstraße“.

Der Plangebietsbereich und sein direktes Umfeld sind geprägt durch relativ offene Bauweise mit großen Freiflächen und einer Promenadenartigen Neugestaltung der Kurhausstraße mit begleitenden Grünflächen. Der Thermenneubau mit moderner zurückhaltender Architektursprache setzt hier einen städtebaulichen Akzent.

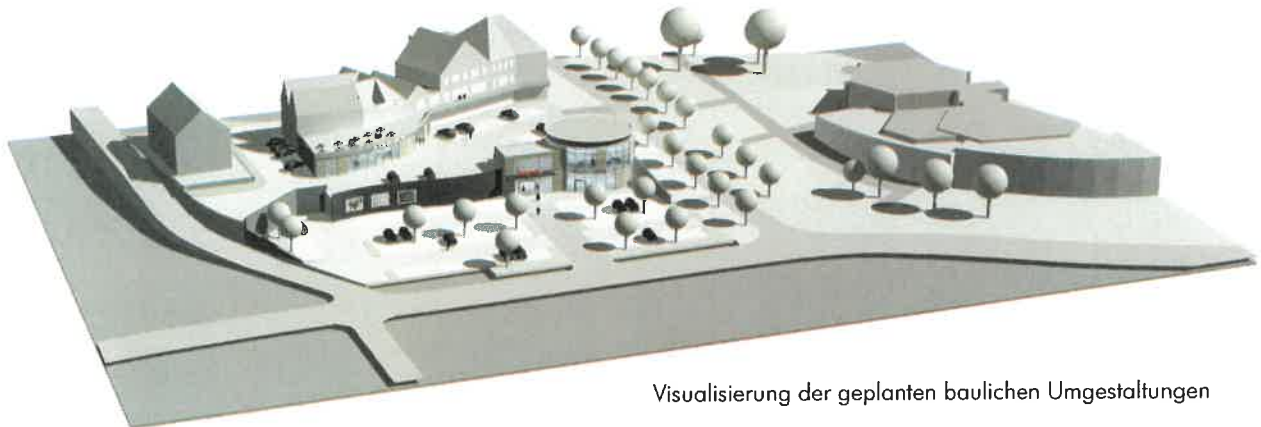


Zur Wahrung und Weiterentwicklung des auf den Kurbetrieb ausgerichteten städtebaulichen Erscheinungsbildes wird von der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Randbebauung der Ecke „Kurhausstraße“/ „Am Thermalbad“ abgerückt. Die vorhandene Bebauung wird durch einen Teilrückbau von vorwiegend Ladenflächen beinhaltenden Gebäudeabschnitten bereinigt. Unter Nutzung des vorhan-



denen Geländegefülltes wird vor dem derzeitig relativ abgeschotteten Baukörper ein Plateau ausgebildet, das eine durchgehende fußläufige Verbindung zwischen der „Kurhausstraße“ und der „Kampstraße“ und Stellplatzflächen schafft. Damit wird eine Belebung der Ladenflächen des ehemaligen Lebensmitteldiskounters erreicht, die in mehrere Einzelläden für innenstadtypische Nutzungen unterteilt wird. Für das vom Rückbau betroffene derzeitige Restaurant wird ein neuer Anbau mit vorgelagerter Restaurantterrasse erstellt, der zur harmonischen Höhenstaffelung der Gesamtbebauung beiträgt. Die Obergeschosse des Bestandsgebäudes sollen künftig Wohnnutzungen und ggf. Praxisflächen enthalten, vorhandene Gewerbeflächen (ehem. Diskothek, Restaurant) werden in barrierefreie Wohnungen umgebaut.

Die entfallenden Flächen für einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung der Kernstadt können nunmehr unterhalb des Plateaus ausgebildet werden. Die Marktflächen sollen über neu zu ordnende und an die Gestaltung des Kurhausstraßenausbaus anzupassende Stellplatzflächen von der Straße „Am Thermalbad“ erschlossen werden. Eine zweigeschossige verglaste Rotunde setzt hier einen städtebaulichen Akzent als Pendant zur Thermenbebauung. Sie bietet im Basisgeschoss Flächen für ein geplantes Café mit Backshop und oberhalb des Plateaus für ein Feinkostgeschäft und ein Eiscafé.



Visualisierung der geplanten baulichen Umgestaltungen

Das geplante Vorhaben entspricht dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Bad Nenndorf. Der Erhalt und die Entwicklung der für die Innenstadt Bad Nenndorfs bestehenden wichtigen Einzelhandelsnutzungen sollen dazu beitragen, die Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln und die Kaufkraftbindung Bad Nenndorfs zu stärken.

2.3 Städtebaulicher Gestaltungsplan



3. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Auszug aus dem zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 „Zentrum“ für den Änderungsbereich

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsflächen werden unverändert entsprechend der städtebaulichen Bestandssituation und der geplanten Nutzung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Die bestehende Beschränkung von Vergnügungstätten und Wohnungen auf Obergeschossebenen wird beibehalten und eindeutiger festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen und der Eigenart der Umgebung wird das Maß der baulichen Nutzung im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt (siehe Planauszug oben). Die Grundflächenzahl bleibt im Entwurf der vorliegenden 1. Änderung unverändert. Es erfolgt jedoch eine Anhebung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III auf IV. Je nach geplantem Anbau oder Rückbau von Gebäudeteilen könnten die bestehenden obersten Geschosse der Bestandsgebäude bauordnungsrechtlich als Vollgeschosse gewertet

werden und damit nicht mehr den aktuellen Festsetzungen entsprechen. Durch die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosszahl soll vorrangig keine Veränderung der Gebäudehöhen begründet werden, die in Anbetracht der baulichen Umgebung des Plangebiets städtebaulich ebenfalls vertretbar ist. Ziel ist vielmehr eine ausreichende Flexibilität bei der gewünschten Umnutzung und Erweiterung der Bestandsbebauung. Die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung wird daher als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept soll an der bisherigen Festsetzung der Zweigeschossigkeit als Mindestmaß nicht mehr festgehalten werden.

3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden überbaubare Bereiche festgesetzt. Sie ermöglichen den Erhalt zusammenhängender Freiflächen für den ruhenden Verkehr und für Eingrünungen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die Bestandsbebauung ein überbaubarer Bereich festgesetzt, der jedoch keine bauliche Entwicklung in nördlicher Richtung zulässt. Zusätzlich ist im nordwestlichen Plangebietsabschnitt (Ecke „Kurhausstraße“/ „Am Thermalbad“) eine weitere Baufläche für eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen angeordnet. Zwischen den Baufenstern sind Flächen für Stellplätze freigehalten (siehe Planauszug oben).

Entsprechend der geplanten Arrondierung des Bestandsgebäudes in städtebaulicher Abstimmung auf die neue Thermenbebauung wird das bestehende Baufenster nach Norden erweitert. Das nordwestliche Baufenster soll entfallen. Der neu festgesetzte überbaubare Bereich entspricht in seiner Gesamtfläche den beiden überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Planes in Summe.

Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Kurhausstraße im Bereich des Bestandsgebäudes soll die bauliche Fassung des neuen Promenadenartigen Straßenraums gesichert werden.

Stellplätze sollen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgrund der Erfordernisse der vorbereiteten Nutzungen generell auch außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig sein.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Es wird durch die nördlich des Plangebietes verlaufende, leistungsfähige innerörtlichen Hauptverkehrsstraße „Am Thermalbad“ an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene verkehrsberuhigte Bereich an den im Frühjahr 2011 abgeschlossenen Neuausbau der Kurhausstraße angepasst. Entsprechend dem Ausbau und der Erschließungsfunktion für die vorhandene Wohn- und Geschäftshausbebauung wird die Straßenparzelle als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet umfasst bereits erschlossene Flächen. Grundlegende Änderungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Die Sicherung vorhandener und noch zu verlegender Leitungen soll durch privatrechtliche Vereinbarungen und Eintragung von Baulasten oder Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erfolgen. Hierdurch ist eine größere Flexibilität als bei der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Bebauungsplan gewährleistet (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers bestehen prinzipiell Anschlussmöglichkeiten an das Regenwasserkanalnetz der Samtgemeinde Nenndorf. Das auf den noch unbebauten Planbereichen zukünftig anfallende Oberflächenwasser soll aber, soweit möglich und zulässig, im Plangebiet durch Versickerung dem Grundwasser zugeführt werden.

Eine Abwasserbeseitigung soll durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte vorhandene Kanalnetz der Samtgemeinde Nenndorf erfolgen.

Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Löschwasser sind durch einen Anschluss an das angrenzend vorhandene Leitungsnetz (öffentliches Trinkwassernetz des Wasserverband Nordschaumburg) herzustellen. Die Versorgung im Brandfall wird durch die örtliche Feuerwehr sichergestellt. Die Entnahme von Löschwasser wird hierbei durch den Einbau von Hydranten gewährleistet. Für die Versorgung im Brandfall hat jeder Betreiber von Anlagen in Form von technischen Schutzeinrichtungen nach dem jeweiligen aktuellen Stand der Technik Vorsorge zu treffen. Die Festlegung der notwendigen Versorgung im Brandfall ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung, sondern wird von den zuständigen Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden im Rahmen des nachfolgenden objektbezogenen Genehmigungsverfahrens festgelegt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt in Bad Nenndorf durch die E.ON Westfalen Weser AG. In dem am Plangebiet angrenzenden Bereich werden bereits Versorgungsleitungen unterhalten, die auch die Versorgung der neuen Bebauung übernehmen können.

Telekommunikationsanschlüsse sind ebenfalls am bestehenden Netz möglich.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13 a BauGB) ergibt eine Reduzierung von Verfahrensregelungen, die sich auch in der Reduzierung von zu erarbeitenden Gutachten bezüglich der Umweltauswirkungen niederschlagen. So wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² ausgesetzt. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, also kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Voraussetzung für die reduzierten Untersuchungen der Umweltbelange ist außerdem, dass UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen werden können sowie dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gegeben sind. Dies ist im vorliegenden Fall beides gewährleistet.

In dem Verfahren nach § 13 a BauGB muss daher bezüglich der Umweltbelange lediglich eine umfassende Abwägung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB erfolgen.

Mit dem bestehenden Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vorbereitet und geregelt worden. Nach derzeitigem Planungsstand werden keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes durch die Planänderungen erwartet.

Zu berücksichtigende Umweltauswirkungen/Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB

Schutzgut Mensch

Durch die Planung und den damit einhergehenden Veränderungen sind keine Umweltauswirkungen für den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die vorangegangenen Nutzungen stark anthropogen beeinflusst. Es ist kein wertvoller Lebensraum mit einem Vorkommen schützenswerter Tiere und Pflanzen vom geplanten Vorhaben betroffen.

Durch die Zusammenfassung der Bauflächen und die Freihaltung des nördlichen Plangebietsabschnitts ist der teilweise Erhalt bestehender Gehölze bzw. deren Ersatz durch Neuanpflanzungen im Bereich der geplanten Stellplatzflächen möglich.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet wird derzeit durch zum Teil großflächig versiegelte Bereiche geprägt. Es gibt keine mit Klimaausgleichsfunktionen belegten Bereiche von Bedeutung.

Schutzgut Landschaftsbild

Der derzeitige Anblick des Plangebietes ist zurzeit in Bezug auf das Landschaftsbild gestört. Eine städtebauliche Ordnung der Fläche in Verbindung mit klaren Strukturen und einer leichten Eingrünung führt zu Verbesserungen.

Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist durch die vorangegangenen Nutzungen anthropogen stark verändert worden. Die Versiegelung der Flächen durch Bebauung, bituminösen sowie wassergebundenen Decken sowie das Befahren mit PKWs und haben seine natürliche Prägung verändert. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Boden im Plangebiet stark verdichtet und dadurch in seiner Struktur verändert ist. Die meisten Bodenfunktionen erfüllt er auf dem Großteil der Flächen daher nur noch sehr stark eingeschränkt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer finden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht.

Durch die vorangegangenen Nutzungen, durch die Versiegelung und die Verdichtung durch das Befahren der Flächen ist die derzeitige Grundwassersituation im Plangebiet bereits beeinträchtigt. Die im Plangebiet vorherrschende Grundwasserneubildungsrate wird vor allem durch die relative Kleinflächigkeit des Vorhabens weder qualitativ noch quantitativ beeinflusst.

Die in sehr geringem Maße zu erwartenden Immissionsbelastungen und das von den Verkehrsflächen abfließende geringfügig mit Schadstoffen belastete Niederschlagswasser sind derzeit bereits vorhanden.

Auch ist unbedingt zu beachten, dass das Plangebiet innerhalb des engeren bzw. weiteren Schutzbezirks der Schutzgebietsverordnung von 1926 als auch in den Schutzzonen II(B) bzw. III(C) des Heilquellenschutzgebietsvorschlages von 1976 liegt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die naturferne Ausprägung des Standortes und die ohnehin vorherrschenden starken menschlichen Eingriffe im Plangebiet werden durch die Änderungen jedoch keine neuen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erwartet.

3.7 Bauvorschriften über Gestaltung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“ wurden Örtliche Bauvorschriften zur Dachform festgesetzt, die eine Kaschierung von Flachdachabschlüssen mit schrägen Blenden vorschrieben und der Gestaltung der Bestandsbebauung im Plangebiet aus den 80er Jahren entsprechen. Die Kaschierung von Flachdächern entspricht nicht mehr einer zeitgemäßen Architektursprache. Die in diesem Bereich ortsbildprägende Gestaltung der benachbarten neuen Thermenbebauung weicht bereits von dieser Bauvorschrift ab, die somit städtebaulich im Plangebiet nicht mehr zu begründen ist. Bei der Neugestaltung und Erweiterung der Bebauung im Plangebiet wird explizit auf eine harmonische Abstimmung mit der Gestaltung und Proportionierung der Thermenbebauung Wert gelegt. Die Teilvorschrift zur Kaschierung von Flachdächern soll daher mit der 1. Änderung entfallen.

Ferner soll aus den gleichen städtebaulichen Gründen die zulässige Ausbildung von Flachdächern nicht mehr nur auf große Spannweiten beschränkt werden. Flachdachausbildungen sollen im Einzelfall hinsichtlich ihrer städtebaulichen und gestalterischen Einfügung beurteilt werden können und somit nach wie vor einer Ausnahme bedürfen. Der vorliegende Bebauungsentwurf für den Änderungsbereich entspricht mit seinem dominierenden Bestandsgebäude den bestehenden Gestaltungsvorschriften. Die Ausbildung der geplanten neuen Flachdachbereiche für Teilanbauten und eine Rotunde ordnet sich der Bestandsbebauung unter, ist als Akzentsetzung und Pendant zur Thermenbebauung städtebaulich gewünscht und erfüllt somit die Kriterien für eine Ausnahme.

4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Immissionsschutz

Eine Erhöhung von Geräuschemissionen infolge der Umnutzung und Erweiterung der Wohn- und Geschäftsbebauung und der Stellplatzflächen insbesondere unter Berücksichtigung der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereiteten Nutzungen ist nicht zu erwarten.

4.2 Artenschutz

Gebäude können grundsätzlich Lebensraum für Fledermäuse bieten, die ggf. als besonders geschützte Arten nach der BArtSchVO geschützt sind. Daher wurden die zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäudeteile prophylaktisch auf entsprechende Vorkommen untersucht. Hinweise auf Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten haben sich dabei nicht ergeben.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die als Kerngebietsflächen festgesetzten Flächen sollen in das Privateigentum des Vorhabenträgers übergehen.

4.4 Kosten für die Verwirklichung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen; die Erschließung der Bauflächen erfolgt in privater Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger. Der Stadt Bad Nenndorf entstehen hierdurch keine Kosten.

Die Kosten des Verfahrens sind durch städtebaulichen Vertrag auf den Vorhabenträger übertragen worden.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	8.897 qm
Bauflächen (Kerngebiet)	7.375 qm
Straßenverkehrsflächen	1.522 qm

6. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 18.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB am 23.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 20.07.2011 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung und die Begründung haben vom 01.08.2011 bis einschließlich 31.08.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 01.08.2011 bis zum 31.08.2011

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung und die Begründung haben vom 12.12.2011 bis einschließlich 11.01.2012 gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden erfolgte vom 12.12.2011 bis zum 11.01.2012

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 07.03.2012

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat den Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.03.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Bad Nenndorf, den 07.06.2012



Reese

Der Stadtdirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung wurde ausgearbeitet von:



MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER - RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminde
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Die Entwurfsbegründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom 01.08.2011 bis einschl. 31.08.2011 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 07.06.2012



Reese

Der Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 12.12.2011 bis einschließlich 11.01.2012 erneut öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 07.06.2012



Reese

Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung in seiner Sitzung am 07.03.2012 zugestimmt.

Bad Nenndorf, den 07.06.2012



Reese

Der Stadtdirektor

Anhang 1

Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Zentrum“, 1. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Danach wird ebenso abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, 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.

Auslegung/ Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Auslegung wurden von Bürgern folgende Anregungen vorgetragen:

>siehe tabellarische Auflistung

