

Bauleitplanung der Gemeinde Bad Eilsen Landkreis Schaumburg

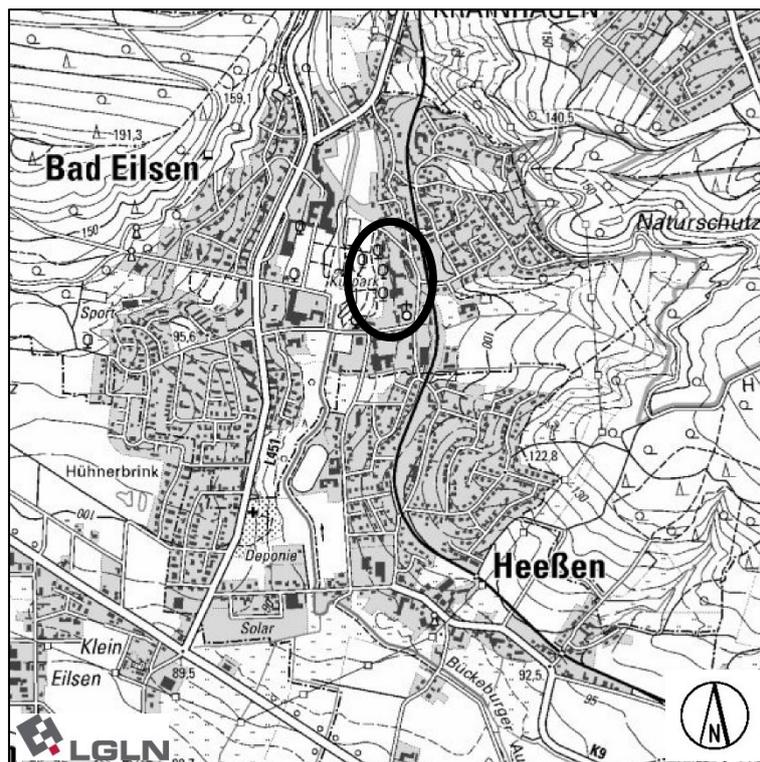
Bebauungsplan Nr. 31 **„Bildungscampus-Steuerakademie“** einschl. örtlicher Bauvorschriften und Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

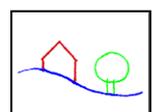
Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Entwurf

Stand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Gliederung

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Grundlagen | 4 |
| 1.1 | Gesetze und Verordnungen | 4 |
| 1.2 | Beschlüsse | 4 |
| 1.3 | Vorliegende Fachgutachten | 4 |
| 1.4 | Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB | 5 |
| 1.5 | Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung) | 9 |
| 1.6 | Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“ | 10 |
| 1.7 | Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen | 12 |
| 2 | Aufgaben des Bebauungsplanes | 16 |
| 3 | Städtebauliches Konzept | 16 |
| 3.1 | Räumlicher Geltungsbereich | 16 |
| 3.2 | Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation | 17 |
| 3.3 | Ziele und Zwecke der Planung | 28 |
| 4 | Inhalt des Bebauungsplanes | 30 |
| 4.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 30 |
| 4.2 | Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) | 39 |
| 4.3 | Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 7 NBauO) | 40 |
| 4.4 | Verkehr | 44 |
| 4.5 | Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung | 46 |
| 4.6 | Immissionsschutz | 49 |
| 5 | Sonstige zu beachtende öffentliche Belange | 55 |
| 5.1 | Klimaschutz und Klimaanpassung | 55 |
| 5.2 | Altlasten und Kampfmittel | 56 |
| 5.3 | Denkmalschutz | 56 |
| 5.4 | Heilquellenschutzgebiet | 58 |
| 5.5 | Hochwasserschutz | 58 |
| 5.6 | Militärische Flugplätze | 58 |
| 6 | Daten zum Plangebiet | 59 |
| 7 | Durchführung des Bebauungsplanes | 59 |
| 7.1 | Bodenordnung | 59 |
| 7.2 | Ver- und Entsorgung | 59 |
| 7.3 | Erdfallgefährdung und Baugrund | 62 |
| 7.4 | Kosten | 63 |

**Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Eilsen**

64

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3) geändert worden ist.
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), die zuletzt durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51) geändert worden ist.

1.2 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Bad Eilsen hat in seiner Sitzung am 06.06.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gefasst, der als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

Der B-Plan wird gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Gemeinde Bad Eilsen den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss; ehemals Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurde durch den Rat in seiner Sitzung am gefasst.

Der B-Plan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ erstreckt sich auf Flächen des B-Planes Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“ der Gemeinde Bad Eilsen. Der B-Plan Nr. 7 wird durch den B-Plan Nr. 31 ersetzt.

1.3 Vorliegende Fachgutachten

- Ingenieurgemeinschaft Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: „Lärmkarten und Zusammenstellung der Rechenansätze (Verkehrszahlen)“, Garbsen, 19.04.2024
- Zacharias Verkehrsplanungen, Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias: „Verkehrsuntersuchung - Erweiterung Edeka-Markt Bahnhofstraße 16 in der Gemeinde Bad Eilsen“, Hannover, 12.04.2024

1.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der B-Plan Nr. 31 soll als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

- Lage und Zuordnung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 erstreckt sich auf Flächen im Kernbereich Bad Eilsens, die im Süden an die Bahnhofstraße und im Osten an die Friedrichstraße angrenzen.

- Allgemeines städtebauliches Ziel der Planung

Der B-Plan Nr. 31 erstreckt sich auf Flächen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“, der durch den B-Plan Nr. 31 ersetzt und im Südwesten erweitert wird. Dabei ist die Berücksichtigung und planungsrechtliche Neuordnung der Flächen der Steuerakademie vorrangiges städtebauliches Ziel. Aus diesem Grund erfolgt neben der Einbeziehung des Gebäudes Bahnhofstraße 5 der Steuerakademie in den Bebauungsplan auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Steuerakademie-Bildungscampus“ für die weiteren Flächen in dessen östlichen Anschluss.

Zu diesem Zweck ist für die Flächen der Steuerakademie die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. Die in diesem Bereich bisher festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete (WR- und WA-Gebiete) werden entsprechend in ein Sondergebiet geändert. Im Übrigen bleiben die bislang festgesetzten WA-Gebiete und Gemeinbedarfsflächen unverändert bzw. werden hinsichtlich ihrer Gebietsabgrenzungen entsprechend an die tatsächlichen Nutzungen und Grundstücksgrenzen angepasst sowie in einem untergeordneten Teilbereich in die Festsetzung eines Urbanen Gebietes (MU-Gebiet) geändert.

Die östlich der Friedrichstraße gelegenen ÖPNV-Haltestellen (ZOB) und öffentlichen Parkflächen werden mit den bisher entsprechend genutzten Flächen als öffentliche Verkehrsfläche mit den besonderen Zweckbestimmungen „Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB) und „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

- Aktuelle Nutzung

Die im Plangebiet gelegenen Flächen stellen sich mit den bebauten und unbebauten Freiflächen sowie Stellplätzen als Bestandteile der Steuerakademie des Landes Niedersachsen dar. Die der Bildungseinrichtung zugeordneten Gebäude stellen sich als I- bis III-geschossige Gebäude dar.

Im südöstlichen Plangebiet erstrecken sich die Grundstücksflächen der Christuskirche mit Gemeindehaus sowie ein westlich daran angrenzendes Wohnhaus mit gewerblichen Nutzungsanteilen. Weitere Wohngebäude schließen sich im Nordosten des Plangebietes an, die überwiegend durch eine maximal II-geschossige und offene Bauweise geprägt werden. Im Westen schließen sich die ausgedehnten Flächen des Kurparks Bad Eilsen sowie im weiteren Anschluss das Rehazentrum Bad Eilsen und das Hotel Fürstenhof sowie das Veranstaltungsgebäude Palais im Park an. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich weitere gemischt genutzte Gebäude (Apotheke, Gastronomie und Arztpraxen sowie Wohnungen).

- Städtebauliche Ziele: Sicherung und Entwicklung des Bildungsstandortes der Steuerakademie und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs

Der B-Plan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung der Steuerakademie. Der bestehende Bildungsstandort soll entsprechend den heute erkennbaren und zukünftig absehbaren Raumanforderungen (z.B. Erweiterung der Mensa und weiteren, der Bildung

dienenden baulichen Anlagen) ertüchtigt werden. Zu diesem Zweck ist auf der Grundlage des für diesen Bereich bereits rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 7 die Festsetzung

- eines Sondergebietes „Bildungscampus“ mit ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- einer entsprechend angepassten Grundflächenzahl,
- einer Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse,
- der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie
- von Einrichtungen und Nutzungen, die für die Funktion des Bildungscampus erforderlich werden und/oder diese ergänzen

vorgesehen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Erhaltung und Durchgrünung des Standortes aufgenommen und Aussagen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs getroffen werden.

Für die im Plangebiet vorhandenen WA-Gebiete sollen die Möglichkeiten der Förderung der Innenentwicklung genutzt und so der auf den grundzentralen Ort bezogene Baulandbedarf zentrumsnah gedeckt werden können.

Zur Deckung des auf den Kernbereich bezogenen Baulandbedarfs kann auf eine zusätzliche Inanspruchnahme bisher unbebauter und im Außenbereich gelegener Freiflächen verzichtet und zur Förderung der Innenentwicklung und damit zur Deckung des Baulandbedarfs beigetragen werden.

Planungsrechtliche Voraussetzungen der Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (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.

- *Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges*

Der umgebende Siedlungszusammenhang, der durch die Bebauung beidseits der Bahnhofstraße und Friedrichstraße aber auch durch die baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes erkennbar ist, lässt die Zuordnung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil erkennen.

- *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 B-Planes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 14.221 m² unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Bei der Ermittlung der für die Beurteilung einzubeziehenden Grundflächen sind jedoch auch die Grundflächen der Bebauungspläne einzubeziehen, die in einem engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt bzw. geändert werden und die mit dem B-Plan Nr. 31 in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen.

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von rd. 137 m, befindet sich südlich der Bahnhofstraße die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückerburger Straße“ in Aufstellung. Dieser B-Plan weist zwar keinen funktionalen Zusammenhang zu dem hier in Rede stehenden B-Plan Nr. 31 auf, dennoch stellt die räumliche Nähe ein Kriterium dafür dar, dass die Grundfläche dieses B-Planes bei der Ermittlung der maximalen Grundfläche zu berücksichtigen ist.

Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche = Fläche in m² x Grundflächenzahl (GRZ 1)

| Bebauungsplan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ |
|--|
| Sondergebiet „Bildungscampus“ (SO): 22.793 m ² x 0,5 = 11.396,5 m ² |
| Urbanes Gebiet (MU): 1.171 m ² x 0,4 = 468,4 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (WA): 3.627 m ² x 0,3 = 1.088,1 m ² |
| Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen": 4.226 m ² x 0,3 = 1.267,8 m ² |
| Bebauungsplan Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückerburger Straße“, 7. Änd. |
| Allgemeines Wohngebiet (WA): 3.534 m ² x 0,3 = 1.060,2 m ² |
| Mischgebiet (MI): 4.257 m ² x 0,4 = 1.702,8 m ² |

Gesamt: = 14.220,8 m² (B-Plan Nr. 31) + 2.763 m² (B-Plan Nr. 20 - 7. Änderung) = 16.983,8 m²

Aus der Berechnung ergibt sich, dass auch unter Berücksichtigung der Grundfläche der 7. Änderung des B-Planes Nr. 20 der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des B-Planes der Innenentwicklung sind erfüllt.

- *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 BauGB 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 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Der B-Plan Nr. 31 bereitet über die mit dem rechtverbindlichen B-Plan Nr. 7 verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft keine darüber wesentlich hinausgehenden Eingriffe vor. Daher wird von der Umweltprüfung und der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wird verzichtet, da im beschleunigten Verfahren in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits zulässig war. Darüber hinaus erstreckt sich die Inanspruchnahme der im Plangebiet befindlichen Flächen zum Zwecke der Realisierung von Gebäuden nur auf die Flächen, die bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 für eine bauliche Nutzung vorgesehen waren.

Die für das Sondergebiet vorgesehene Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) stellt unter Würdigung der bereits in diesem Bereich vorhandenen Flächenbefestigungen keinen zusätzlichen erheblichen Eingriff dar. Vielmehr wird dem Grundsatz der Förderung der Innenentwicklung und Nutzung bereits baulich beanspruchter oder davon siedlungsstrukturell geprägter Flächen durch eine maßvolle Nachverdichtung Rechnung getragen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (B-Plan der Innenentwicklung) liegen somit vor.

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch den B-Plan Nr. 31 wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens gem. Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Bisher bestehende und im B-Plan bereits festgesetzte Vegetationsbestände werden berücksichtigt und erhalten. Die Inanspruchnahme bestehender baulicher Anlagen erfolgt nach vorheriger artenschutzrechtlicher Untersuchung, sodass keine Lebensräume oder Brutstätten gestört oder beseitigt werden.

- *Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzrichtlinie*

Nach aktuellem Kenntnisstand ist zu diesem Zeitpunkt nicht von einer Beeinträchtigung von Arten der FFH- und Vogelschutzrichtlinie auszugehen. Die Eingriffsregelung nach dem

Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

- *Fazit*

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

1.5 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung)

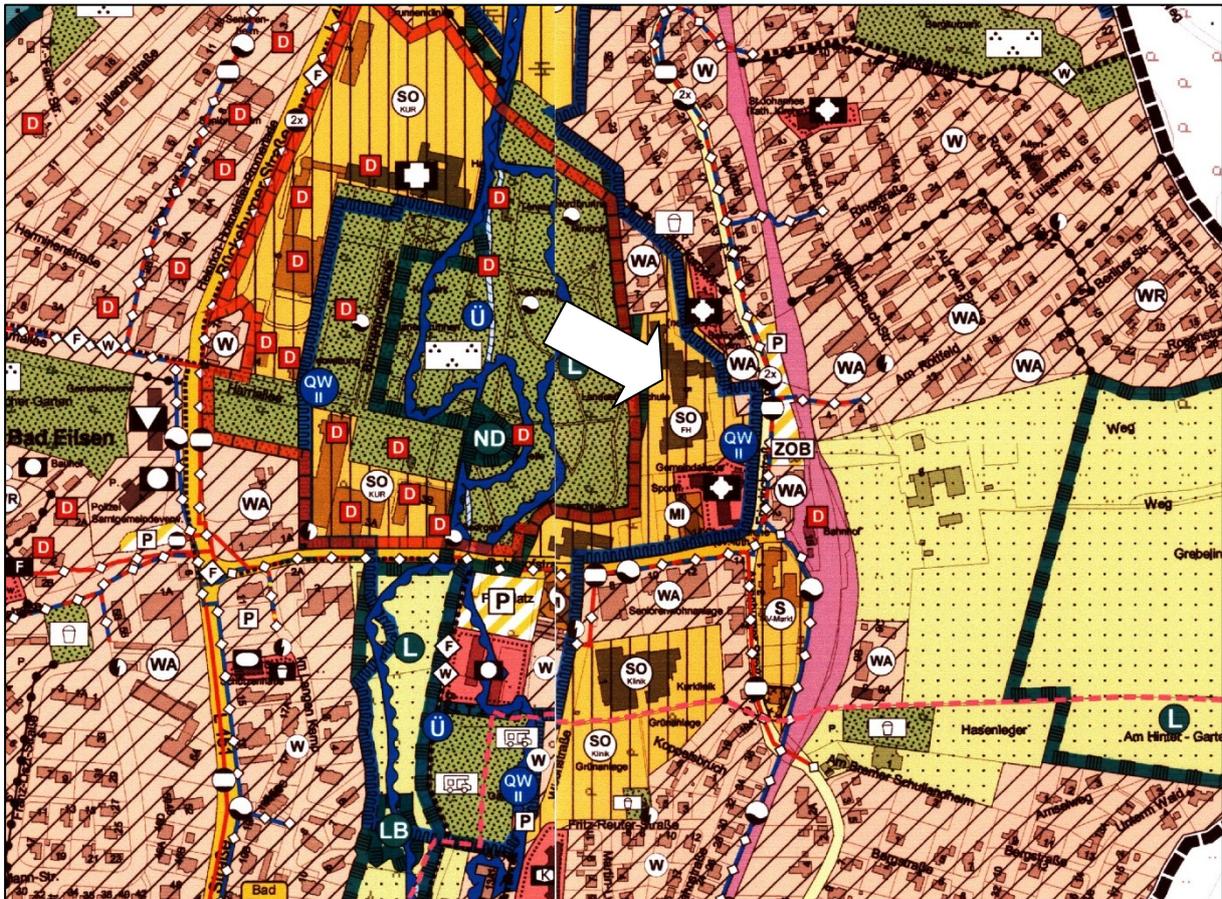
Der B-Plan Nr. 31 hat für die an die Bahnhofstraße angrenzenden Grundstücksflächen die Änderung des bisher festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebietes (WA und WR) in ein Sondergebiet (SO) und ein Urbanes Gebiet (MU) zum Ziel. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen wird daher im Zuge der Berichtigung derart geändert, dass das in diesem Bereich bisher wirksam dargestellte Sondergebiet (SO) „Fachhochschule“ in eine Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ sowie in einem kleinen Teilbereich in eine Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ geändert wird. Ferner wird die bisherige Darstellung eines Mischgebietes (MI) in gemischte Baufläche (M) geändert. Für die im B-Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete erfolgt in den erforderlichen Bereichen die Änderung der bisherigen Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf (Gebäude und Einrichtungen für kirchliche Zwecke) in Wohnbaufläche (W).

Die Sonderbauflächen dienen dem städtebaulichen Ziel der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bereits im Plangebiet vorhandenen Bildungseinrichtung der Steuerakademie. Darüber hinaus stellt die Steuerakademie einen wichtigen Bestandteil des Grundzentrums dar. Die Studierenden und Lehrkräfte nehmen an der Versorgung teil und tragen damit zur Auslastung der grundzentralen Versorgungseinrichtungen bei.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, kann auf der Grundlage der Berichtigung des Flächennutzungsplanes somit entsprochen werden.

Auf die als Anlage dieser Begründung beigefügte Planzeichnung der Berichtigung des FNPs wird hingewiesen und Bezug genommen.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Lage des Plangebietes ist durch Pfeil markiert)



1.6 Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“

Der B-Plan Nr. 31 beinhaltet die Aufhebung des B-Planes Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“, da dieser durch den B-Plan Nr. 31 vollständig ersetzt wird.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 abgebildet, dem Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen entnommen werden können. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um festgesetzte WR- und WA-Gebiete nördlich der Bahnhofstraße und westlich der Friedrichstraße sowie um Gemeinbedarfsflächen (Kirche) und die östlich der Friedrichstraße vorhandenen Flächen des ZOB.

1.7 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

1.7.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017/LROP-VO 2022)

Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen des B-Plans Nr. 31 entsprochen, da durch die Überplanung des Areals der Steuerakademie sowie bestehender Wohngebiete Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes sowie der Verbesserung des Bildungswesens und damit zur Sicherung und Entwicklung der Bevölkerungs- und Versorgungsstruktur in Bad Eilsen beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die Realisierung der v.g. Nutzungen und Einrichtungen nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind.

Darstellungen LROP 2017/LROP-VO 2022 für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP 2017/LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen.

Das LROP weist der Gemeinde Bad Eilsen keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Der nordwestlich gelegene Harri ist als Vorranggebiet Wald festgelegt, welches durch die vorliegende Planung jedoch nicht tangiert wird. Das Plangebiet hält ausreichend Abstand zu bestehenden Waldflächen. Gleiches gilt für das östlich der L 451 gelegene Vorranggebiet Biotopverbund (linienförmig).

Die südlich von Bad Eilsen verlaufende B 83 ist als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die A2 als Vorranggebiet Autobahn festgelegt.

Fazit

Der Bebauungsplan trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches, die der Deckung des sich auf die Gemeinde Bad Eilsen beziehenden Baulandbedarfs dienen.

Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP 2017 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)

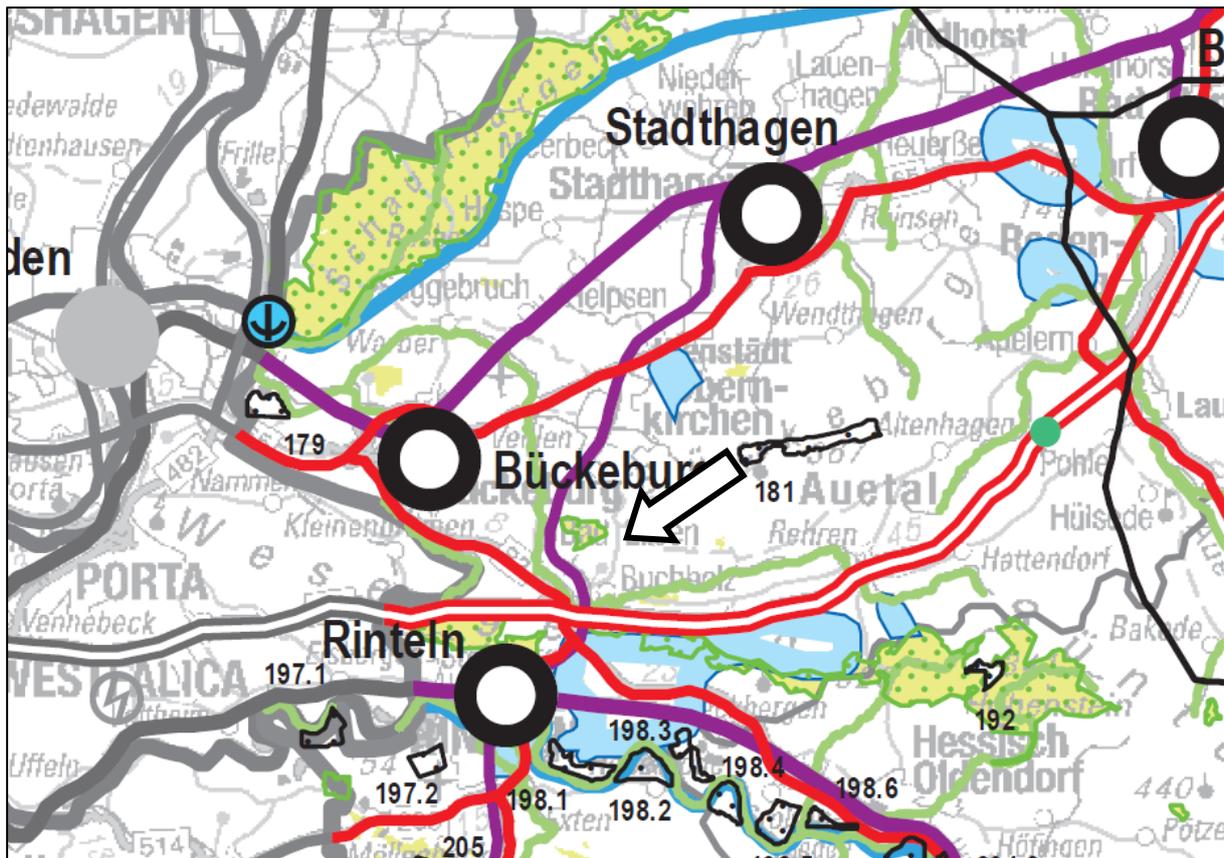
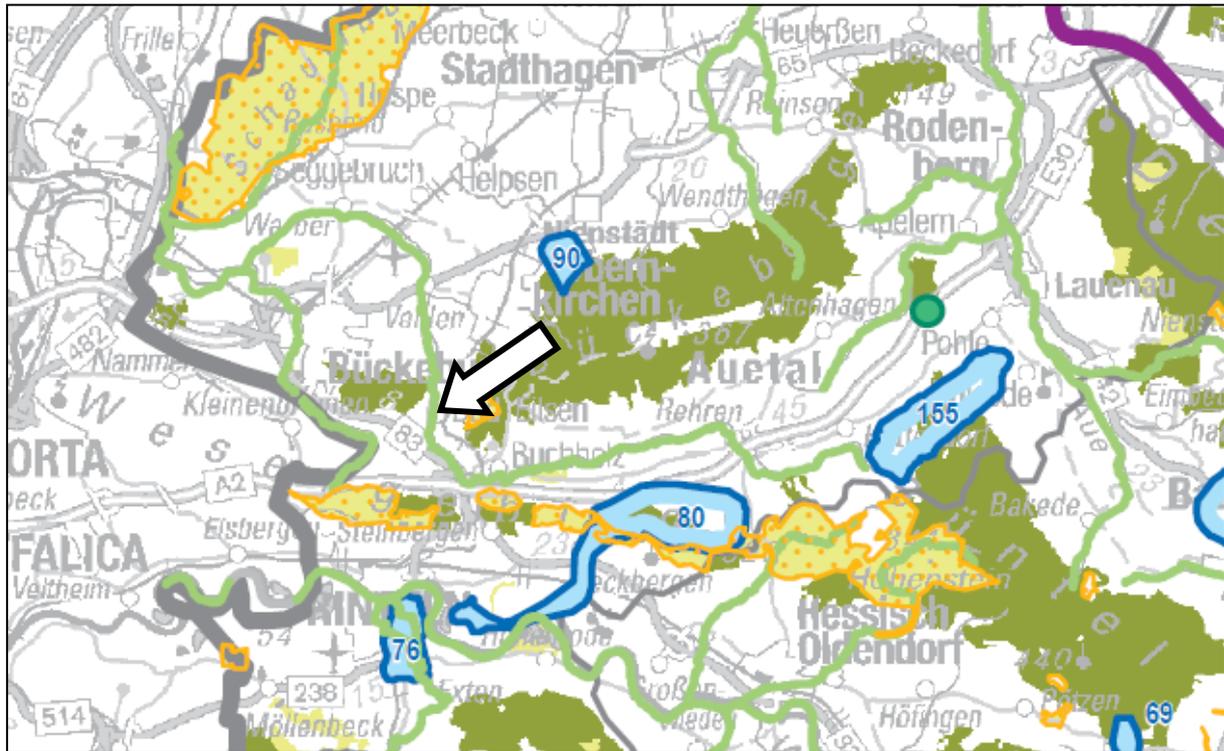


Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP-VO 2022 (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



1.7.2 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg (2003)

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP) wird Bad Eilsen innerhalb der Samtgemeinde Eilsen die Funktion eines Grundzentrums (D 1.6.03) zugewiesen, welches verkehrsgünstig an der im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellten B 83 und der als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellten L 451 liegt (D 3.6.3.01).
- Ferner ist Bad Eilsen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt (vgl. D 1.5.07 und D 3.8.06).
- In den Erläuterungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird darauf hingewiesen, „dass vor der siedlungsmäßigen Überplanung von Außenbereichsflächen die Kommunen vorrangig zu prüfen haben, inwieweit der neue Flächenbedarf durch sog. Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann (städtebauliche Innenentwicklung). So sollen die benötigten Bauflächen nach Möglichkeit in Baulücken, auf Brachflächen, ehemaligem Militärgelände (Konversion) und als Arrondierungsflächen am Rande vorhandener Siedlungen untergebracht werden.“ (E 1.5.02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf eine sparsame Inanspruchnahme und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens hingewirkt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch

zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden (D 1.5.02).

- Das schulische und berufsbezogene Bildungsangebot ist als ein bedeutender Standortfaktor bei der langfristigen Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung des Landkreises Schaumburg zu erhalten und zukunftsorientiert zu entwickeln (D 3.7.02.01).

Diesem Sachverhalt kann durch die vorliegende Planung Folge geleistet werden.

Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich Bad Eilsen zugeordnet. Bad Eilsen wird als Grundzentrum und Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr festgelegt.

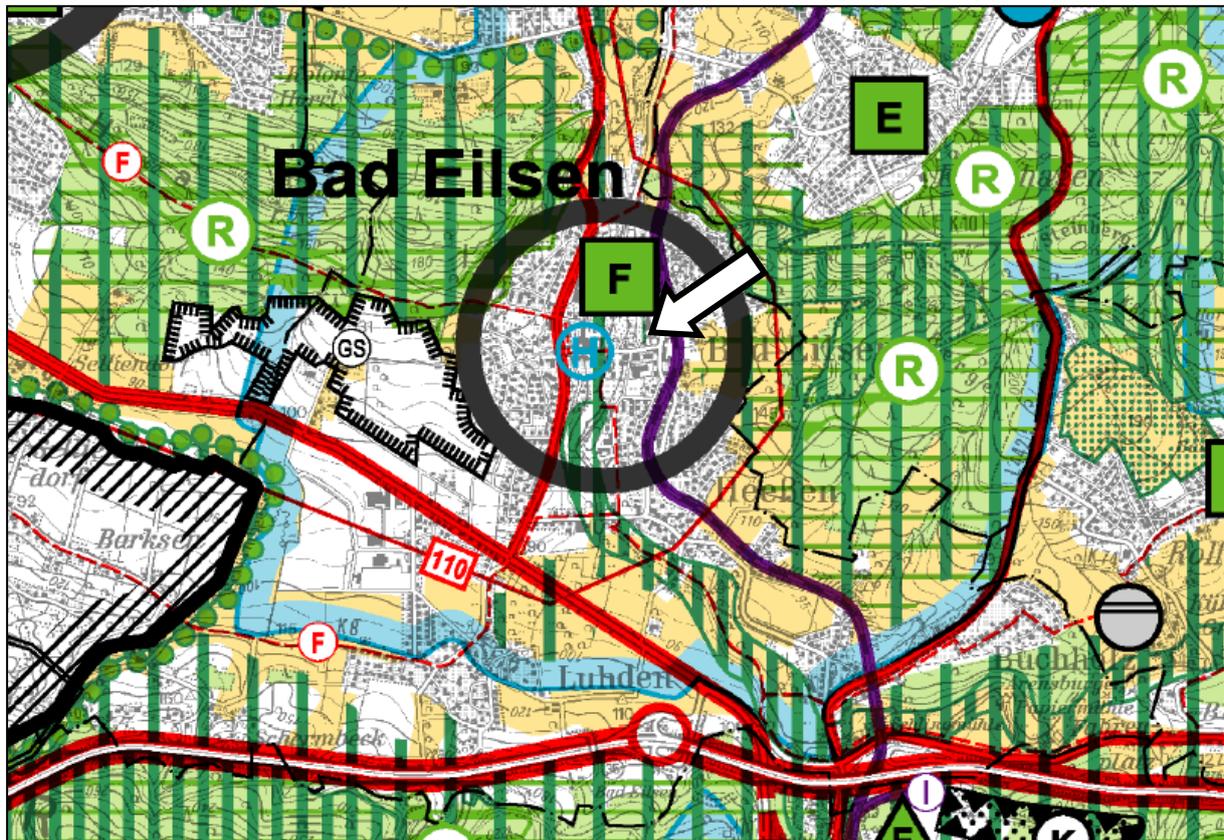
Der westlich des Plangebietes angrenzende Kurpark ist als Vorsorgegebiet Natur und Landschaft festgelegt. Die vorliegende Planung wirkt sich jedoch nicht auf die Flächen des Kurparks und die darauf vorhandenen Vegetationsbestände aus.

Östlich des Plangebietes verläuft eine sonstige Eisenbahnstrecke.

Am östlichen Siedlungsrand schließen Flächen eines Vorsorgegebietes für Landwirtschaft, aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials, sowie eines Vorsorgegebietes für Erholung in Kombination mit Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft an. Westlich ist entlang der Bückeburger Aue ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegt.

Die v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (2003), die Lage des Plangebietes ist mit einem Pfeil gekennzeichnet



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

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

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 31 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

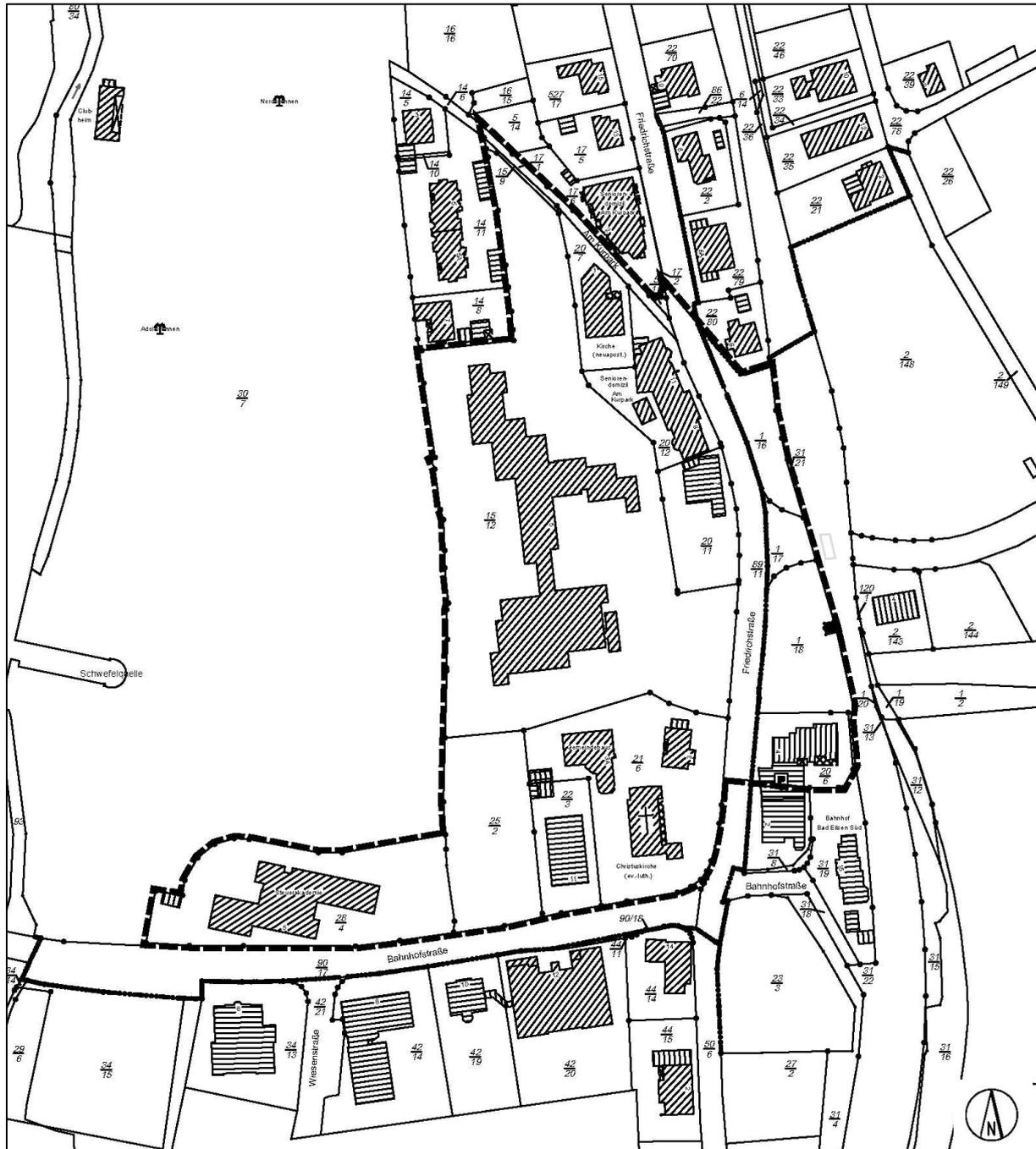
Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 37.209 m² und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------------|---|
| Im Nordosten: | durch die südwestlichen Grenzen der Flst. 5/14 und 17/6, die südliche Grenze des Flst. 89/8 (Friedrichstraße) sowie die südwestliche und südliche Grenze des Flst. 22/80, |
| im Osten: | durch die westlichen Grenzen der Flst. 31/21 und 31/22 (Fläche der Eisenbahn), |
| im Süden: | durch die nördliche Grenze des Flst. 31/19 (ehem. Bahnhof) und weiter durch eine davon in westliche Richtung verlaufende gedachte Linie, die das Flst. 20/6 quert und auf den nächstgelegenen Grenzpunkt der östlichen Grenze des Flst. 89/11 (Friedrichstraße) zuläuft, anschließend die Friedrichstraße (Flst. 89/11) orthogonal querend bis auf die westliche Grenze des Flst. 89/11 und weiter durch die westliche Grenze des Flst. 89/11 und die nördliche Grenze des Flst. 90/17 (Bahnhofstraße) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 28/3, |
| im Westen: | durch die östliche Grenze des Flst. 30/7 (Kurpark Bad Eilsen), die südliche und östliche Grenze des Flst. 14/8 sowie die östlichen Grenzen der Flst. 14/11 und 14/6 (Wegeparzelle). |

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Bad Eilsen, Flur 2 und 4.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 31 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes, Kartengrundlage: ALKIS,
M. 1:1.000 i.O., © GeoBasis-DE/LGLN (2024)



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 31 erstreckt sich auf im Siedlungsbereich Bad Eilsen zwischen dem Kurpark Bad Eilsen im Westen, der Bahnhofstraße im Süden, der Bahnstrecke Rinteln – Stadthagen im Osten und der Straße Am Kurpark im Norden gelegene und überwiegend bereits bebaute Grundstücksflächen.

Der westliche Teil des Plangebietes, der unmittelbar östlich an den Kurpark anschließt und sowohl über die Bahnhofstraße im Süden, die Friedrichstraße im Osten und die Straße Am Kurpark erreichbar ist, wird von der Steuerakademie eingenommen. Hierbei handelt es sich

um eine Bildungsstätte des Landes Niedersachsen, die der Aus- und Weiterbildung von zukünftigen Finanzbeamten des Landes dient. Auf diesem Areal finden sich neben den Unterrichts- und Vorlesungsgebäuden auch Gebäude, die als Unterkunft dienen sowie eine Mensa und Räume die der weiteren Freizeitbeschäftigung der Studierenden dienen. In den, den Straßen zugewandten Bereichen befinden sich die Zufahrtsbereiche mit sich anschließenden Stellplatzflächen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs der Bildungsreinrichtung. Im Wesentlichen beziehen sich die Zufahrten jedoch nur auf die an die Friedrichstraße und Bahnhofstraße angrenzenden Flächen der Steuerakademie. Im Norden der Fläche befindet sich aktuell eine kleinere Betriebsfläche, die temporär als „Betriebshof“ der Lagerung von Betriebsmitteln dient, zur allgemeinen Unterhaltung und Pflege der Gebäude und Außenflächen.

Im Bereich der westlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein fußläufig nutzbarer Durchgang zum Kurpark, sodass in diesem Bereich sinnvolle funktionale Verbindungen innerhalb des Siedlungsgebietes und dem Kurpark geschaffen werden und im Westen die öffentlichen Einrichtungen (Rathaus) und im weiteren Verlauf auch die Waldflächen des Harri erreicht werden können.

Die baulichen Anlagen der Steuerakademie wurden in der Vergangenheit entsprechend dem konkreten Bedarf errichtet. Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 sind bisher zur inneren Erschließung der dort festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiete öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die jedoch als solche nicht mit den Flächenanforderungen der Steuerakademie vereinbar waren. Diese wurden bereits baulich beansprucht, da die mit dem Bebauungsplan ursprünglich angestrebte Nutzung „Wohnen“ (WR- und WA-Gebiet) nicht mehr angestrebt wurde.

Die zukünftig angestrebte bauliche Entwicklung in Form der baulichen Ertüchtigung und Erweiterung der baulichen Anlagen ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Zusammenfassung von überbaubaren Grundstücksflächen und dem damit verbundenen städtebaulichen Charakter eines Bildungscampus nicht mehr mit den bisherigen Festsetzungen vereinbar, sodass mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 auch die Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in ein Sondergebiet vorgesehen und insgesamt die bisherige bauliche Entwicklung nachträglich sanktioniert werden soll.

Das Plangebiet weist westlich der Friedrichstraße WA-Gebiete auf, die sich konkret als Wohngebäude mit Anteilen gemischter Nutzungen darstellen.

Im südöstlichen Planbereich des B-Planes Nr. 31 stellen sich die Flächen der Christuskirche mit einem Wohnhaus und einem Gemeindehaus dar. Diese Flächen werden unverändert als Gemeinbedarfsflächen zur Darlegung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges des bereits durch den B-Plan Nr. 7 vorgezeichneten Planungsrechtes aufgenommen.

Westlich angrenzend ist im Bebauungsplan ein kleinräumiges WA-Gebiet festgesetzt, das neben der Poststelle auch einen kleinräumigen und der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandel aufweist.

Östlich der Friedrichstraße befinden sich die Flächen des Zentralen Omnibusbahnhofes (ZOB) mit den entsprechenden Haltebuchten und Aufstellflächen sowie nördlich daran anschließend öffentliche Parkplätze zur Ordnung des auf den Kernbereich Bad Eilsen entfallenden Parkflächenbedarfs.

Südlich daran anschließend erstreckt sich eine aus dem Übergangsbereich der Bebauungspläne Nr. 7 und Nr. 19 ergebende Festsetzung eines WA-Gebietes, das in diesem Bereich in Anlehnung an die bereits südlich angrenzend im B-Plan Nr. 19 festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Bahnhofstraße Nr. 2) zur Darlegung des städtebaulichen und aktuellen planungsrechtlichen Zusammenhanges unverändert übernommen wird.

Insgesamt liegt das Plangebiet eingebettet in den Siedlungs- und Versorgungskern des

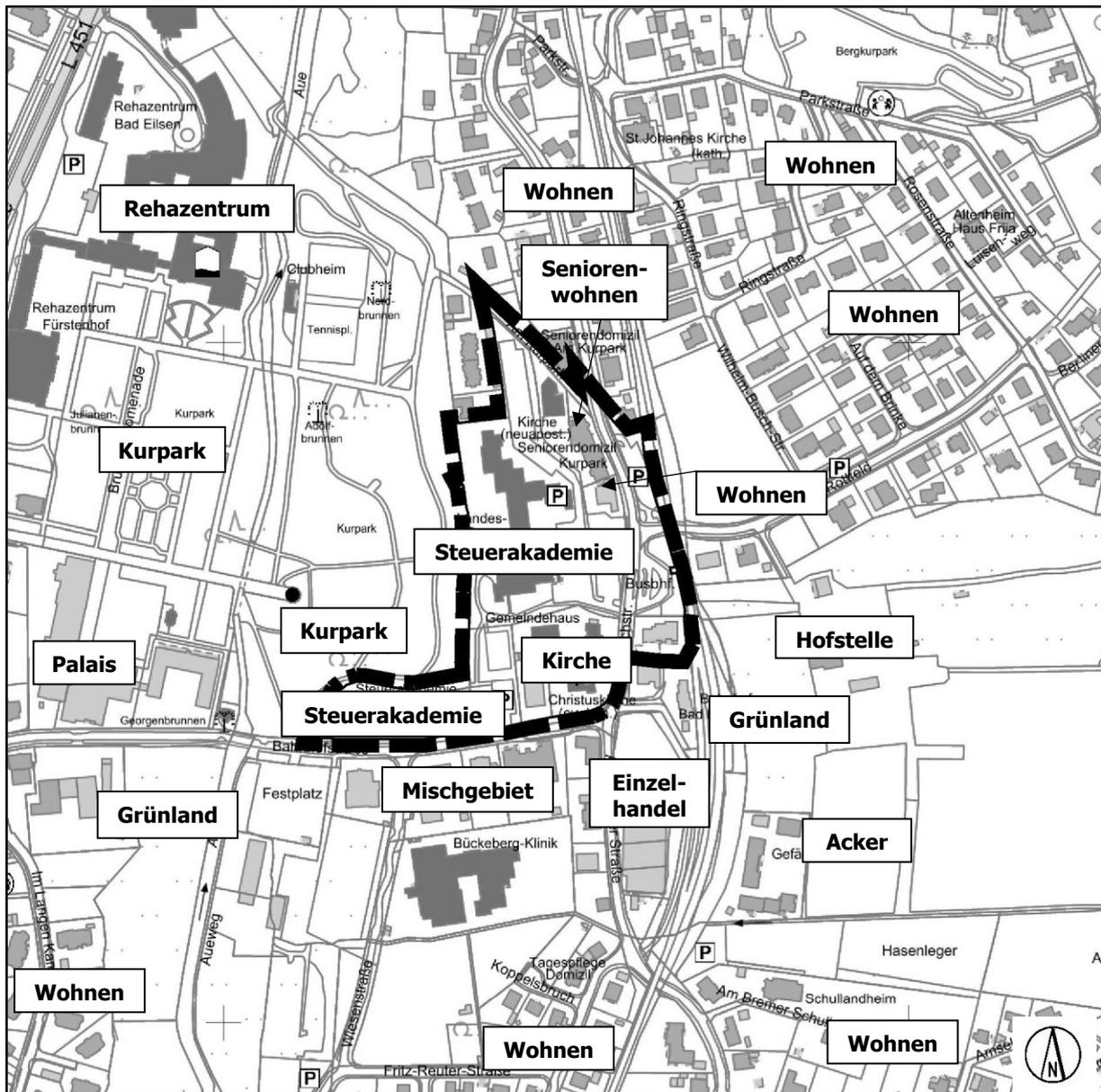
Grundzentrums Bad Eilsen. Über die Bahnhofstraße und Friedrichstraße sind örtliche und überörtliche Ziele mit Anbindung an die B 83 und darüber an die BAB 2 (Hannover – Dortmund) gegeben.

Im Weiteren südlichen und westlichen Verlauf der Bahnhofstraße befinden sich Einrichtungen zur allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung sowie Kurkliniken und Kurfolgeeinrichtungen, die öffentliche Verwaltung als auch Banken und Sparkassen. Im Südosten grenzt unmittelbar ein Lebensmittelnahversorger an das Plangebiet.

Nördlich und nordöstlich schließen sich Wohnsiedlungsbereiche an.

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

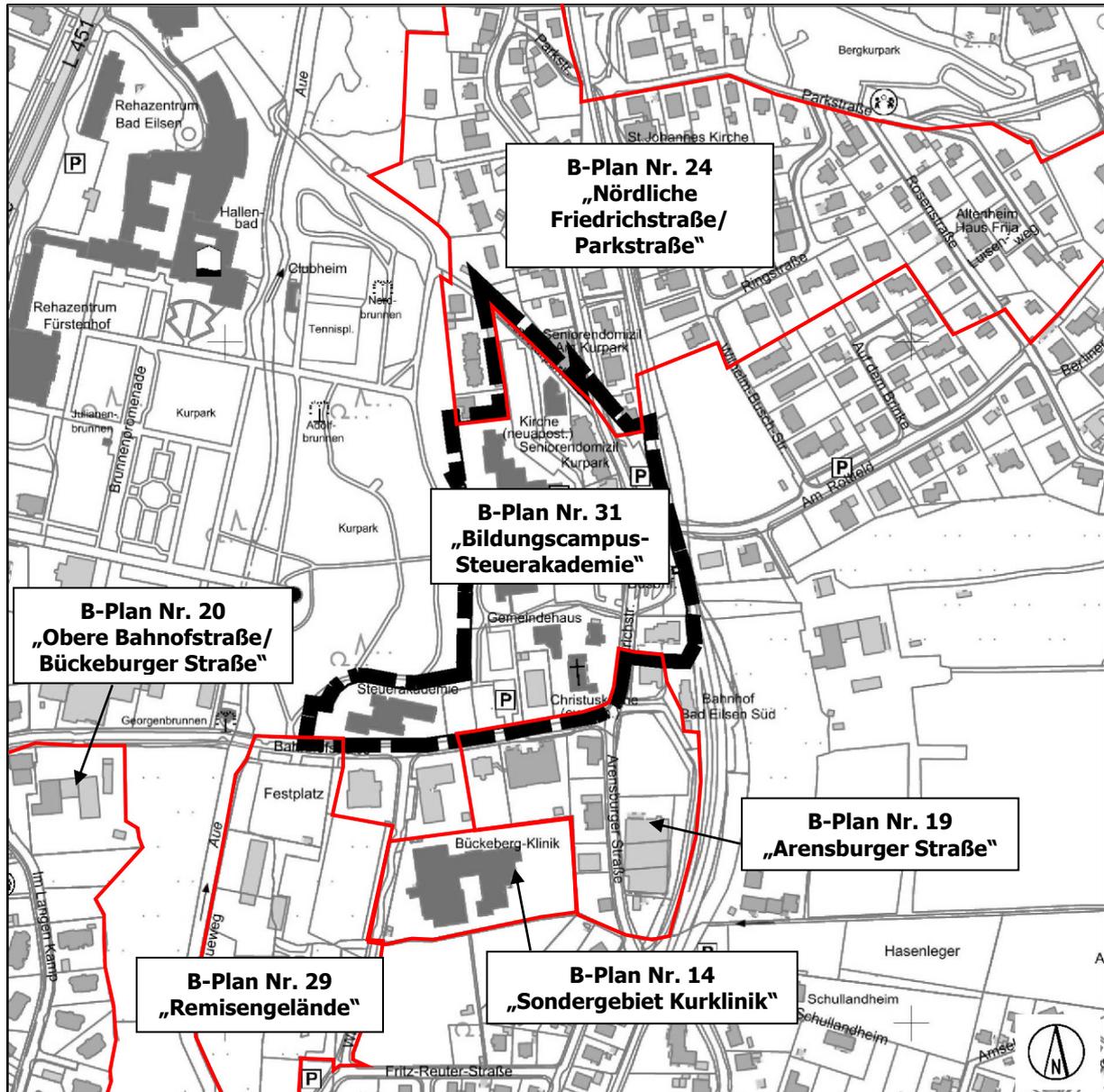
Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000
© GeoBasis-DE/LGLN (2023)



3.2.2 Baurechtliche Situation

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und Abgrenzung des in Rede stehenden B-Planes Nr. 31 sowie die Lage der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Gemeinde Bad Eilsen hervor.

Abb.: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Planbereiches, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M 1:5.000 (i.O.), © GeoBasis-DE/LGLN (2023)



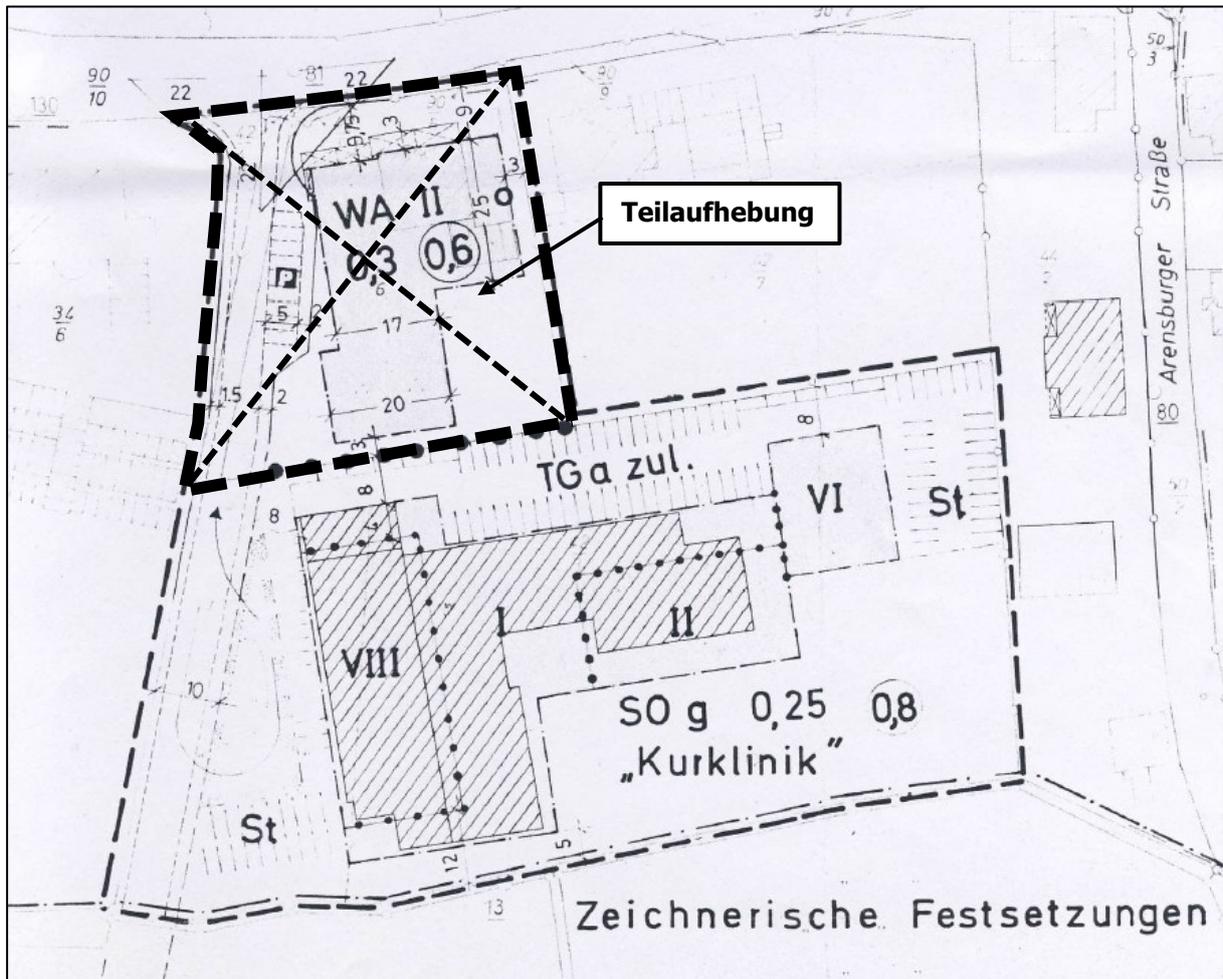
➤ *Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Kurklinik“*

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt ein Sondergebiet „Kurklinik“ auf rückwärtigen Flächen zur Bahnhofstraße und Arensbürger Straße fest. Als Maße der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine I- bis VIII-geschossige, geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der Ursprungsbebauungsplan setzte zudem für einen Bereich an der Bahnhofstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 sowie eine II-geschossige, offene Bauweise fest. Dieser Bereich wurde Gegenstand einer Teilaufhebung, zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachfolgenutzung der Grundstücksfläche des ehemaligen EDEKA-Marktes. Die bisherige

bauliche Anlage sollte beseitigt und zugunsten eines Gesundheitszentrums durch ein neues Gebäude ersetzt werden.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 14 „Sondergebiet Kurklinik“

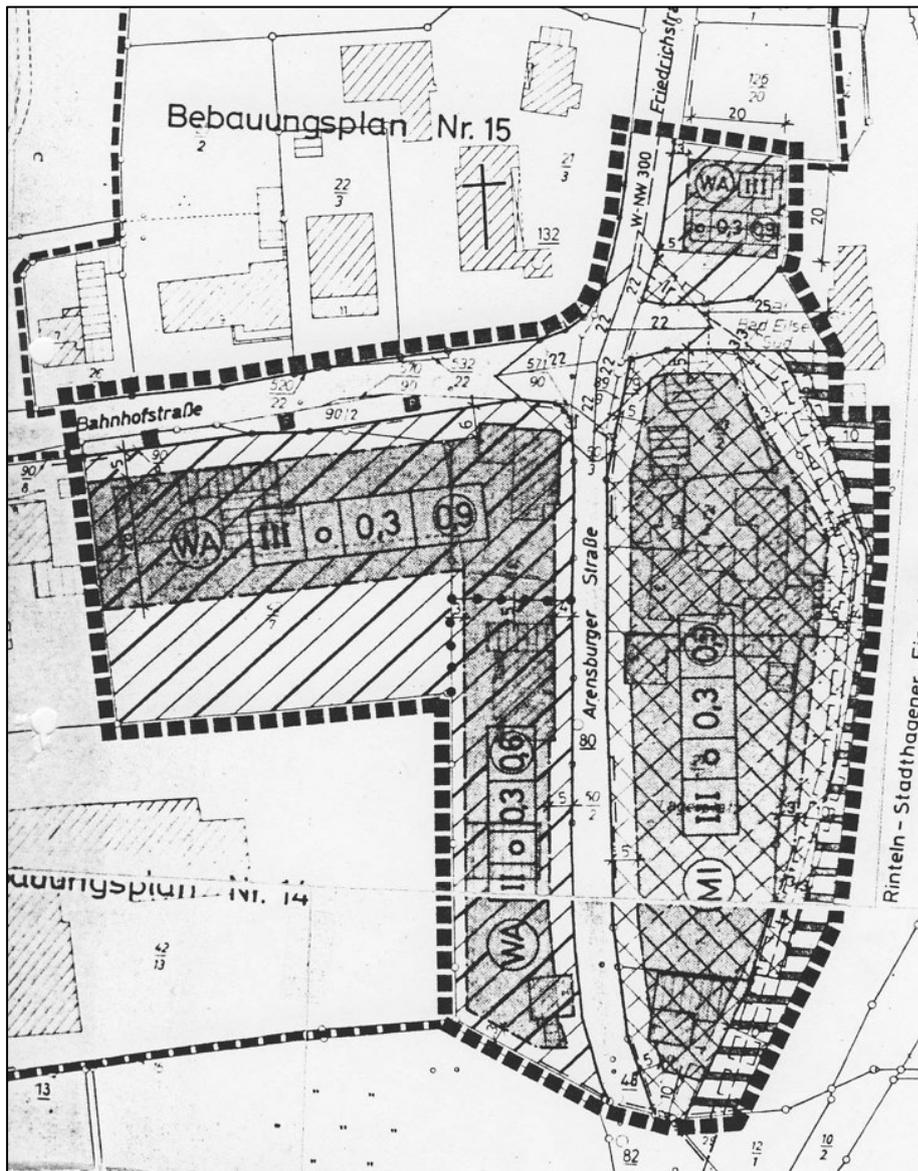


➤ *Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“*

Der Bebauungsplan Nr. 19 setzt begleitend der Bahnhofstraße, Friedrichstraße und Arensburger Straße Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bzw. 0,9, die Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

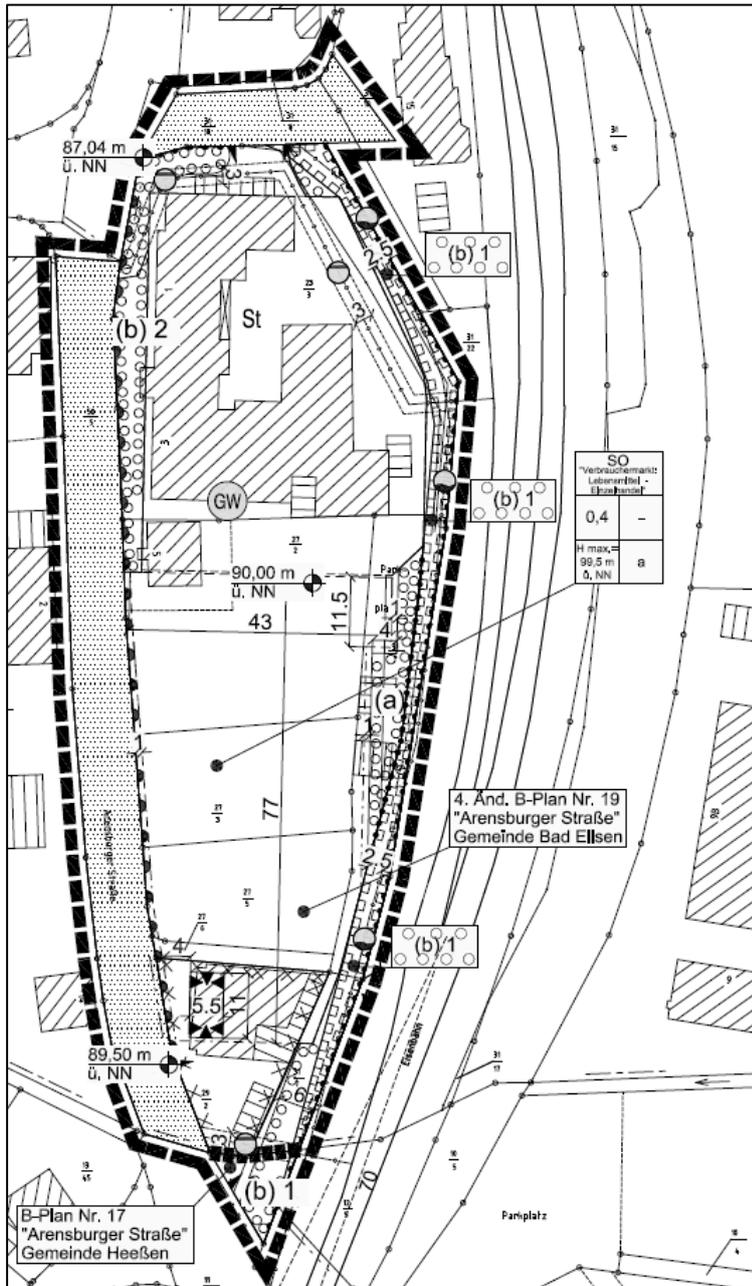
Im Osten sind zudem Flächen für Bahnanlagen festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“



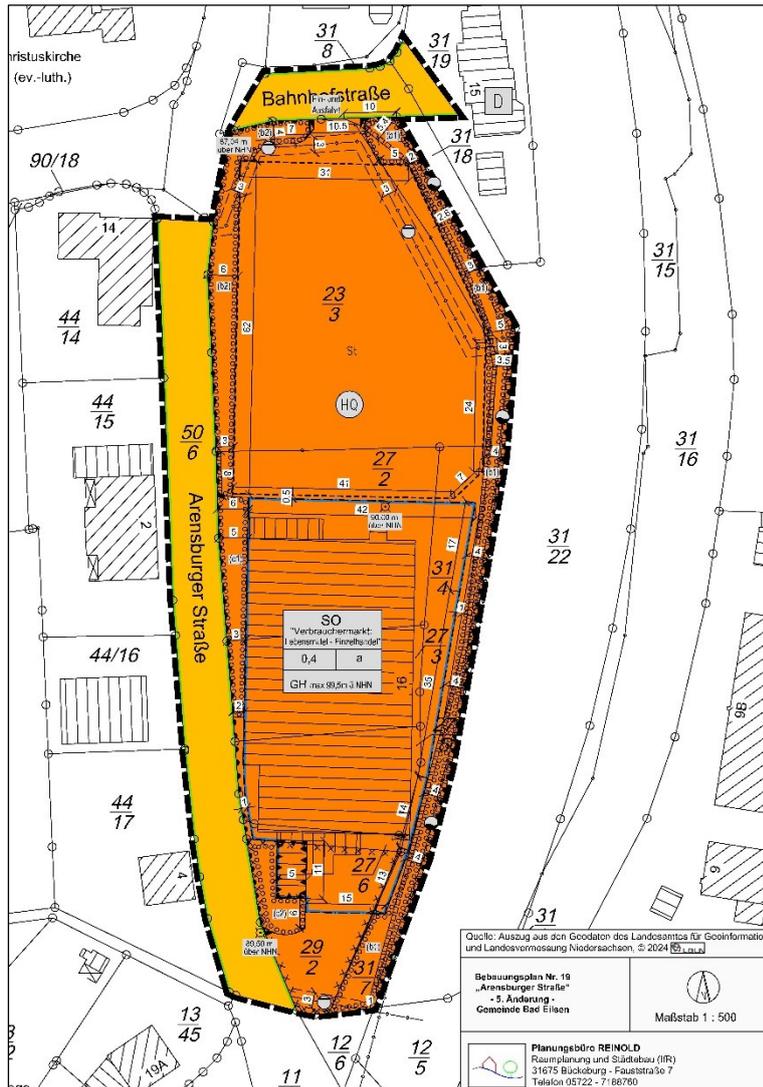
Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 (zusammengefasst mit dem Bebauungsplan Nr. 17, Gemeinde Heeßen) wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines im Kernbereich Bad Eilsen geplanten Verbrauchermarktes geschaffen. Hierdurch wurde ein Beitrag zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs geleistet und innerhalb des bestehenden Versorgungskerns Bad Eilsens zu einer Abrundung und Ergänzung des vorhandenen Grundversorgungsangebotes beigetragen. Zu diesem Zweck wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt: Lebensmittel-Einzelhandel“ festgesetzt.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ (i.o.M. 1:1.000)



Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsflächenzahl des bereits realisierten Verbrauchermarktes geschaffen.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Arensburger Straße“ (i.o.M. 1:1.000)

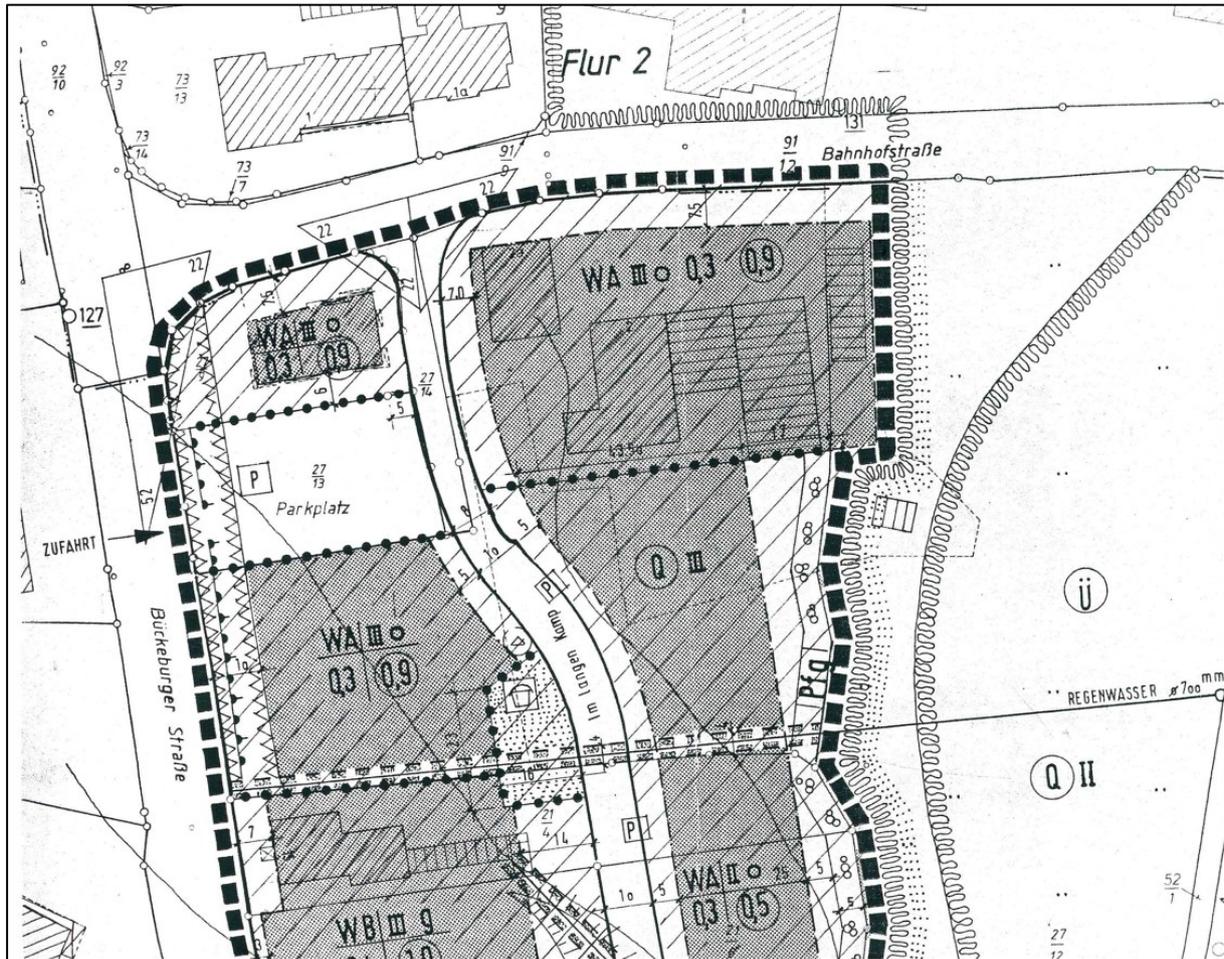


➤ **Bebauungsplan Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“ (einschl. 1. bis 6. Änderung)**

Der B-Plan Nr. 20 (2. Änderung) setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeine und Besondere Wohngebiete fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,9, die Zahl der Vollgeschosse von II bzw. III sowie eine offene Bauweise (WA) bzw. geschlossene Bauweise (WB) festgesetzt. Weiterhin sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Straßenverkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Das Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone III, ist nachrichtlich gekennzeichnet.

Ferner sind örtliche Bauvorschriften Gegenstand des B-Planes Nr. 20.

Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Obere Bahnhofstraße/Bückerburger Straße“



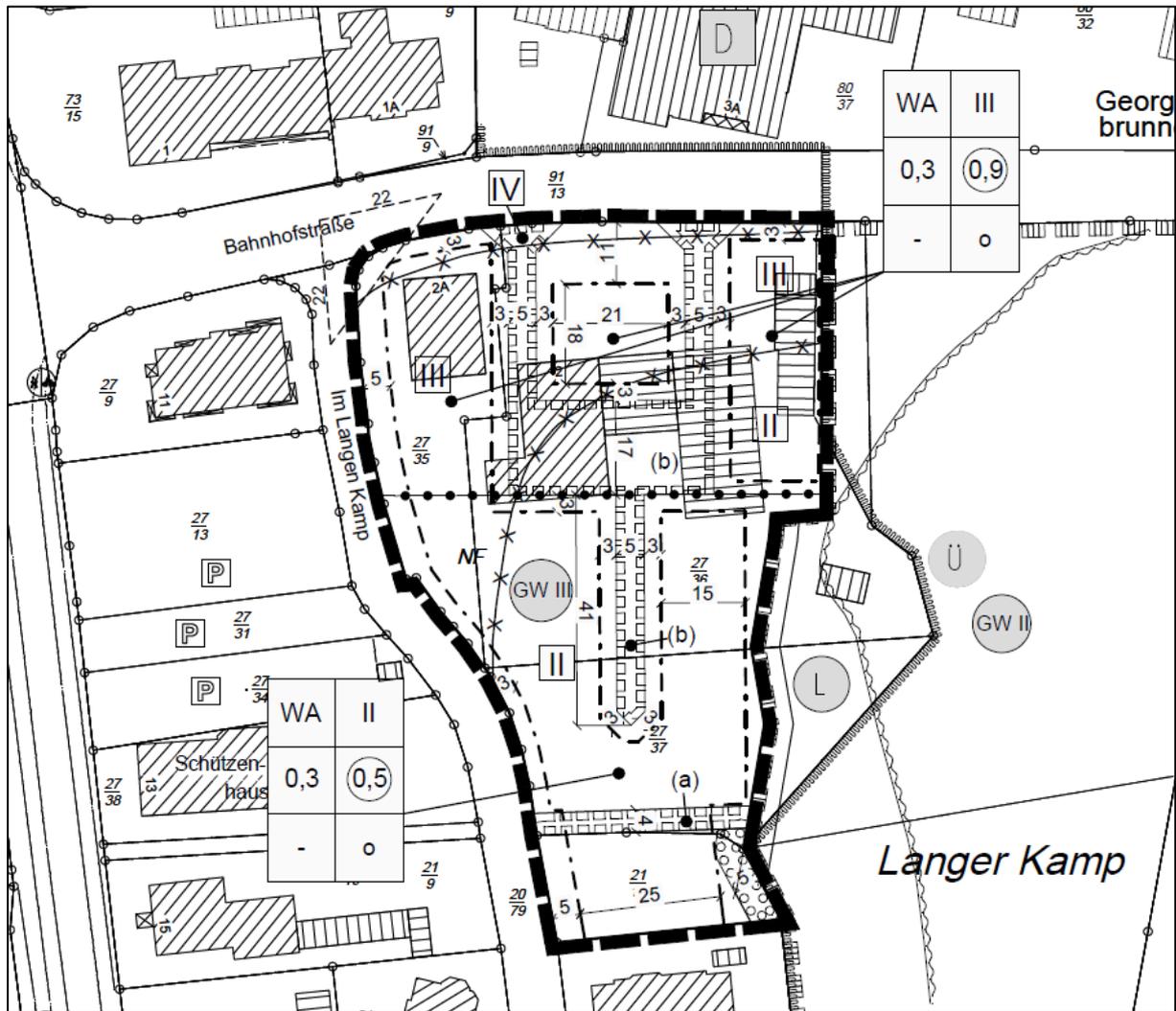
Die 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20 diente der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Nutzung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücksflächen.

Die zeichnerischen Änderungen im Bebauungsplan bezogen sich auf die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Verschiebung der Baugrenzen sowie die Verlegung der bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um 5 m nach Osten, so dass diese eine kleinräumige Erweiterung und eine landschaftsgerechte Abrundung des Plangebietes bewirkten.

Ferner wurden die bisher nicht zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen, um im Gebiet Nutzungen zu ermöglichen, die einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung leisten.

Derzeit befindet sich die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in Aufstellung.

**Abb.: Auszug aus der rechtsverbindlichen 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 20
„Obere Bahnhofstraße/Bückeburger Straße“**



➤ **B-Plan Nr. 24 „Nördliche Friedrichstraße/Parkstraße“**

Im Bebauungsplan Nr. 24 ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieben geschaffen. Darüber hinaus wurden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes offene Kleingaragen (Carports) in einem Abstand von max. 15 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zugelassen und die Festsetzung zur Dachneigung in Bezug auf die Zulässigkeit von Flachdächern für Carports geändert.

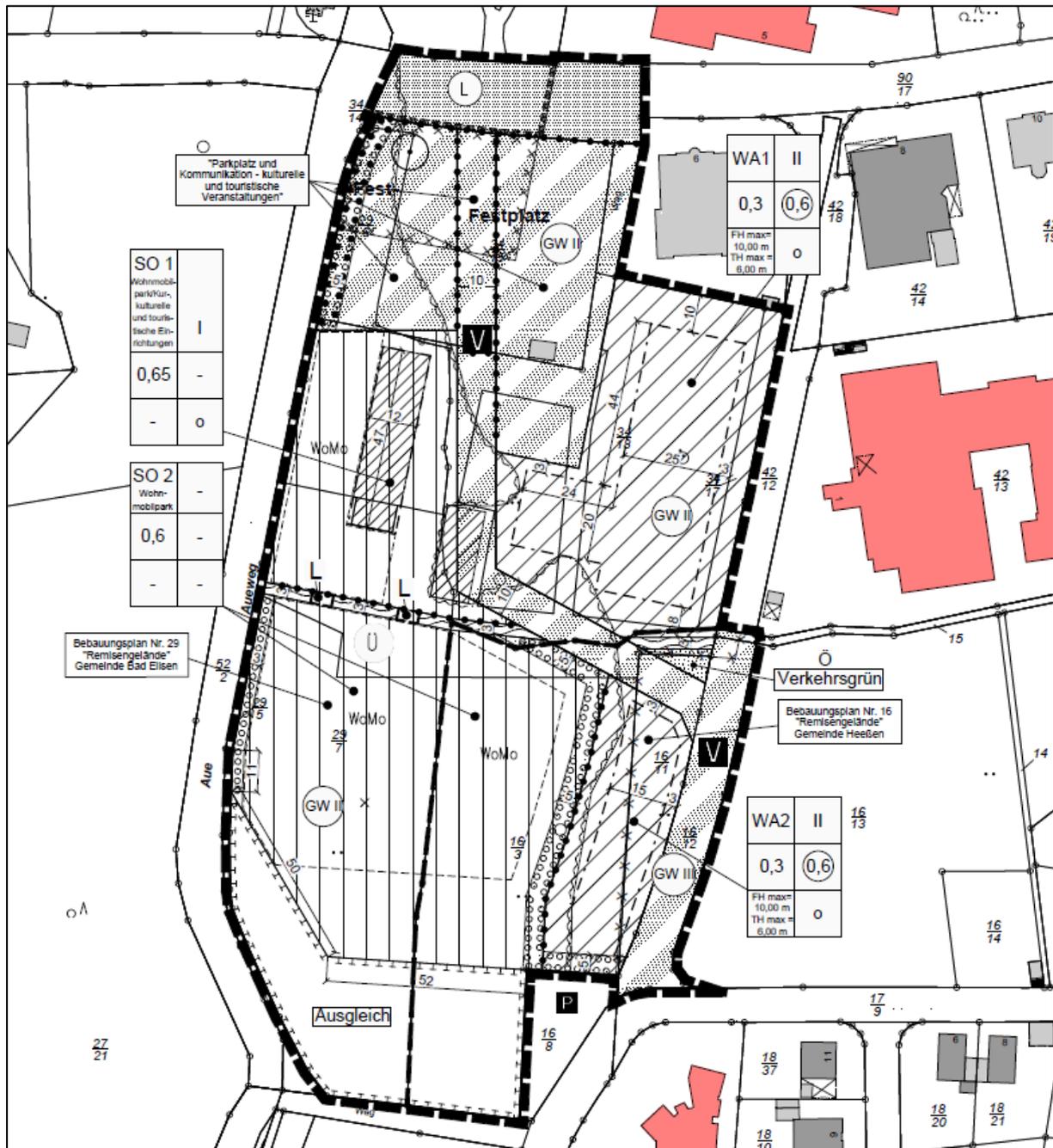
Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 „Nördliche Friedrichstraße/Parkstraße“



➤ *Bebauungsplan Nr. 29 „Remisengelände“*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 29 (zusammengefasst mit dem Bebauungsplan Nr. 16, Gemeinde Heeßen) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gestalterische Aufwertung der zwischen der Bahnhofstraße und Wiesenstraße gelegenen und überwiegend unbebauten Grundstücksflächen und Stellplatzflächen („Remisengelände“) geschaffen. Zu diesem Zweck wurden neben öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Verkehrsberuhigter Bereich“ und „Parkplatz und Kommunikation – kulturelle und touristische Veranstaltungen“ auch Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Wohnmobilpark/Kur-, kulturelle und touristische Einrichtungen“ und „Wohnmobilpark“, Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sowie öffentliche Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 29 „Remisengelände“



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der lokal vorhandenen Steuerakademie. Der bestehende Bildungsstandort soll entsprechend den heute erkennbaren und zukünftig absehbaren Raumanforderungen (z.B. Erweiterung der Mensa und weiteren, der Bildung dienenden baulichen Anlagen) ertüchtigt werden. Die Anforderungen an das zukünftig zu berücksichtigende Raumprogramm sowie die Anforderungen an die Größe und Ausstattung von Schulungs- und Seminarräumen sowie begleitenden Einrichtungen, die der Verpflegung der Lehrenden und Studierenden dienen, können auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 aufgrund der darin getroffenen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung nicht mehr realisiert werden.

Um den Bildungsstandort zukunftsorientiert gestalten zu können, ist daher die Änderung des B-Planes Nr. 7 im Sinne einer Neuaufstellung des B-Planes Nr. 31 „Bildungscampus-Steuerakademie“ erforderlich. Die Neuaufstellung soll durch die Art der baulichen Nutzung **Sondergebiet „Bildungscampus“** hinreichend die mit dem Bildungsstandort verbundenen städtebaulichen Anforderungen und Wirkungen dokumentieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig angestrebte bauliche Entwicklung schaffen.

Zu diesem Zweck ist auf der Grundlage des für diesen Bereich bereits rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 7 die Festsetzung

- eines Sondergebietes „Bildungscampus“ mit ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- einer Anhebung der Grundflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der Begrenzung der Höhen der baulichen Anlagen sowie
- die Festsetzung von Einrichtungen und Nutzungen, die für die Funktion des Bildungscampus erforderlich werden und/oder diese ergänzen

vorgesehen. Darüber hinaus sollen Festsetzungen zur Erhaltung weiterer Nutzungen und Durchgrünung des Standortes aufgenommen werden.

Da eine deutlich über die bisherige Anzahl der am Standort studierenden Personen hinausgehende erhebliche Zunahme weiterer „Schüler/Studenten“ nicht vorgesehen und auch nicht zu erwarten ist, ist mit den auch zukünftig angestrebten Nutzungsstrukturen keine wesentliche Zunahme des Stellplatzbedarfs verbunden. Der durch die Sicherung und Entwicklung des Standortes der Steuerakademie bewirkte zusätzliche Stellplatzbedarf kann grundsätzlich auf den bestehenden Flächen der schulischen Einrichtung sichergestellt werden.

Als Art der baulichen Nutzung soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ festgesetzt werden, um die städtebauliche Prägung, die von dem Bildungsstandort ausgeht, planungsrechtlich zu sichern. Dies ist erforderlich, da der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 7 in Bezug auf bisher realisierte bauliche Anlagen als auch der im Plangebiet beabsichtigten baulichen Entwicklung der Steuerakademie nicht vereinbar ist. Die bisher festgesetzten Allgemeinen und Reinen Wohngebiete lassen eine derartig überwiegende Hauptnutzung einer Bildungseinrichtung nicht erwarten und daher aus Gründen der Gebietserhaltung auch nicht zu. Darüber hinaus stellt die bereits in zulässiger Weise errichtete Nutzung der landeseigenen Steuerakademie eine städtebauliche Verfestigung des Bildungsstandortes dar, sodass sich neben der Frage der allgemeinen Wohnnutzung auch nicht die Frage nach Alternativstandorten aufdrängt. Insofern werden die der Steuerakademie zuzurechnenden Flächen, die WA- sowie WR-Gebiete aufweisen, entsprechend der lokal erkennbaren Nutzungsstruktur und Prägung in einem Sondergebiet „Bildungscampus“ zusammengefasst. Um eine möglichst flexible bauliche Gestaltung entsprechend den zukünftigen Entwicklungsbedarfen der Bildungseinrichtung zu ermöglichen, sollen die überbaubaren Grundstücksflächen zusammengefasst und die Grundflächenzahl auf 0,5 angehoben werden.

Die im Plangebiet westlich an die Friedrichstraße und westlich an die Gemeinbedarfsfläche „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ angrenzenden **WA-Gebiete** bleiben mit Ausnahme des westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden WA-Gebietes unverändert. Diese werden in den B-Plan einbezogen, um auch für diese Flächen durch Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen Möglichkeiten der Deckung des Baulandbedarfs im Sinne der Förderung der Innenentwicklung zu ermöglichen. Die westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzende und im rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“ bisher als WA-Gebiet festgesetzte Fläche (Bahnhofstraße 11) sollen

unter Berücksichtigung der bereits ausgeübten gemischten Nutzungsstruktur aufgrund der zentralen Lage im Kernbereich Bad Eilsens auch zukünftig einen Beitrag zur allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung leisten. Darüber hinaus soll das Wohnen ebenfalls weiterhin zugelassen werden, sodass diese Nutzungsstruktur zukünftig durch die Festsetzung eines **Urbanen Gebietes (MU)** planungsrechtlich gesichert werden soll.

Die im B-Plan bereits festgesetzten **Gemeinbedarfsflächen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** werden unverändert in den B-Plan übernommen, da für diese kein weitergehendes Planungsbedürfnis vorliegt und diese nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Flächen zur städtebaulichen Einheit und Abrundung und zur Darlegung der von den umgebenden Nutzungsänderungen zu erwartenden Wechselwirkungen im Sinne des Anstoßeffektes einbezogen werden sollen.

Das städtebauliche Konzept sieht auch weiterhin für die im Plangebiet gelegenen Nutzungen eine **Erschließung** über die Bahnhofstraße und über die Friedrichstraße vor. Die verkehrliche Erschließung der im Plangebiet gelegenen Grundstücksflächen ändert sich nicht und ist aufgrund der bereits ausgeübten Arten der Bodennutzungen und Verkehrsfrequenzen auch nicht erforderlich.

Die Belange des **Natur- und Artenschutzes** werden im Rahmen der Durchführung des B-Planes durch Anwendung der im B-Plan benannten Bauzeitenregelungen und Baufeldfreimachungen berücksichtigt. Der B-Plan Nr. 31 trifft keine Festsetzungen, die unmittelbar den Verlust von Bäumen und Sträuchern zur Folge haben. Ein erheblicher Eingriff in Lebensräume und Brutstätten findet insofern auf der Ebene des B-Planes nicht statt.

Die Aspekte der **Ver- und Entsorgung** werden durch diesen Bebauungsplan nicht verändert. Die vorhandenen Leitungsinfrastrukturen sind zur Versorgung der angrenzenden Nutzungen ausreichend dimensioniert.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

- Sondergebiet „Bildungscampus“ (SO – gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen der Steuerakademie wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die bisher im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 für die Betriebsflächen der Steuerakademie festgesetzten WR- und WA-Gebiete werden in das v.g. Sondergebiet geändert. Die so festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll die mit dem Bildungsstandort verbundenen städtebaulichen Anforderungen und Wirkungen auf die im Plangebiet sowie daran angrenzend befindlichen Siedlungsbereiche und Parkanlagen dokumentieren und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftig angestrebte bauliche Entwicklung schaffen. Die Gesamtanlage des Bildungscampus ist hinsichtlich der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen, Verkehrsflächen und Bauvolumen nicht mehr mit einem WR- oder WA-Gebiet vereinbar, sodass die Zusammenfassung dieser Flächen und Zuordnung in einen dafür geeigneten Gebietstyp auch aufgrund der bereits in zulässiger Weise ausgeübten baulichen Nutzung der Bildungseinrichtung städtebaulich geboten ist.

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Bildungscampus“ (SO)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ (SO) dient der Unterbringung von Gebäuden, Einrichtungen und Freiflächen für Bildungseinrichtungen einschließlich der diese Nutzungen ergänzenden Einrichtungen.

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ sind nur Einrichtungen und Nutzungen zulässig, die mit dieser Hauptnutzung in funktionaler Verbindung stehen.

Hierzu zählen als allgemein zulässige Nutzungen und Einrichtungen:

- Schulen (z.B. berufsbildende Schulen),
- Büro- und Verwaltungsgebäude, die den schulischen Einrichtungen dienen (z.B. Werkstätten),
- Wohnheime,
- Küchen, Kantinen, Mensen, Cafeteria,
- Veranstaltungsräume und -flächen,
- Außenanlagen und Spielflächen,
- Lager-, Neben- und Sozialräume,
- die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen,
- Stellplätze als Sammelparkanlage (Stellplätze, Parkhaus und Parkpalette).

(2) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale, sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen,
- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Gebäude für freie Berufe.

Die in den textlichen Festsetzungen definierten allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen die aktuell ausgeübten Nutzungen der Bildungseinrichtung als auch die zukünftig an diesem Standort denkbaren Ergänzungen abbilden. Neben den allgemein zulässigen Nutzungen, die auf die wesentlichen Bestandteile der Bildungseinrichtung eingehen, werden in Abs. 2 grundsätzlich städtebaulich sinnvolle Nutzungsergänzungen definiert, die zur Entwicklung des Bildungscampus beitragen sollen. Hierzu gehören Betriebe des Beherbergungsgewerbes für den Fall, dass der Träger des Wohnheimes oder Teilen davon durch externe Betriebe vorgesehen sein sollte. Anlagen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sollen auch zukünftig eine möglichst flexible und synergetische Nutzung der baulichen Anlagen und Freiflächen ermöglichen, sodass eine nachhaltige Nutzung ermöglicht wird. Diese Flexibilität und Ergänzung des Nutzungsangebotes sollen sich ausnahmsweise auch auf Geschäfts- und Bürogebäude, Gebäude, die der Betreuung ihrer Bewohner dienen, sonstige Gewerbebetriebe und Gebäude für freie Berufe erstrecken. Diese Nutzungen können nur ausnahmsweise und dann zugelassen werden, wenn die Hauptnutzung Sondergebiet „Bildungscampus“ gewahrt bleibt und hierdurch die Immissionssituation innerhalb des Sondergebietes dem Schutzanspruch eines Mischgebietes entspricht und darüber hinaus der Schutzanspruch der angrenzend festgesetzten WA-Gebiete eingehalten wird. In die Prüfung des Ausnahmetatbestandes sind auch die Aspekte der damit verbundenen Stellplatzbedarfe einzubeziehen, sodass hierdurch eine unverträgliche Verdrängung notwendiger Stellplätze auf die öffentlichen Verkehrsflächen vermieden werden soll.

Darüber hinaus sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungen von

Betriebsleitern und Aufsichtspersonal geschaffen werden, um eine möglichst räumlich nahe Betreuung der Liegenschaften zu gewährleisten.

- Urbanes Gebiet (MU – gem. § 6a BauNVO)

Die westlich an die Gemeinbedarfsfläche „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ angrenzenden und im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“ bisher als WA-Gebiet festgesetzten Flächen (Bahnhofstraße 11) sollen unter Berücksichtigung der bereits ausgeübten gemischten Nutzungsstruktur aufgrund der zentralen Lage im Kernbereich Bad Eilsens als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Aus städtebaulichen Gründen stellt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gegenüber der Festsetzung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes daher die städtebaulich konsequente und der Lage angemessene Art der baulichen Nutzung dar.

Gem. § 6a BauNVO dienen MU-Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Um jedoch ein Mindestmaß der Durchmischung im MU-Gebiet zu gewährleisten und die für den Versorgungskern Bad Eilsen typischen Nutzungsstrukturen, die neben Wohnen auch gewerbliche Nutzungen umfassen auch weiterhin zu sichern, wird festgesetzt, dass mind. 25% der Geschossfläche für die o.b. und in § 3 Abs. 1 Nr. 2 bis 5 der textlichen Festsetzungen genannten Nutzungen zu verwenden sind (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO). Hierbei wird der bereits lokal ausgeübten gemischten Nutzungsstruktur Rechnung getragen, sodass in diesem Einzelfall auch bei einem kleinräumigen Gebiet und der Berücksichtigung der südlich der Bahnhofstraße zum zentralen Versorgungsbereich zuzuordnenden gemischten Nutzungen die Festsetzung eines MU-Gebietes verträglich ist. Innerhalb des Urbanen Gebietes können daher weiterhin Wohnnutzungen neben „gewerblich genutzten“ Anteilen zugelassen werden. Vor dem Hintergrund der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Bildungscampus“ im Norden und Westen angrenzend sowie der östlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ würde das für das Grundstück Bahnhofstraße 11 verbleibende Allgemeine Wohngebiet eine städtebaulich nicht nachvollziehbare Insellage darstellen.

§ 3 Art der baulichen Nutzung – Urbanes Gebiet (MU)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6a BauNVO)

(1) *Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:*

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

(2) *Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

1. *Vergnügungsstätten,*
2. *Tankstellen.*

(3) *Innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes sind mind. 25% der Geschossfläche für die in Abs. 1 Nr. 2 bis 5 genannten Nutzungen zu verwenden (gem. § 6a Abs. 3 Nr. 4 BauNVO).*

Der Kernbereich Bad Eilsen, insbesondere die hier von der Festsetzung betroffenen Grundstücksflächen (Bahnhofstraße 11), werden durch die Nutzungsmischung Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie gastronomische Betriebe und Dienstleister geprägt. Erhebliche Beeinträchtigungen sensibler Nutzungen sind nicht in erheblichem Umfang bekannt geworden. Die Nutzungsmischung stellt für den Versorgungskern Bad Eilsen eine wesentliche Entwicklungschance dar, weil hier neben Betrieben, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, auch die Wohnnutzung in räumlich enger Kombination ausgeübt und zukünftig weiterhin zur Deckung des auf den Versorgungskern bezogenen lokalen Wohnbedarfs beitragen soll. Hierbei soll bewusst auch kein strenges Verhältnis, wie es aus Mischgebieten bekannt ist, eingehalten werden, um ein möglichst flexibles Nebeneinander unterschiedlicher, sich nicht wesentlich störender Nutzungen zu ermöglichen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen erfolgt, um die sich im Innenbereich bietenden Baulandpotenziale auch weiterhin vollumfänglich zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs und zur Sicherung und Entwicklung der Versorgung der Bevölkerung, besonders mit Gütern des allgemeinen, täglichen Bedarfs zu nutzen. Neben der Wohnnutzung sollen vor allem Einzelhandelsbetriebe sowie Handwerks- und das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe sowie Dienstleister, Praxen freier Berufe etc. zur verträglichen Durchmischung der Nutzungsstruktur beitragen. Tankstellen sind in der Nähe zum Siedlungsbereich vorhanden und könnten darüber hinaus auch auf andere Standorte im Gemeindegebiet grundsätzlich ausweichen.

Die Beanspruchung von Flächen und baulichen Anlagen für Vergnügungsstätten, etwa im Sinne von Spielhallen, würde diese Versorgungsfunktion und damit die städtebauliche Versorgungsaufgabe erheblich beeinträchtigen, da die betreffenden Flächen und baulichen Anlagen den Nutzungen mit Versorgungsfunktion entzogen werden. Dies bewirkt, dass die Erreichbarkeit des städtebaulichen Ziels der Aufwertung des Versorgungskernes als Lebensmittelpunkt erschwert oder gar unmöglich gemacht würde.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass von Spielhallen erhebliche Beeinträchtigungen ausgehen können, die insbesondere einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen können. Bekanntlich sind Spielhallen aufgrund ihrer Nutzungscharakteristik dazu geeignet, auf das unmittelbare und mittelbare städtebauliche Umfeld erheblich beeinträchtigend einzuwirken. Dies kann durch die bis in die Nachtstunden hineingehenden Betriebszeiten bewirkt werden, die in der Zeit ab 22 Uhr betriebsbedingte Verkehre auslösen (An- und Abfahrten) und die aufgrund des damit verbundenen Betriebslärms die Nachbarschaft erheblich beeinträchtigen. Innerhalb des Versorgungskernes Bad Eilsen sind diese Nutzungen in Form von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten bisher nicht typisch und daher auch vor dem Hintergrund der Kurbetriebe und der unmittelbaren Nachbarschaft des historischen Kurparks als fremd einzustufen.

Der Begriff "Trading-Down" beschreibt einen typischen Entwicklungstrend eines Ortszentrums vom vollständigen Angebot mit pulsierendem Leben hin zu zunehmenden Leerständen und ausbleibender Kundschaft. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, die von derartigen Nutzungen ausgehen können, lassen sich im Wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

- Trading-Down-Prozesse (Qualitäts- und Niveauverlust von Geschäftslagen, die bis zur Destabilisierung und Verödung innerstädtischer Lagen führen können),
- Imageverlust der Geschäftslage als auch negative Auswirkungen auf die allgemeine Kurentwicklung, dadurch Abwanderung von Kunden bzw. Laufpublikum,
- Leerstände, die dann durch weitere Vergnügungsstätten nachgenutzt werden,
- Verdrängung des traditionellen Einzelhandels oder Gewerbes durch höhere Mietzahlungsfähigkeit des betreffenden Teilsegments der Vergnügungsstättenbranche,

- Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes durch aggressive Aufmachung, verklebte Schaufenster, grelle und übertriebene Werbung.

Diese städtebaulichen Gründe tragen dazu bei, dass Vergnügungsstätten innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebietes ausgeschlossen werden.

Das Grundstück Friedrichstraße 4 soll jedoch entgegen der Anregung der IHK, diese bisher als WA-Gebiet festgesetzten Flächen ebenfalls als MU auszuweisen, weiterhin als WA-Gebiet festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude, das an ein im Bebauungsplan Nr. 19 „Arensburger Straße“ festgesetztes und mit einem Wohnhaus mit Ladengeschoss innerhalb eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes anschließt. Die Grundstücke Friedrichstraße 2 und 4 bilden eine bauliche Einheit, die durch die Bahnhofstraße im Süden, die Friedrichstraße im Westen und durch den zentralen ÖPNV-Busbahnhof begrenzt wird. Da die prägende Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich durch das Wohnen gebildet wird und die im Erdgeschoss vorhandenen gewerblichen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienen, demnach innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes bereits zugelassen wurden, besteht für das Grundstück Friedrichstraße 4 keine Zuordnung zu den beidseits der Bahnhofstraße gelegenen Einrichtungen der allgemeinen, täglichen Versorgung der Bevölkerung und damit auch kein Erfordernis zur Änderung der bisher prägenden Art der baulichen Nutzung (WA). Zum Schutz der bisher auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen wird in diesem Bereich auf die Umwandlung in ein Urbanes Gebiet verzichtet. Ferner sei darauf hingewiesen, dass in dem unmittelbar südlich daran anschließenden Grundstück, auf dem der Gebäudekomplex seine Fortsetzung findet, ebenfalls ein WA-Gebiet festgesetzt ist und diese Art der Bodennutzung daher über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 hinauswirkt.

- **Allgemeines Wohngebiet (WA – gem. § 4 BauNVO)**

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sollen die bereits vorhandenen Nutzungen gesichert und mit Blick auf die Deckung des lokalen Baulandbedarfs ertüchtigt werden. Die Art der baulichen Nutzung bleibt daher gegenüber den bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 7 unverändert.

§ 2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen allgemein zulässig:

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

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete können gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(3) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nutzungen nicht zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die v.g. textlichen Festsetzungen definieren die allgemein zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen und Einrichtung. Die allgemein zulässigen

Nutzungen spiegeln das Nutzungsspektrum, dass bereits auf der Grundlage des B-Planes Nr. 7 zulässig war, wider. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen auch zukünftig nicht eingeschränkt werden. Hierbei handelt es sich um Nutzungen, die dazu geeignet sind, die Funktionen des Grundzentrums zu stützen. Aufgrund der im Versorgungskern vorhandenen Kurkliniken und Kurfolgeeinrichtungen sollen Betriebe des Beherbergungsgewerbes als ausnahmsweise zulässige Nutzung zugelassen werden und einen Beitrag zur lokalen Versorgung leisten.

Nutzungen und Einrichtungen, die aufgrund des Betriebscharakters dazu geeignet sind, etwa durch Lärmemissionen oder eine für den Siedlungsbereich unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahme auf die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen erheblich beeinträchtigend einzuwirken, sollen jedoch nicht zugelassen werden. Besonders zu nennen sind hier Gewerbebetriebe und Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe. Diese Nutzungen können im Übrigen auf andere Flächen in der Gemeinde Bad Eilsen ausweichen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Um für den Bildungscampus eine ausreichende bauliche Entwicklungsmöglichkeit zu ermöglichen, die auch auf die mittel- bis langfristig zu erwartenden Raum- und Flächenanforderungen eingehen, wird in dem festgesetzten SO-Gebiet die GRZ von bisher (WA und WR) 0,3 auf 0,5 angehoben.

Bei dem hier in Rede stehenden B-Plan Nr. 31 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es ist der planerische Wille der Gemeinde Bad Eilsen, dass die bereits siedlungsstrukturell geprägten Grundstücksflächen maßvoll nachverdichtet werden, um die zukünftigen Bauflächenbedarfe der Steuerakademie innerhalb der zusammengefasst festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu berücksichtigen. Dabei berücksichtigt die festgesetzte GRZ von 0,5 eine bauliche Dichte, die mit der umgebenden Bebauung noch vereinbar ist und eine hinreichende Integration der zukünftig hinzutretenden baulichen Anlagen in das städtebauliche Umfeld ermöglicht. Darüber hinaus ist festzustellen, dass bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB in den hier zu Grunde liegenden Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Nachverdichtung nahezu ausschließlich auf Flächen vorgesehen ist, die keine erheblichen Vegetationsbestände aufweisen. Es wird daher davon ausgegangen, dass bei Beachtung der naturschutzrechtlichen Störungs- und Tötungsverbote gem. § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan kein zusätzlicher erheblicher Eingriff mit der Folge von Kompensationsmaßnahmen vorbereitet wird.

Für das festgesetzte WA-Gebiet wird als Maß der baulichen Nutzung die bisher festgesetzte GRZ von 0,3 beibehalten, da die Grundstücksflächen für die zukünftige bauliche Entwicklung noch ausreichende Flächen aufweisen. Für das festgesetzte MU-Gebiet wird die GRZ von bisher (WA) 0,3 auf 0,4 maßvoll angehoben, um den baulichen Bestand angemessen zu berücksichtigen und für die zulässigen Nutzungen zukünftig ausreichend Entwicklungsraum zu schaffen.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Für die im B-Plan festgesetzten Baugebiete darf die festgesetzte GRZ bei Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 0,45 (WA) und 0,6 (MU) bis 0,75 (SO) ergibt. Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den erkennbaren und dargelegten Baulandbedarf decken und zur Sicherung bestehender

Nutzungen beitragen zu können.

Bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO kann als Ausnahme eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ um weitere 0,1 zugelassen werden, wenn Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung in dem Umfang der Überschreitung der GRZ versehen werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 und 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

(1) Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl

Bei Vorhaben gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO kann als Ausnahme eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer GRZ um weitere 0,1 zugelassen werden, wenn Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit einer extensiven Dachbegrünung gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 in dem Umfang der Überschreitung der GRZ versehen werden.

(2) Ermittlung der Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 wird ergänzend zur Grundflächenzahl auch die Geschossflächenzahl in Abhängigkeit mit der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Für das SO-Gebiet wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, um eine bedarfsgerechte Umsetzung der baulichen Anlagen zu ermöglichen. Für die WA-Gebiete wird eine GFZ von 0,6 und 0,9 festgesetzt, wobei teilweise eine Anpassung in Form einer geringfügigen Erhöhung der GFZ (0,6 auf 0,9) in Verbindung mit der gleichzeitigen Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt. Für das MU-Gebiet erfolgt aufgrund der geringfügigen Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 ebenfalls eine Anpassung der GFZ von bisher 0,6 auf 0,8.

Zahl der Vollgeschosse

Für das SO-Gebiet wird mit Ausnahme der unmittelbar an die Bahnhofstraße und Friedrichstraße angrenzenden Grundstücksflächen auf eine Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, damit im Zuge der konkreten Vorhabenplanung unter Berücksichtigung der flankierend festgesetzten Begrenzung der Höhen der Gebäude eine ausreichende Flexibilität der baulichen Gestaltung und bestmögliche an den Bedarf angepasste Ausnutzung ermöglicht wird.

Für die an die v.g. Straßen angrenzenden Teilflächen des SO-Gebietes werden entsprechend der aktuellen baulichen Situation sowie der umgebenden Bebauungsstruktur III Vollgeschosse festgesetzt.

Für die festgesetzten WA-Gebiete, ausgenommen des Grundstückes Friedrichstraße 9-11, sowie für das MU-Gebiet wird unverändert die Festsetzung von II Vollgeschossen westlich der Friedrichstraße und nördlich der Bahnhofstraße übernommen und in Anlehnung an die Festsetzungen zum südlich anschließenden WA-Gebiet des B-Plans Nr. 19 eine dreigeschossige Bebauung für das WA-Gebiet östlich der Friedrichstraße im Nahbereich des Bahnhofs festgesetzt. Für das auf das Grundstück Friedrichstraße 9-11 bezogene WA-Gebiet erfolgt in Anlehnung an den baulichen Bestand die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von II auf III. Die bestehenden Baurechte sollen durch diesen B-Plan nicht eingeschränkt und die

Innenentwicklung, etwa im Sinne der Ausnutzung oberster Geschosse, auch weiterhin zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Sicherung und Entwicklung des Kernbereichs Bad Eilsen ermöglicht werden. Hierdurch kann ferner eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang sichergestellt werden.

Für die im B-Plan festgesetzte **Gemeinbedarfsfläche** werden unverändert keine Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, um auch für die Zukunft eine bedarfsangemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Begrenzung der Gebäudehöhen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 31 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Bad Eilsen und im Übergangsbereich zu historisch bedeutungsvollen Gebäuden und Baudenkmalen, sodass im unmittelbaren Nahbereich dieser städtebaulichen Prägung eine gehobene Sensibilität mit Blick auf die zukünftig hinzutretenden baulichen Anlagen geboten ist. U.a. zeigt sich dies durch eine maßvolle Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen, die in diesem Nahbereich (etwa zum Kurpark) hin errichtet oder neu gestaltet werden sollen.

Hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges und aus der Sicht der Ortsbildpflege sind daher zur hinreichenden Integration der zukünftigen baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes, ausgenommen des unmittelbar an die Bahnhofstraße angrenzenden SO-Gebietes, ergänzende Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe Bestandteil des B-Planes.

Diese Festsetzungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper am Rand des Kurparks vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf eine Begrenzung der Gebäudehöhen, die dazu beiträgt unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden. Vielmehr sollen sich die zukünftig zu errichtenden Gebäude an der vorhandenen Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung orientieren und sich homogen einfügen. Durch die Begrenzung der Höhe sollen ferner bauliche Anlagen vermieden werden, die aufgrund der überdimensionalen Erscheinung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten. Darüber hinaus sollen jedoch aus Gründen der Vermeidung von erheblichen Eingriffen in den Boden grundsätzlich Möglichkeiten einer maßvollen baulichen Entwicklung durch Ausnutzung einer städtebaulich verträglichen Höhenentwicklung geschaffen werden.

Um einerseits eine angemessene Rücksichtnahme zu den westlich angrenzenden historisch geprägten baulichen Anlagen einschl. Kurpark mit seinen Frei- und Grünanlagen sicherzustellen und andererseits auch für den Bildungscampus eine angemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen, werden für die östlich an den Kurpark angrenzenden Flächen des SO-Gebietes die zulässigen Gebäudehöhen auf 12 und 15 m begrenzt. Hierzu erfolgt auf der Grundlage des vorhandenen Höhennivellements die konkrete Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 98 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Die Festsetzung von 12 m nimmt dabei Rücksicht auf die nördlich an den Planbereich angrenzenden niedrigeren Wohngebäude, sodass in diesem Bereich eine angemessene visuelle Abstufung erzielt werden kann. Für das übrige festgesetzte Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 15 m festgesetzt. Die festgesetzte 15 m Höhenbegrenzung orientiert sich im Wesentlichen an dem bereits realisierten baulichen Bestand, sodass gegenüber dem baulichen Bestand keine überdimensional wirkenden Gebäude errichtet werden. Auch in diesen Bereichen erfolgt eine konkrete Festsetzung in Meter über Normalhöhennull. Dabei erfolgt jedoch aufgrund der zur Friedrichstraße ansteigenden Geländetopographie eine differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull von 101 m ü. NHN im Westen und 104 m ü. NHN, 105 m ü. NHN und 106 m ü. NHN im Osten (aufgelistet von Süden nach Norden), um die lokale Topographie des Plangebietes bei einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m zu berücksichtigen. Aufgrund dieser differenzierten Festsetzungen ergibt sich durch die

dafür erforderliche zeichnerische Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen eine Unterteilung des festgesetzten Sondergebietes. Dabei werden jedoch lediglich die konkret festgesetzten Gebäudehöhen in Normalhöhennull unterschieden, eine einheitliche Festsetzung von einer maximalen gebäudehöhe von 15 m wird dadurch weiterhin eingehalten und planungsrechtlich gesichert.

Die Höhenentwicklung lässt eine zweckmäßige und den individuellen Anforderungen der heutigen Raum- und Flächenanforderungen entsprechende Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Die festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen (GH) dürfen lediglich von untergeordneten Gebäudeteilen, z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen sowie sonstigen technischen Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, um maximal 3 m überschritten werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 und 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

(3) Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen

- 1. Die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe, GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut lotrecht zur Bezugsebene gem. Nr. 2 definiert.*
- 2. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der o.g. Höhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) ist im Bebauungsplan durch Planzeichen (Referenzpunkt) innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.*
- 3. Die festgesetzten Begrenzungen der Gebäudehöhen (GH) gelten als Höchstgrenzen und dürfen nur von untergeordneten Gebäudeteilen, z.B. Schornsteinen, Erkern und Lüftungsanlagen sowie sonstigen technischen Anlagen, die für den Betrieb der Einrichtung erforderlich sind, um maximal 3 m überschritten werden.*

4.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird für das SO-Gebiet aufgrund der bereits bestehenden und zukünftig hinzutretenden Gebäudelängen eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Da im Sondergebiet „Bildungscampus“ bereits Gebäude mit einer Länge >50 m realisiert wurden und zukünftig durch Erweiterungsgebäude einer Bildungseinrichtung grundsätzlich zu erwarten sind, wird eine entsprechende Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die Begrenzung der Gebäudelänge wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Im Übrigen kann durch die bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zu benachbarten Grundstücksflächen sowie durch die festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhe eine hinreichende Integration in den Siedlungszusammenhang als auch eine hinreichende Belichtung und Belüftung benachbarter Nutzungen gewährleistet werden. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen nicht ableitbar, wenn insbesondere die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung berücksichtigt werden. Dies erfolgt regelmäßig durch Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

§ 5 Abweichende Bauweise

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes „Bildungscampus“ (SO) gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppen) ohne Begrenzung der Gebäudelänge.

Im Übrigen gilt in den festgesetzten WA- und MU-Gebieten eine offene Bauweise, um die für den Versorgungskern Bad Eilsen beidseits der Bahnhofstraße und Friedrichstraße bestehende lockere Bebauungsstruktur planungsrechtlich zu sichern. Für die Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

4.2 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)

Im B-Plan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen werden gegenüber den im B-Plan Nr. 7 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für die von der Festsetzung des **SO-Gebietes** betroffenen Flächen zusammengefasst. Hierdurch soll eine flexiblere bauliche Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht werden, um auch zukünftig die baulichen Entwicklungsvorstellungen und Erfordernisse der Steuerakademie hinreichend berücksichtigen zu können. Dies ist auf der Grundlage der im B-Plan Nr. 7 bisher festgesetzten Baugrenzen, die kleinteilige Festsetzungen aufweisen, nicht möglich, da zusätzlich die Flächen durch eine öffentliche Verkehrsfläche voneinander getrennt werden.

Die Baugrenzen halten mit überwiegend 3 m (im Nahbereich des baulichen Bestandes nördlich der Bahnhofstraße) bis zu 12 m einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Flächen des Kurparks. Die Baugrenzen sind derart festgesetzt, dass die bestehenden baulichen Anlagen auch nach Westen hin maßvoll und mit Rücksicht auf den v.g. Kurpark und die angrenzenden Vegetationsflächen erweitert werden können.

Die aus dem B-Plan Nr. 7 zu entnehmenden Baugrenzen werden zu einer überbaubaren Grundstücksfläche durch neu festgesetzte Baugrenzen zusammengefasst, sodass den bestehenden baulichen Anlagen als auch den zukünftig vorgesehenen baulichen Entwicklungen hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gehen dabei vom SO-Gebiet in das angrenzende WA- und MU-Gebiet über, sodass in diesem Grenzbereich der unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung die sich nach NBauO ergebenden Grenzabstände für die Lage der zukünftigen baulichen Anlagen relevant werden. Hierdurch soll eine ausreichend flexible bauliche Gestaltung und Grundstücksnutzung im Sinne der Förderung der Innenentwicklung und der Deckung der lokalen Bauanforderungen ermöglicht werden.

Die Baugrenzen in den **WA- und MU-Gebieten** halten ebenfalls einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten öffentlichen (Straßen)Verkehrsflächen sowie der Fläche für den Gemeinbedarf. Die festgesetzten Baugrenzen und damit definierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine den heutigen Wohnbedürfnissen und sonstigen, in diesen Gebieten zulässigen baulichen Nutzungen angemessene Stellung der Baukörper und eine den individuellen Anforderungen an die Gestaltung der Außenwohn- und Aufenthaltsbereiche angemessene Ausrichtung von baulichen Anlagen und Freiräumen zu.

Eine weitergehende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen, um die Grundstücke grundsätzlich einer individuellen Bebauung zuführen zu können und die Nutzung regenerativer Energien (z.B. PV-Anlagen) zu fördern. Hinweise auf eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen oder besondere Ausrichtung der Gebäude sind aus dem bestehenden Siedlungszusammenhang nicht ableitbar. Im Übrigen stellt die straßenorientierte Stellung der Gebäude im Bereich der Bahnhofstraße und der Friedrichstraße, die durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch das gewählte städtebauliche Konzept deutlich und angestrebt wird, eine für den umgebenden Siedlungsbereich typische Straßenrandbebauung dar.

Für die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf wird weiterhin auf die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen verzichtet, um in diesem Bereich nicht nachträglich in bereits bestehende Baurechte und Bebauungsmöglichkeiten einzugreifen und auch für die

Zukunft eine bedarfsangemessene bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3, 6 und 7 NBauO)

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Siedlungsbereiches Bad Eilsen, angrenzend an vorhandene Wohnsiedlungsbereiche im Norden und Nordosten sowie im unmittelbaren Umfeld des gemischt genutzten Versorgungskernes Bad Eilsen, die durch ein- und zweigeschossige und freistehende Wohngebäude geprägt sind. Darüber hinaus prägen die vorhandenen Gebäude der Steuerakademie, die kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude sowie die außerhalb des Planbereiches westlich gelegenen historischen Gebäude mit größeren Bauvolumen und Denkmaleigenschaften im Bereich des westlich anschließenden Kurparks das Plangebiet.

Aus Gründen dieser aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (z.B. Dachform und -farbe, Dachbegrünung, Einfriedung der Grundstücke und Gestaltung von Frei- und Gartenflächen) zu stellen, um eine hinreichende städtebauliche Integration der zukünftig hinzutretenden Gebäude in den Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu sehr einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition einer rahmengebenden baulichen Gestaltung, um orts- und regionaluntypische und unmaßstäbliche Dachformen und untypische Farben, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden.

Dabei ist zu beachten, dass die örtlichen Bauvorschriften lediglich den städtebaulichen Rahmen bilden und im Einzelfall darüber hinaus der denkmalrechtliche Umgebungsschutz zu beachten ist.

Insbesondere sollen mit örtlichen Bauvorschriften folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in den vorhandenen und durch Baudenkmale geprägten Siedlungsbereich sowie
- ökologische Aufwertung von Hausgärten und Freiflächen.

Die nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften zum B-Plan Nr. 31 entsprechen den sich aus der Umgebung abzuleitenden Gestaltungsanforderungen. Dabei sollen jedoch die konkreten gestalterischen Anforderungen aus der Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes nicht ersetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sind die Anforderungen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes auch weiterhin einzuhalten.

4.3.1 Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen sowie -farben, Material der Dacheindeckung und zu einer Dachbegrünung dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen im Siedlungsbereich nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

§ 2 Dächer

- (1) *Auf den innerhalb der festgesetzten SO-, WA- und MU-Gebieten errichteten Hauptgebäuden sind nur Dachneigungen von 0 - 48 Grad zulässig.*
- (2) *Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 9 Abs. 3 Nr. 1 auszuführen, sofern die Nutzung der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nicht eingeschränkt wird.*
- (3) *Zur flächenhaften Dachdeckung sind neben den in Abs. 2 aufgeführten Gründächern gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine in den Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.*
- (4) *Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Carports (offene Kleingaragen).*

Für die Gemeinde Bad Eilsen sind unterschiedliche Dachneigungen in der Spitze bis 48 Grad sowie flachgeneigte Dächer vorhanden, die Resultat der individuellen Entstehungszeit und unterschiedlicher baulicher Nutzungen sind. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die zweckgebundenen baulichen Einrichtungen der Steuerakademie als auch um jene baulichen Anlagen, die innerhalb der bisher festgesetzten Gemeinbedarfsflächen und Wohngebiete ohne Anwendung einer örtlichen Bauvorschrift realisiert wurden.

Um zu steile Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung sowie der Nähe zum Kurpark mit den darin befindlichen Baudenkmalen auszuschließen und um die individuellen baulichen Entwicklungsvorstellungen und Gestaltungsanforderungen der Steuerakademie als auch der im Plangebiet lebenden Bevölkerung berücksichtigen zu können, werden städtebaulich rahmengebende örtliche Bauvorschriften Gegenstand des Bebauungsplanes.

Dabei wird für die Dächer von Hauptgebäude eine Dachneigungen von 0 - 48 Grad festgesetzt. Flachdächer < 15 Grad sind hingegen nur zulässig, wenn diese als Gründach ausgebildet werden. Hierdurch soll neben neuer architektonischer Gestaltungsmerkmale auch die Innenentwicklung dadurch gefördert werden, dass für die angestrebte bauliche Nutzung eine bestmögliche bauliche Ausnutzbarkeit einerseits und eine dem allgemeinen Klimaschutz angemessene Dachgestaltung andererseits ermöglicht wird. Beide Ansätze stehen nicht im Widerspruch zueinander, da auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer unter Berücksichtigung des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes der westlich angrenzenden Baudenkmale eine gestalterisch verträgliche bauliche Ergänzung ermöglichen.

Zur flächenhaften Dachdeckung der Dachflächen mit einer Dachneigung von > 15 Grad sind neben Gründächern nur gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind aufgrund ihres fehlenden Bezuges zu den ansonsten durch Dachsteine prägenden Dachlandschaft nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass Tonziegel und Betondachsteine in der Regel dazu geeignet sind, die gestalterischen Anforderungen des durch historische Bebauung in der Umgebung geprägten Siedlungsbereiches mit Denkmalcharakter (Umgebungsschutz) zu berücksichtigen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist auf die Berücksichtigung des Umgebungsschutzes durch rechtzeitige Einbeziehung der Unteren Denkmalschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Diese Farben sind aus Farbmustern nach Farbbregister

RAL 840 HR ableitbar. Diese Farbtöne sind unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Plangebietes heterogenen Dachlandschaft überwiegend prägend. Durch diese Festsetzungen sollen Dachfarben, die keine prägenden Merkmale aus der Umgebung kennen, ausgeschlossen werden. Hierbei kann es sich um blau, weiß, grau, gelb etc. handeln.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Absatz 3 festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "rot - braunrot" im Rahmen der RAL:

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| <i>2001 - Rotorange</i> | <i>3005 - Weinrot</i> |
| <i>2002 - Blutorange</i> | <i>3009 - Oxydrot</i> |
| <i>3002 - Karminrot</i> | <i>3011 - Braunrot</i> |
| <i>3003 - Rubinrot</i> | <i>3013 - Tomatenrot</i> |
| <i>3004 - Purpurrot</i> | <i>3016 - Korallenrot</i> |

(2) Für den Farbton "braun - dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| <i>8001 - Ockerbraun</i> | <i>8014 - Sepiabraun</i> |
| <i>8003 - Lehmbraun</i> | <i>8015 - Kastanienbraun</i> |
| <i>8004 - Kupferbraun</i> | <i>8016 - Mahagonibraun</i> |
| <i>8007 - Rehbraun</i> | <i>8017 - Schokoladenbraun</i> |
| <i>8008 - Olivbraun</i> | <i>8023 - Orangebraun</i> |
| <i>8011 - Nussbraun</i> | <i>8024 - Beigebraun</i> |
| <i>8012 - Rotbraun</i> | <i>8025 - Blassbraun</i> |

(3) Für den Farbton „schwarz - anthrazit" im Rahmen der RAL:

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| <i>7016 - Anthrazitgrau</i> | <i>9004 - Signalschwarz</i> |
| <i>7021 - Schwarzgrau</i> | <i>9011 - Graphitschwarz</i> |
| <i>7024 - Graphitgrau</i> | |

Die Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zu den Dachfarben und -materialien gelten jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), da diese nicht in erheblichem Maße an der gestalterischen Prägung des Siedlungsbereiches teilnehmen. Ausnahmen können für die baulichen Anlagen gelten, die dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz unterliegen können. In diesen Fällen ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen, insbesondere denjenigen, die mit einer kostenflächen- und energiesparenden Bauweise verbunden sind, Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Gründächer sollen dabei als kleinräumige und klimawirksame Bestandteile der Dachflächengestaltung (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Beitrag zur Verdunstung, lokale Habitate) allgemein zugelassen werden.

4.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Hecken, Bepflanzungen und Zäunen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen (Bahnhofstraße, Friedrichstraße und Am Kurpark), dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Hierdurch soll die Vorgartenzone der an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücke hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkung auf den öffentlichen Bereich der jeweiligen Straße hervorgehoben

werden, so dass sonst mögliche Barrierewirkungen (etwa durch bis zu 2 m hohe Zäune), die für die dem Versorgungskern der Gemeinde zuzuordnenden Flächen des Plangebietes fremd sind, und der damit verbundene Tunneleffekt vermieden werden kann. In Bereichen mit Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen (Ein- und Ausfahrten) ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

§ 4 Einfriedungen

- (1) Für die Einfriedung der Grundstücke in dem SO-Gebiet sind nur die nachfolgend aufgeführten Materialien zulässig:
1. *Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen,*
 2. *Holzzäune mit senkrechter Stäbung,*
 3. *Metallzäune einschl. Stabgitter- und sonstige Drahtgeflechtzäune mit senkrechter Stäbung ohne eingezogene Kunststofffolienbänder.*
- (2) Die Höhe der Einfriedungen an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf max. 1,20 m Höhe begrenzt. Bezugsebene ist die gewachsene Erdoberfläche. In Bereichen mit Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen (Ein- und Ausfahrten) ist die Höhe auf 0,80 m begrenzt.

Darüber hinaus werden für das SO-Gebiet weitergehende Vorgaben in Bezug auf die zulässigen Materialien der Grundstückseinfriedungen getroffen. Dies vor dem Hintergrund des sensiblen Überganges zu dem westlich anschließenden Kurpark. So sind neben natürlichen Einfriedungen mit Schnitthecken aus standortgerechten Laubgehölzen auch Holzzäune mit senkrechter Stäbung sowie Metallzäune einschl. Stabgitter- und sonstigen Drahtgeflechtzäunen mit senkrechter Stäbung ohne eingezogene Kunststofffolienbänder zulässig.

4.3.3 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen im SO-Gebiet als kleinräumige Maßnahme des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sicherzustellen, ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstücksfläche durch Scherrasen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parkähnlich anzulegen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird.

Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Haus- und Vorgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären.

Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind daher auf diesen Flächen nicht zulässig.

§ 5 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

- (1) Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende

Grundstückfläche durch Scherrasen und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern parkähnlich anzulegen.

- (2) *Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.*

4.4 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 wird über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Bahnhofstraße im Süden und die Friedrichstraße im Osten erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Gegenüber der bisherigen Erschließungssituation bewirkt der B-Plan Nr. 31 keine weitergehende Veränderung.

Mit der Durchführung des B-Planes Nr. 31 werden gegenüber der bisher durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 7 ermöglichten baulichen Nutzung keine wesentlich darüberhinausgehenden Verkehrsbewegungen erwartet. Die Steuerakademie erwartet aufgrund der Ertüchtigung der bisherigen 2-Personen-Unterkünfte zu Ein-Personen-Unterkünften keine erhebliche Zunahme der Studierenden. Die Zahl der Studierenden kann jedoch bis ca. 30 Personen schwanken.

Die Bahnhofstraße als auch die Friedrichstraße sind aufgrund ihres Querschnittes ausreichend dimensioniert und für den öffentlichen Verkehr gewidmet, um auch weiterhin die aufkommenden Verkehre aufnehmen und an das überörtliche Verkehrsnetz abgeben zu können.

Die im WA- und MU-Gebiet gelegenen Grundstücksflächen sind überwiegend bebaut und lassen damit in diesem Bereich auch keine wesentliche Zunahme der Verkehrsmengen erwarten.

Über die Friedrichstraße und Bahnhofstraße vermischt sich der aufkommende Verkehr nach Westen, Norden und Süden, sodass eine unverhältnismäßig hohe lokale Konzentration durch die Verkehrsmengenverteilung und die allgemeine, geringfügige Zunahme des Individualverkehrs keine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und Einmündungsbereiche erwarten lässt.

Sicherung des Stellplatzbedarfs

Der Stellplatznachweis ist im Zusammenhang mit der dem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Der Stellplatzbedarf ist dabei primär entsprechend den Vorgaben der Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) auf den eigenen Grundstückflächen sicherzustellen. Auf die Regelungen des § 47 NBauO wird ausdrücklich hingewiesen. Mögliche Ausnahmen zu den Regelungen des Stellplatznachweises im Sinne von externen Stellplatznachweisen sind in Verbindung mit den Anforderungen und Abstimmungen im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dem Betrieb der Bildungseinrichtung als auch der innerhalb des WA- und MU-Gebietes vorhandenen baulichen Nutzungen die Anforderungen an die Ordnung des ruhenden Verkehrs gemäß NBauO durch Bereitstellung ausreichender Stellplätze (notwendige Stellplätze) erfolgt. Darüber hinaus ist im Zuge weitergehender Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Darlegung zur Deckung des Stellplatzbedarfs auf den eigenen Baugrundstückflächen einzugehen. Hierfür kann es im Zuge der konkreten Vorhabenplanung notwendig sein, bestehende Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück neu zu organisieren. Hierfür stehen im Norden und Osten des Sondergebietes für die Bildungseinrichtung noch Flächenpotenziale zur Verfügung.

Die angestrebten baulichen Maßnahmen zielen im Wesentlichen auf die Ertüchtigung und Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen, wie Wohnheime und Erweiterung der Mensa vor. U.a. ist die Umwandlung der bisherigen und nicht mehr dem heutigen Standard entsprechenden 2-Personen-Zimmer in 1-Personen-Zimmer geplant. Der mit der Bildungseinrichtung Finanzschule verbundene Stellplatzbedarf wird sich daher absehbar nicht wesentlich verändern.

Lt. Ausführungen des Staatlichen Baumanagement Weser-Leine vom 08.12.2017 stellt sich der Stellplatznachweis wie folgt dar:

Nachweis über den Bedarf an Einstellplätzen nach § 47 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO):

„Für die vorgenannte Liegenschaft sind gemäß den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf folgende Einstellplätze vorzusehen.

| Nutzun | Anzahl | Art | Zahl der Estpl. |
|---|---------------|--|------------------------|
| Wohngebäude / Studentenwohnheim | 212 | Betten (1 Estpl. je 2-3 Betten) | 84 |
| Schulen / Hochschule | 264 | Studienplätze (1 Estpl.) | 44 |
| Summe | | | 128 |

- *Da die Gebäude den Anforderungen zugunsten Behinderter unterliegen, werden 4 Einstellplätze (mind. 3% gem. Empfehlung der HBVA (Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen) nach DIN 18040-1) als mindestens 3,5 m breite Einstellplätze hergerichtet.*
- *Die 128 vorh. Einstellplätze und Verkehrsflächen sind auf der Liegenschaft nach anliegendem Plan angeordnet.*

Da für die Zukunft eine Erhöhung der Studienplätze um 32 Personen prognostiziert wird, soll ein Wohnheim mit 20 Apartments und die Erweiterung der Mensa geplant werden. Die Einstellplätze sind gemäß den Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf wie folgt vorzusehen.

| Nutzun | Anzahl | Art | Zahl der Estpl. |
|---|---------------|--|------------------------|
| Wohngebäude / Studentenwohnheim | 232 | Betten (1 Estpl. je 2-3 Betten) | 93 |
| Schulen / Hochschule | 296 | Studienplätze (1 Estpl. je 6 Studienplätze) | 49 |
| Summe | | | 142 |

- *Für die geplanten Baumaßnahmen sind die vorh. Parkplätze um 14 Estpl. zu erweitern und davon mind. 1 Estpl. für Behinderte herzurichten. "*

Der Stellplatzbedarf kann auf den vorhandenen Grundstücksflächen der Steuerakademie nachgewiesen werden. Für den Fall, dass eine Erweiterung des Bildungscampus durch Hinzufügung weiterer Nutzungen Studentenwohnheim o.ä. vorgesehen wird, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Stellplatznachweise zu erbringen. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 zzgl. der Überschreitung um 50 % für bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten) kann im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sowohl auf die baulichen

Maßnahmen im Sinne von Gebäuden als auch auf die baulichen Maßnahmen im Sinne von Stellplätzen und Nebenanlagen eingegangen werden. Die Ausgliederung von Stellplätzen sollte hierbei weiterhin nur die Ausnahme darstellen. Insofern stellt der o.g. Stellplatzbedarfsnachweis lediglich eine erste Orientierung dafür dar, dass dieser auf den verbleibenden Grundstücksflächen der Steuerakademie grundsätzlich gedeckt werden könnte und der Bebauungsplan auch mit Blick auf die dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsebene vollzugsfähig ist.

Die östlich der Friedrichstraße bestehenden öffentlichen Parkflächen werden mit Aufstellung des B-Planes Nr. 31 planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Entsprechend werden die bereits als Parkplatz genutzten Flächen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

ÖPNV

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die in der Friedrichstraße befindlichen Haltestellen bzw. den östlich der Friedrichstraße befindlichen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB). Dieser ermöglicht die Erreichbarkeit von überörtlichen Zielen in Stadthagen, Rinteln und Bückeburg mit den dort befindlichen weitergehenden Anschlussmöglichkeiten an den schienengebundenen ÖPNV. Ebenso wie die östlich der Friedrichstraße gelegenen öffentlichen Parkflächen erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan auch die planungsrechtliche Sicherung des ZOB. Der betreffende Bereich des ZOB wird daher im B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof“ festgesetzt.

4.5 Belange von Natur und Landschaft/ Eingriffsregelung

4.5.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung

Der vorliegende B-Plan dient der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem rechtsverbindlichen B-Plan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert. Für den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 liegt der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 7 vor, der WR- und WA-Gebiete sowie Gemeinbedarfsflächen und öffentliche (Straßen)Verkehrsflächen festsetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,3 festgesetzt.

Der B-Plan Nr. 31 setzt aus Gründen der Deckung des mit dem Bildungscampus verbundenen Baulandbedarfs gegenüber dem B-Plan Nr. 7 mit einer GRZ von 0,5 eine GRZ für das neu festgesetzte SO-Gebiet fest, die den zukünftigen baulichen Anforderungen der Steuerakademie Rechnung tragen soll. Die Anpassung der GRZ resultiert aus der Anregung des Staatlichen Baumanagements. Die bisher bereits baulich beanspruchten Flächen wären durch die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte GRZ von 0,3 für die Hauptgebäude vor dem Hintergrund der angestrebten baulichen Entwicklung (Mensa, zusätzliche Räume zum Zwecke der Beherbergung von Nutzern der Steuerakademie) bereits nicht mehr ausreichend. Zudem erfolgt unter Berücksichtigung der auf dem Grundstück bereits vorhandenen Versiegelungsanteile für das MU-Gebiet ebenfalls eine geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4.

Zuvor festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen werden unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes und zur Gewährleistung einer ausreichenden vorhabenbezogenen Flexibilität zurückgenommen und bei der Neuordnung von überbaubaren Grundstücksflächen aus Gründen der Zweckmäßigkeit zusammengefasst. Bei der Gesamtbetrachtung der bereits mit dem B-Plan Nr. 7 verbundenen Gesamtversiegelung werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Rücknahme bisher festgesetzter Verkehrsflächen, durch den B-Plan

Nr. 31 keine Flächenversiegelungen ermöglicht, die als erheblicher Eingriff in den Boden zu werten sind.

Für den B-Plan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich. Durch den B-Plan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen sind zu einem überwiegenden Teil bereits bebaut, baulich geprägt und weisen Flächen für Stellplätze, Fahr- und Gehwege sowie befestigte Flächen als Betriebshof auf. Die angrenzenden Flächen entlang der Bahnhofstraße und Friedrichstraße weisen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke mit Nebenanlagen und Stellplätzen sowie zu einem geringeren Teil Hausgärten auf, die jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche der Friedrichstraße sowie der Bahnhofstraße keine wesentliche ökologische Bedeutung aufweisen. Darüber hinaus befinden sich kirchlich genutzte Gebäude sowie Gebäude, die aufgrund der gemischten Nutzungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung beitragen und ebenfalls Stellplätze und andere befestigte Grundstücksflächen aufweisen, im Plangebiet.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zum Kurpark der Vegetationsbestand planungsrechtlich gesichert und durch einen ausreichenden Abstand der Baugrenzen dazu beitragen, dass Lebensräume nicht erheblich eingeschränkt werden.

Durch den vorliegenden B-Plan Nr. 31 soll zu einer Nachverdichtung und zur Berücksichtigung der individuellen Baulandbedürfnisse und Entwicklungsabsichten der Steuerakademie sowie zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet bestehenden Wohn- und gewerblichen Nutzungen, kirchlichen Nutzungen sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben beigetragen werden.

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. Insofern wird auch nur für die Gebiete des Bebauungsplanes, für die eine bauliche Entwicklung unbedingt erforderlich ist, die bisher festgesetzte Grundflächenzahl erhöht.

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. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich bei der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Anhebung der Grundflächenzahl um nur kleinräumig wirksame Änderungen handelt, die nicht dazu geeignet sind, einen zusätzlichen erheblichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu bewirken. Kleinräumige und linienhafte Festsetzungen von randlichen Pflanzflächen sowie Dachbegrünungen leisten einen Beitrag zum Ausgleich bestehender bzw. zukünftig zu erwartender Bodeneingriffe.

4.5.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

a. Grünordnerische Festsetzungen

Um auch zukünftig den Planbereich zum westlich angrenzenden Kurpark landschaftsgerecht eingrünen und abgrenzen zu können, sollen die dort befindlichen Vegetationsbestände durch Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kombination aus Anpflanzung und Erhaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB) geschützt und ergänzt werden.

Weiterhin sollen Festsetzungen die Durchgrünung der mit der Nutzung „Bildungscampus“ verbundenen Stellplatzflächen sicherstellen. Hierdurch kann ein weiterer Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet werden.

§ 9 Durchgrünung des Plangebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

(1) *Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

1. *Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sowie durch die Anpflanzung von standortgerechten, im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu ergänzen. Die Anpflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (Hinweis Nr. 9).*
2. *Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Nr. 1 ist zur fußläufigen Anbindung an den Kurpark ein insgesamt max. 3 m breiter Fußweg zulässig.*
3. *Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Nr. 1 sind nach Beginn der Hochbaumaßnahmen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

(2) *Durchgrünung von Stellplätzen*

1. *Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist je angefangene 10 Stellplätze zwischen den Stellplätzen und außen am Rand der Stellplatzreihen als gliederndes Element eine Strauchpflanzung gebietseigener Herkunft mit einem offenen Flächenanteil von mind. 6 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist entsprechender Ersatz zu pflanzen. Innerhalb der für die Strauchpflanzung vorzusehenden Fläche sind bodendeckende Sträucher und Stauden zu pflanzen. Innerhalb der Flächen muss der Anteil bodendeckender Sträucher mind. 60 % betragen. Die Pflanzung hat in wuchstypischen Gruppen und zueinander versetzt mit einer Pflanzdichte von mind. 2 Pflanzen pro qm für die Sträucher und mind. 5 Pflanzen pro qm für die Stauden zu erfolgen. Als Pflanzqualitäten sind für die Laubsträucher mind. 40 cm hohe Sträucher zu verwenden. Die bodendeckenden Pflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 (Hinweis Nr. 9).*
2. *Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Nr. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.*

(3) *Begrünung von Dächern*

1. *Innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung von baulichen Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu versehen und extensiv zu begrünen (siehe Artenliste 2, Hinweis Nr. 10). Die Dachflächen sind mit standortgerechten Sedum-Arten, Kräutern und Gräsern zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dachbegrünungen sind auch in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zulässig.*

2. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Nr. 1 sind mit dem Beginn der Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen auszuführen. Die genannten Pflanzmaßnahmen sind jedoch spätestens innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch nicht getroffen und stellen sich aufgrund der geplanten baulichen Strukturen und Grundstückszuschnitte auch nicht als sinnvoll dar.

b. Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Beleuchtung der Fahrwege, Stellplatzanlagen, Grünflächen und Außenflächen im Bereich der Gebäude ist nur die Verwendung von Leuchten mit warm-weißem Licht (max. 2.700 Kelvin) zulässig.

c. Hinweise zum Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich die sich bereits aus dem § 44 BNatSchG ableitbaren Regelungen zur Baufeldfreimachung und Bauzeitenregelung zu beachten.

Zum Schutz der Fauna ist die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Soweit das Vorkommen von Brut-, Nist- und Schlafplätzen durch eine fachlich qualifizierte Person (Ornithologe) vor Baubeginn auszuschließen ist, ist jeweils auch ein abweichender Baubeginn möglich. 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.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist vor einer möglichen Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden eine Sichtkontrolle durchzuführen (Fachperson für Fledermäuse), ob Nester, Spalten oder Höhlen in den Gehölzen und den Gebäuden vorhanden sind, die zum Fällungs- oder Rodungszeitpunkt als dauerhafte oder aktuelle besetzte Lebensstätten, wiederkehrende Nist- oder Überwinterungshabitate von Fledermäusen, Vögeln oder anderen besonders geschützten Tierarten dienen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Der Bericht ist vor Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und/oder dem Abriss von Gebäuden der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung bzw. Rodung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare

Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete bestimmt.

Auf das Plangebiet können auch Verkehrslärmimmissionen aus der Beanspruchung der angrenzenden und klassifizierten Straßen einwirken. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 31

Der Bebauungsplan setzt neben den unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Bahnhofstraße-Nord“ übernommenen Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Gemeinbedarfsflächen ein Urbanes Gebiet (MU) und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“ fest. Das bisher für das Gebiet der Steuerakademie festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) wird hierdurch ersetzt.

4.6.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen.

Im B-Plan Nr. 31 sind als Art der baulichen Nutzung

- ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildungscampus“
- ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO
- ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

festgesetzt.

Die südlich der Bahnhofstraße angrenzenden Nutzungen sind entsprechend ihrer prägenden Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet eingestuft. Südöstlich des Plangebietes grenzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelnahversorger“ an. Diese Nutzung fügt sich in die Gesamtprägung des umgebenden Mischgebietes ein.

Für die im Plangebiet und daran angrenzenden Nutzungen sind die folgenden Orientierungswerte zu berücksichtigen. Danach sind für

- MI-Gebiete 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts und für
- MU-Gebiete 63 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts sowie für
- WA-Gebiete 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts

zu berücksichtigen. Der letztgenannte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

Die bisher für das Sondergebiet festgesetzten Arten der baulichen Nutzung in Form eines WA- und WR-Gebietes führen gegenüber dem nunmehr festgesetzten SO-Gebiet zu einem höheren Schutzanspruch. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird im Zusammenhang mit der städtebaulichen Prägung des Sondergebietes „Bildungscampus“ jedoch unter Berücksichtigung der tatsächlich ausgeübten Nutzung von dem Schutzanspruch vergleichbar mit dem eines

Mischgebietes ausgegangen, da mit diesen Nutzungen grundsätzlich Emissionen in Folge von an- und abfahrenden Fahrzeugen, allgemeine Unterhaltungsarbeiten auf dem Gelände, in das Wohnen nicht störender Weise erwartet werden kann.

Auf das Plangebiet können Verkehrslärmimmissionen von öffentlichen Straßen einwirken und im Plangebiet können Gewerbelärmemissionen erzeugt und auf benachbarten Nutzungen einwirken.

4.6.3 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Süden von der Bahnhofstraße und im Osten durch die Friedrichstraße begrenzt. Die angrenzenden Straßen Bahnhofstraße und Friedrichstraße weisen jedoch über die allgemeine Zunahme der Verkehre hinaus keine erhebliche Veränderung der Verkehrsmengen auf. Über die mit den im Bebauungsplan bereits vorhandenen und planungsrechtlich möglichen Nutzungen werden darüber hinaus keine erheblichen Zunahmen der Verkehrsmengen erwartet. Der Bebauungsplan Nr. 31 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und maßvolle Entwicklung der bereits vorhandenen Arten der Bodennutzung schaffen. Dabei steht insbesondere die bedarfsangepasste Ertüchtigung der Bildungseinrichtungen (etwa die Anpassung der Wohnräume für die Nutzer der Einrichtung sowie die Errichtung einer Mensa) im Vordergrund. Daher werden die angrenzenden Straßen mit Ausnahme der allgemein zu erwartenden Zunahme des Verkehrs, der aber nicht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 31 zurückzuführen ist, maßvoll durchmisch. Immissionsschutzmaßnahmen sind daher als Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zwingend erforderlich, da der Bebauungsplan Nr. 31 dafür nicht ursächlich wird.

Darüber hinaus werden durch den B-Plan Nr. 31 keine baulichen Maßnahmen im Straßenraum der Bahnhofstraße oder der Friedrichstraße vorbereitet, die als erheblicher Eingriff gem. der 16. BImSchV zu werten wären. Aus diesem Grund sind mit dem Bebauungsplan Nr. 31 keine Immissionsschutzmaßnahmen ableitbar.

Auf Grund der bestehenden Verkehrsbelastungen sowie der Entfernung der Bückeburger Straße, Bahnhofstraße und Friedrichstraße zum Plangebiet sind jedoch aus grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen mit Blick auf den vorsorgenden Immissionsschutz die von der L 451 (Bückeburger Straße) und Bahnhofstraße/Friedrichstraße ausgehenden und auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen schalltechnisch überprüft und in Form von Isophonenkarten dokumentiert worden. Dabei wurden die Kennwerte einer im Februar 2023 durchgeführten Verkehrsuntersuchung, die Rückschlüsse auf die Verkehrssituation der Bahnhofstraße und Friedrichstraße zulässt, verwendet.¹

Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die Bahnhofstraße eine Verkehrsmenge DTV (Kfz/24h) von 2.490 und die Friedrichstraße von 2.310 aufweist. Die sich daraus ergebenden und in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen werden durch die daraus ableitbaren passiven Schallschutzmaßnahmen, die im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen zu beachten sind, berücksichtigt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche III und II verlaufen dabei nahezu parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz, der in der Regel bereits Konstruktionen der Lärmpegelbereiche III erwarten lässt, sind jedoch im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen keine erheblichen Zusatzbelastungen ableitbar.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes werden die sich aus der allgemeinen Verkehrsbelastung ergebenden Verkehrslärmimmissionen zum Anlass genommen, um die ermittelten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan abzubilden. Damit verbunden ist eine begleitende textliche Festsetzung der sich daraus ergebenden passiven Immissionsschutzmaßnahmen, sodass im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen neben den

¹ Hierbei handelt es sich um die Verkehrsuntersuchung „Erweiterung Edeka-Markt Bahnhofstraße 16 in der Gemeinde Bad Eilsen vom 12.04.2024, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover.

Mitteln der architektonischen Selbsthilfe auch entsprechende Maßnahmen am Gebäude durchgeführt werden können.

Einer Festsetzung aktiver Immissionsschutzmaßnahmen bedarf es nicht. Diese würden auch das städtebauliche Umfeld der Bahnhofstraße und Friedrichstraße durch die davon ausgehende Barrierebildung (Wall oder Wand) erheblich stören und wirtschaftlich unverhältnismäßig sein. Darüber hinaus wäre für die Realisierung eines Walles aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen kein Raum, da Zufahrten zu Grundstücken, Stellplätzen und sonstige Nutzungen nicht mehr erreicht werden könnten oder erhebliche Schalllücken erzeugen würden, welche die Wirksamkeit von Immissionsschutzmaßnahmen in Frage stellen würden.

§ 8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten SO-, MU- und WA-Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärsituation (Bahnhofstraße und Friedrichstraße) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. Zum Schutz vor den von den v.g. Straßen hervorgerufenen Lärmimmissionen werden gegen Außenlärm bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen Regelungen der DIN 4109, Teil 2 (Ausgabe 2018) verwiesen.

- (1) *Für schutzbedürftige Räume sind im Falle von Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Fassung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die nachfolgend angegebenen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche maßgebend:*

| <i>Lärmpegelbereich</i> | <i>Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)</i> |
|-------------------------|--|
| <i>II</i> | <i>55</i> |
| <i>III</i> | <i>60</i> |
| <i>IV</i> | <i>65</i> |

- (2) *Ab einer Schalleinwirkung von mehr als 45 dB(A) nachts ist für nachts schutzwürdige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Gästezimmer) eine vom manuellen Öffnen und Schließen der Fenster unabhängige, schallgedämmte Lüftungslösung vorzusehen. Soweit die fensterunabhängige Lüftung über Lüftungsöffnungen bzw. Lüfter (z.B. Außenwandluftdurchlässe) in der Außenfassade der schutzwürdigen Aufenthaltsräume erfolgt, sind die Lüftungseinrichtungen bei der Bemessung des erforderlichen baulichen Schallschutzes grundsätzlich entsprechenden den Berechnungsvorschriften der DIN 4109 zu berücksichtigen.*

- (3) *Unter Erbringung eines Einzelnachweises kann von den o.g. Festsetzungen (Absatz 1 und 2) im Einzelfall unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bauungsstruktur (Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen) in Form einer Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder die Eigenabschirmung einzelner Baukörper abgewichen werden.*

4.6.4 Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt im Versorgungskern des Grundzentrums Bad Eilsen. Südlich der Bahnhofstraße befinden sich gemischte Nutzungen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen zur täglichen, allgemeinen Versorgung dienen. Hierzu gehören neben gastronomischen Nutzungen, Lebensmittelläden, Banken und Sparkassen sowie Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen auch Kurkliniken.

Hierbei handelt es sich um Nutzungen, die dem Grunde nach nicht dazu geeignet sind, einen Immissionskonflikt zu den hier in Rede stehenden Nutzungsarten des B-Planes Nr. 31 zu erzeugen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist entsprechend auf das Nebeneinander gemischter Nutzungen, Klinik- und Kurbereiche sowie Bildungseinrichtungen

und Wohnen Rücksicht zu nehmen. Durch die o.b. Änderung der Art der baulichen Nutzung von WR und WA in SO (teilweise) und MU wird gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine Verschlechterung der Schutzansprüche bewirkt. Im Übrigen bleiben die bereits im B-Plan Nr. 7 festgesetzten WA-Gebiete und Gemeinbedarfsflächen unverändert. Die Veränderung des WA- in ein MU-Gebiet trägt in diesem Fall der lokal bereits ausgeübten Situation Rechnung, sodass vor dem Hintergrund der östlich angrenzenden Gemeinbedarfseinrichtungen als auch der nördlich und westlich angrenzenden Bildungseinrichtung faktisch gegenüber der bisher bestehenden Situation keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.

Auf der Grundlage bestehender Baugenehmigungen und der damit verbundenen und in zulässiger Weise ausgeübten Nutzung (Bildungseinrichtungen) wurde das festgesetzte WR-Gebiet sinngemäß „funktionslos“. Die Steuerakademie hat im Rahmen der Ausübung die Beibehaltung des mit dem WR-Gebiet einhergehenden Schutzstatus nicht reklamiert. Eine Änderung des Bebauungsplanes zur Fixierung der tatsächlich ausgeübten Nutzung (Steuerakademie) ist jedoch bisher nicht erfolgt. Nunmehr strebt die Steuerakademie jedoch durch den hier in Rede stehenden Bebauungsplan Nr. 31 die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Entwicklung des Bildungsstandortes und damit auch die nachträgliche Korrektur der bisher festgesetzten WR-Gebiete an. Weitere Flächen Dritter sind weder innerhalb noch außerhalb des B-Planes von der Festsetzung des WR-Gebietes betroffen, sodass sich dieser Änderungsgegenstand auf den Planveranlasser selbst, nämlich die Steuerakademie zurückführen lässt. Eine Verschlechterung der Situation ist daher durch den Bebauungsplan in Bezug auf die bisher ausgeübte Nutzung ebenfalls nicht ableitbar.

Die Steuerakademie ist in ihrem baulichen Bestand in zulässiger Weise auf der Grundlage von Baugenehmigungen errichtet worden und wird entsprechend betrieben. Da von der Steuerakademie keine erheblichen, die benachbarten bzw. das daran anschließende WA- und MU-Gebiet Beeinträchtigungen ausgehen und auch hierzu bisher keine Beschwerden bei der Gemeinde Bad Eilsen vorgetragen wurden wird davon ausgegangen, dass die Bildungseinrichtung keinen grundsätzlichen Immissionskonflikt zu den benachbarten Nutzungen auslöst. Ferner wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der bisherigen bauaufsichtlichen Prüfungen der Bildungseinrichtungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung auch die Belange des Immissionsschutzes, d.h. auch die Verträglichkeit mit den benachbarten WA-Gebieten, geprüft wurde und daher aufgrund der unverändert gebliebenen planerischen Rahmenbedingungen und lokalen Nutzungen keine sich aufdrängenden Immissionskonflikte ableitbar sind.

Da sich die bauliche Situation zwischenzeitlich weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld mit Blick auf die dort ausgeübten baulichen Nutzungen und die damit verbundenen jeweiligen Schutzansprüche geändert haben, wird davon ausgegangen, dass die im Sondergebiet ausgeübte Nutzung „Steuerakademie“ keine weitergehenden Emissionen verursacht. Es wird auch davon ausgegangen, dass die Änderung der bisher festgesetzten Reinen Wohngebiete in ein Sondergebiet „Bildungscampus“ die Immissionssituation im Plangebiet und daran angrenzend nicht verändert. Das Reine Wohngebiet stellt für die Bildungseinrichtung Steuerakademie nicht mehr die zutreffende und prägende Art der baulichen Nutzung dar. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bildungscampus ersetzt daher das WR-Gebiet, da das WR-Gebiet weder für die Steuerakademie noch aus allgemeinen städtebaulichen Erwägungen und Zielen an diesem Standort erforderlich und bei Berücksichtigung der bereits seitens des Landes Niedersachsen realisierten Vorhaben (Steuerakademie) sinnvoll ist. Insofern stellt der Bebauungsplan mit seinem Sondergebiet die bisher in zulässiger Weise ausgeübten Nutzungen auch mit Blick auf das angrenzende städtebauliche Umfeld klar. Die im Sondergebiet definierten Arten der baulichen Nutzung werden vor diesem Hintergrund gegenüber der Hauptnutzung „Steuerakademie“ mit den

zugeordneten bildungsrelevanten Einrichtungen in den Hintergrund treten, sodass der Gebietscharakter, der durch die Bildungseinrichtung geprägt wird, erhalten wird.

Im Rahmen der dem Bebauungsplan nachfolgenden konkreten Vorhabenplanungen wird in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren die Verträglichkeit der konkret geplanten Nutzungen geprüft. Diese Abschichtung der Entscheidung ist zulässig, da im Zuge des dem Bebauungsplan nachfolgenden Genehmigungsverfahrens auch aus der Sicht des Immissionsschutzes angemessene architektonische Lösungen oder Einhaltung ausreichender Abstände o.ä. erzielt werden können, um auch weiterhin eine verträgliche Integration der hinzutretenden Nutzungen zu gewährleisten.

Die Umwandlung des bisher westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend festgesetzten WA-Gebietes in ein MU-Gebiet wurde mit dem Eigentümer des Grundstückes erörtert. Eine erhebliche Beeinträchtigung wurde hier nicht vorgetragen. Vielmehr führt die Änderung des bisher festgesetzten WA-Gebietes in ein MU-Gebiet zu einer faktischen Berücksichtigung der bereits lokal ausgeübten gemischten Nutzungen im Sinne eines MU. Im Westen grenzt daran das geplante SO-Gebiet und im Osten die Gemeinbedarfsfläche an, die jeweils einen vergleichbaren Schutzanspruch aufweisen.

4.6.5 Geruch

Geruchsintensive Nutzungen und Einrichtungen sind weder innerhalb noch im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes vorhanden. Der Schutzanspruch der im B-Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen (SO (MI), WA, MU und Gemeinbedarfsflächen) richtet sich nach der TA Luft (Anhang 7), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA- und MI/MU-Gebieten max. 10 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zulässig. Sondergebiete werden mit dem Nutzungsprofil der damit verbundenen Zweckbestimmung (hier Bildungseinrichtung) in diesem Fall hinsichtlich des Schutzanspruches mit dem in einem Mischgebiet zulässigen Geruchssituation gleichgesetzt.

Der Gemeinde Bad Eilsen liegen auch keine Kenntnisse von etwaigen Geruchsemissionen, die das ortsübliche Maß übersteigen, vor.

4.6.6 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Zu den immissionsintensiveren gemischten Nutzungen, die im Süden und Südosten angrenzen, wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Die im Plangebiet ermöglichten baulichen Nutzungen stellen neben der Wohnnutzung, kirchliche Nutzungen und Nutzungen der Bildungseinrichtung Steuerakademie dar, die nicht dazu geeignet sind, gegenüber den nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen und den westlich angrenzenden Kurgeländen erheblich beeinträchtigend zu wirken.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des

Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Bad Eilsen nicht in einem Achtungsabstand von einem störfallrelevanten Gewerbebetrieb liegt.

5 Sonstige zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die größtenteils bereits mit baulichen Einrichtungen, die der Bildungseinrichtung Steuerakademie zuzuordnen sind, bebaut sind. In den unmittelbar daran nordöstlich und östlich anschließenden Wohngebieten sowie den im Südosten des Planbereiches gelegenen kirchlichen Nutzungen werden die mit diesen Nutzungen verbundenen baulichen Anlagen und befestigten Grundstücksflächen, die auf der Grundlage des B-Planes Nr. 7 errichtet wurden, unverändert in den B-Plan Nr. 31 übernommen. Wesentliche Veränderungen der Gestaltung, der Freiflächennutzungen und des Versiegelungsgrades werden sich für diese Flächen absehbar nicht ergeben.

Eingriffe in den Boden werden auf ein notwendiges Maß reduziert. Hiermit sind im Wesentlichen die Flächen verbunden, die der Steuerakademie zuzuordnen sind und deren Flächen gegenüber der bisher planungsrechtlich möglichen baulichen Dichte zur Deckung des mit der Bildungseinrichtung verbundenen zukünftigen Entwicklungsbedarfs geringfügig dichter bebaut werden sollen.

Die Flächen haben aufgrund der siedlungsstrukturellen Prägung keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der B-Plan Nr. 31 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Die mit der baulichen Entwicklung des Bildungscampus verbundenen kleinräumigen Auswirkungen können durch die Erhaltung und Ergänzung bestehender Grünflächen und Vegetationsflächen, auch weiterhin einen Betrag zum Temperatenausgleich (Schatten), zur Staubbindung sowie zum Luftaustausch leisten. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen jedoch um kleinräumige Auswirkungen, die vor allem auf die ausgeübten Nutzungen positiv wirken. Daneben werden diese Flächen auch einen Beitrag zur Minimierung des allgemeinen lokalen Temperaturanstiegs leisten können. Darüber hinaus können Lebensräume für siedlungsbezogene Arten gesichert und entwickelt werden.

In diesem Zusammenhang können die damit verbundenen grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zur Bodeninanspruchnahme (etwa die Begrenzung der Grundflächenzahl auf das notwendige Maß) neben der Minimierung der Bodenversiegelung auch zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses und damit zur Anreicherung des Grundwassers beitragen.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes, Urbanen Gebietes und Allgemeinen Wohngebietes sind Gebäude so zu errichten, dass auf der Grundlage der NBauO mindestens 50 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen. Auf eine entsprechende Festsetzung gleichen Inhalts wird im vorliegenden Bebauungsplan jedoch verzichtet, damit durch eine Vorfestlegung eines gegenwärtigen Standes der Technik ein zukünftiger „Stand der Technik“ durch Festsetzung im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, erschwert oder die Anwendung von einer erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes abhängig gemacht werden. Weitergehende Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien trifft der B-Plan nicht. Er schließt somit die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige

bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde und damit auch der Anwendung regenerativer Energien Rechnung getragen.

Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den B-Plan Nr. 31, für die bisher unversiegelten Flächen aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten. Eine Konkretisierung der Entwässerungsanforderungen erfolgt im Zuge der konkreten Vorhabenplanung und durch die Berücksichtigung, dass aus dem Plangebiet, mit Ausnahme der bereits bebauten und versiegelten Flächen, nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Hieraus ergibt sich, dass das durch die im B-Plan Nr. 31 ermöglichte Erhöhung der GRZ anfallende zusätzliche Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten, zu versickern oder auf andere Weise zurückzuhalten und dosiert abzuleiten ist.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

5.2.1 Altlasten

Der Gemeinde Bad Eilsen sind keine Altablagerungen oder Ablagerungen kontaminierter Stoffe innerhalb des Plangebietes bekannt.

5.2.2 Kampfmittel

Es 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.

5.3 Denkmalschutz

5.3.1 Baudenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft der westlich angrenzenden Parkanlage Kurpark, die als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) in der Gruppe baulicher Anlagen der Kuranlagen Bad Eilsen gemäß § 3 Abs. 3 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist. Außerdem befindet sich das Plangebiet in der direkten Umgebung des südöstlich gelegenen Baudenkmal Empfangsgebäude des Bahnhofes Bad Eilsen in der Bahnhofstraße 15, das als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen ist.

Wegen der Nähe zu den benachbarten Baudenkmalen ist im gesamten Plangebiet der Umgebungsschutz nach § 8 NDSchG zu beachten. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

5.3.2 Archäologische Denkmalpflege

Aus der Umgebung des Plangebietes liegen archäologische Funde vor. Von Erdarbeiten ist ein neuzeitlicher Brunnen (Bad Eilsen FStNr. 4) bekannt. Daneben liegt ein Mahlstein vor, der eine urgeschichtliche Siedlung anzeigen könnte (Bad Eilsen FStNr. 2).

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Mit folgenden Nebenbestimmungen ist zu rechnen:

- a. Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie an die zuständige Kommunalarchäologie (Schloßplatz 5, 31675 Bückeburg, Tel. 05722/9566-15 oder E-mail: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) zu richten.
- b. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben und im Beisein der Kommunalarchäologie zu erfolgen.
- c. Zur Verbesserung der Planungssicherheit sollten im Vorfeld und in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Voruntersuchungen in Form von Sondagen durchgeführt werden. Erst dadurch kann die Denkmalqualität und -ausdehnung bestimmt und Störungen des weiteren Bauablaufes durch unerwartet auftretende Funde minimiert werden.
- d. Im Falle erhaltener Befunde sind wiederum in Abstimmung mit der Kommunalarchäologie archäologische Ausgrabungen anzusetzen, deren Umfang und Dauer von der Ausdehnung der Funde und Befunde abhängig ist. Die Details einer archäologischen Untersuchung sind in einer gesonderten Vereinbarung festzuhalten.
- e. Die durch die Untersuchungen entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Kommunalarchäologie getragen werden (Verursacherprinzip gem. § 6 Abs. 3 NDSchG).
- f. Weiter wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- g. Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

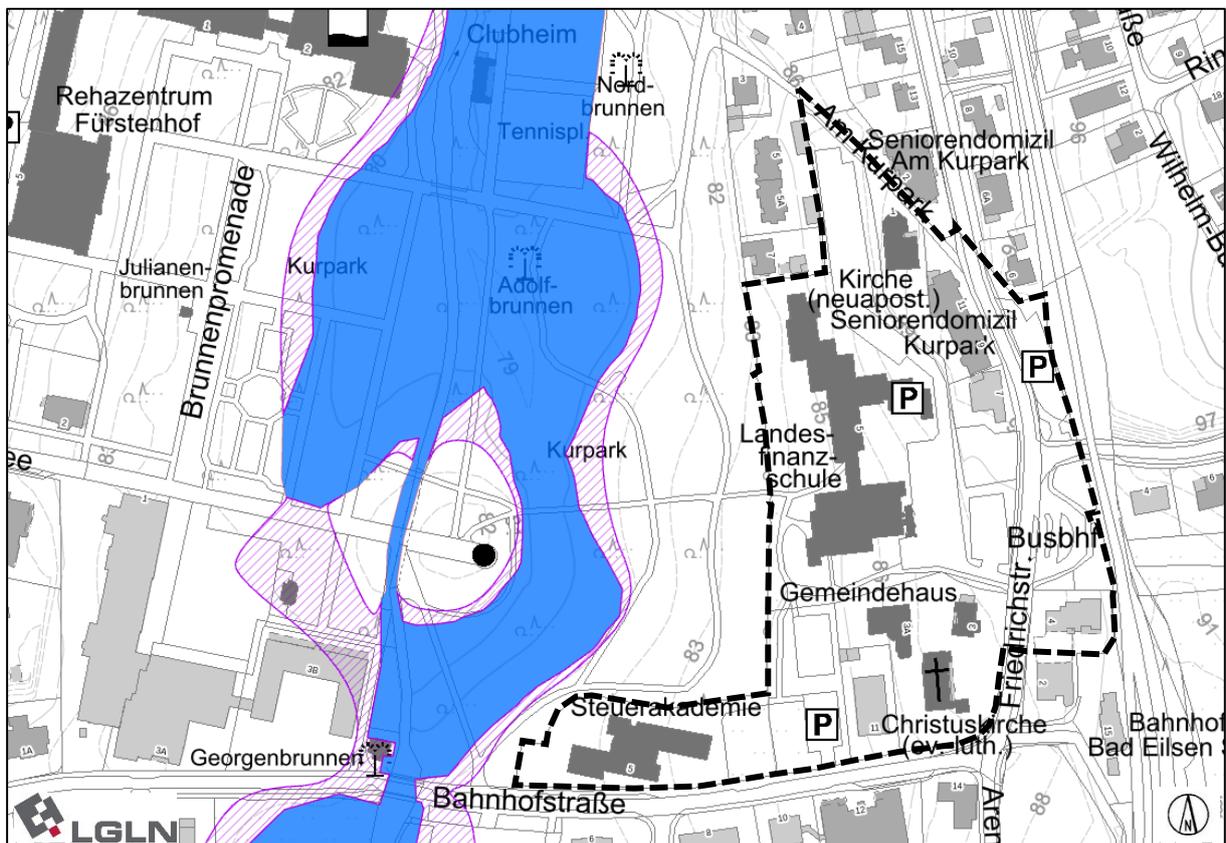
5.4 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 001, Schutzzone II, sowie Teilgebietsnummer 002, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Verordnung über die Festsetzung eines Quellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen in Bad Eilsen vom 16.01.1975 sind zu beachten. Insbesondere die Genehmigungspflichten bzw. Verbote von Bodeneingriffen bestimmter Tiefe sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

5.5 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Bückeburger Aue und des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG).

Abb.: Abgrenzung der Verordnungsfläche des Überschwemmungsgebietes Bückeburger Aue (blau) und des Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG (violett schraffiert), Quelle: <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>



5.6 Militärische Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg.

Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz und des militärischen Betriebes des Standortübungsplatzes zu rechnen. Diesbezügliche Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden,

ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31 gliedert sich wie folgt:

| | |
|---|-----------------------|
| Sondergebiet „Bildungscampus“ | 22.793 m ² |
| <i>davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:</i> | 953 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 3.627 m ² |
| Urbanes Gebiet (MU) | 1.171 m ² |
| Flächen für den Gemeinbedarf | 4.226 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 2.871 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“ | 892 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche „ZOB“ | 1.629 m ² |
| <hr/> | |
| Plangebiet gesamt | 37.209 m ² |

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des B-Planes Nr. 31 nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des vorliegenden B-Planes liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die dem Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

7.2.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Bahnhofstraße und Friedrichstraße angeschlossen werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Eilsen abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

Für den Anschluss an das Abwassernetz ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Samtgemeinde Eilsen vorzunehmen.

7.2.2 Oberflächenentwässerung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 31 sind in Bezug auf die bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 7 errichteten baulichen Anlagen und sonstigen Flächenbefestigungen einschl. der baulichen Anlagen, die darüber hinaus auf der Grundlage von Einzelgenehmigungen in zulässiger Weise errichtet und an das bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen sind, keine erheblichen Beeinträchtigungen der dem Plangebiet nachfolgenden Vorflut zu erwarten. Diese Flächen nehmen bereits abflusswirksam an der Entwässerung teil.

Für die Flächen, die auf der Grundlage des B-Planes Nr. 31 durch die Erhöhung der Grundflächenzahl eine zusätzliche Flächenversiegelung und damit einen zusätzlichen Beitrag zur Ableitung des Oberflächenwassers leisten (festgesetztes SO-Gebiet), ist das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf den Grundstücksflächen zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die Vorflut abgegeben wird. Hierbei ist eine Abflussdrossel von 3 l/s x ha bei einem 10-jährlichen Regenereignis zu beachten.

7.2.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die in den angrenzenden Verkehrsflächen Bahnhofstraße und Friedrichstraße vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen – SO-, WA- und MU-Gebiet sowie Gemeinbedarfsfläche - 800 – 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

7.2.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt.

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, ist die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß für dreiachsige Müllfahrzeuge auszuführen.

Die im Plangebiet festgesetzten und daran angrenzenden öffentlichen Straßeverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die v.g. Anforderungen berücksichtigt werden können. Eine Anpassung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist daher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

7.2.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen. Ferner ist in den Geh- und Verkehrswegen eine Kabeltrasse (Westfalen Weser Netz GmbH) freizuhalten, um das Gebiet mit elektrischer Energie versorgen zu können.

7.2.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der **Deutsche Telekom Technik GmbH**. Bei der Bauausführung ist deshalb darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die **Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH** teilte im Verfahren mit, dass gegen die geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. Ferner wurde darauf aufmerksam gemacht, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden und bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben wird.

Auf die der Stellungnahme beigelegten weiterführende Dokumente wird hingewiesen:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

7.3 Erdfallgefährdung und Baugrund

7.3.1 Erdfallgefährdung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) weist zum Baugrund darauf hin, dass im Untergrund des Standorts bereits geländeoberflächennah lösliche Sulfatgesteine (Münder Mergel) aus dem Oberen Jura, (Malm) anstehen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die **Erdfallgefährdungskategorie 2** zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann - sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben - bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen können dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren eingeholt werden.

7.3.2 Baugrund

Sofern im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes Baumaßnahmen erfolgen, verweist das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen.

Danach weisen die Böden eine sehr geringe bis sehr hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf. Es handelt sich überwiegend um Lockergesteine mit geringer Steifigkeit geringe bis mittlere Setzungsempfindlichkeit aufgrund geringer Steifigkeit wie z.B. Lößlehm, Auelehm (marine, brackische und fluviatile Sedimente). Im Bereich des nördlichen bzw. nordöstlichen Plangebietes handelt es sich um nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine mit üblichen, lastabhängigen Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine. Bezogen auf die Baugrundklasse handelt es sich überwiegend um gering bis mäßig konsolidierte feinkörnige, bindige Lockergesteine, z.T. mit organischen Einlagerungen, sowie im nördlichen und nordwestlichen Bereich um veränderlich feste Gesteine mit Einlagerungen von wasserlöslichem Gipsstein, z.T. auch mäßig harte bis harte Festgesteinslagen. Bodenklasse 2: fließende Bodenart bis Bodenklasse 6: leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.

Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

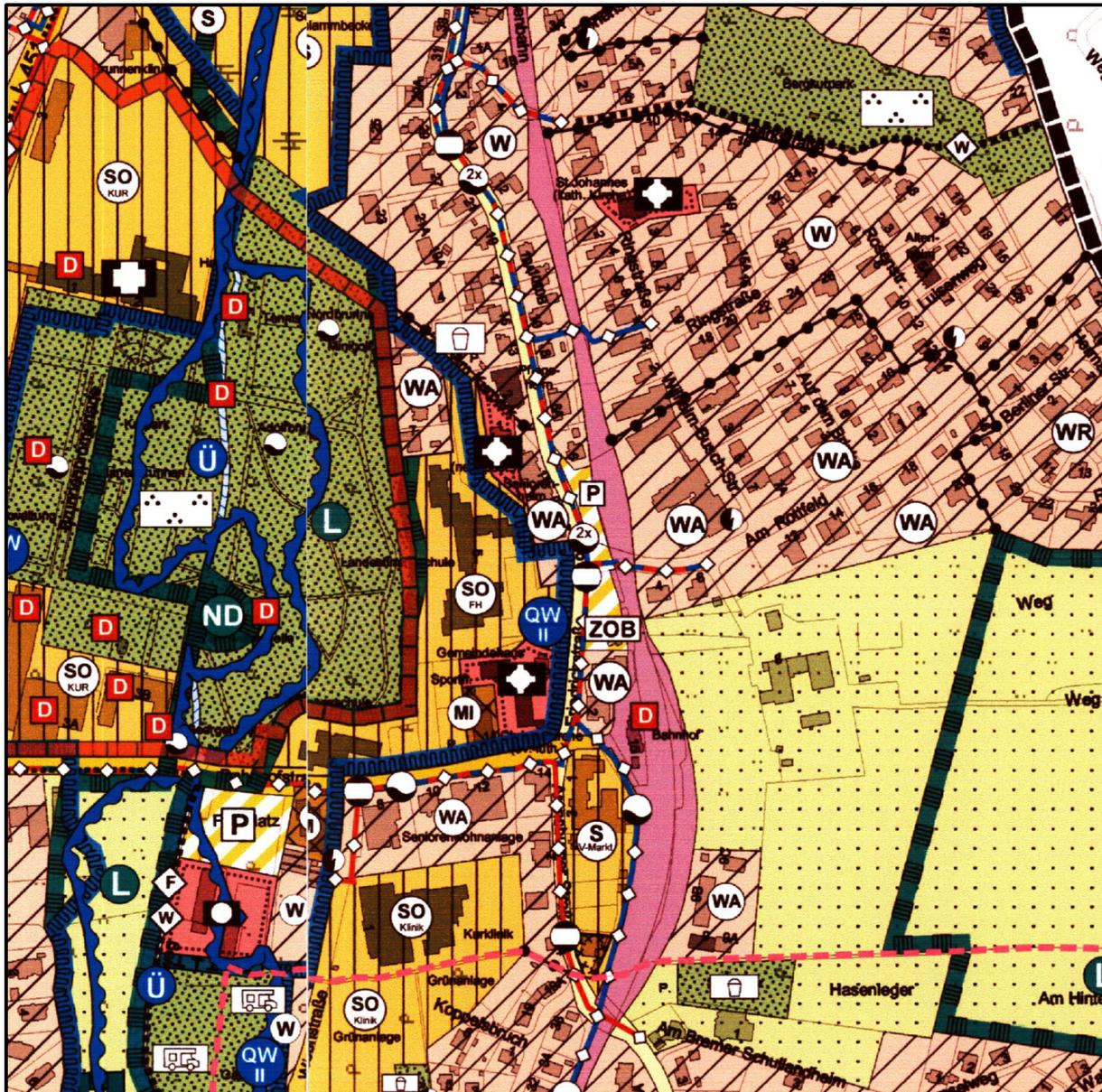
Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

7.4 Kosten

Der Gemeinde Bad Eilsen entstehen durch die Realisierung dieses B-Planes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

**Anlage: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der
Samtgemeinde Eilsen**

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes



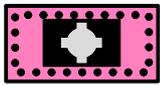
Bauleitplanung der Samtgemeinde Eilsen

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

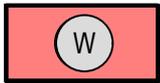
Planzeichenerklärung



Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Bildungscampus" (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO)



Fläche für den Gemeinbedarf "Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB)



Wohnbaufläche (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)



Gemischte Baufläche (gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 2 BauNVO)

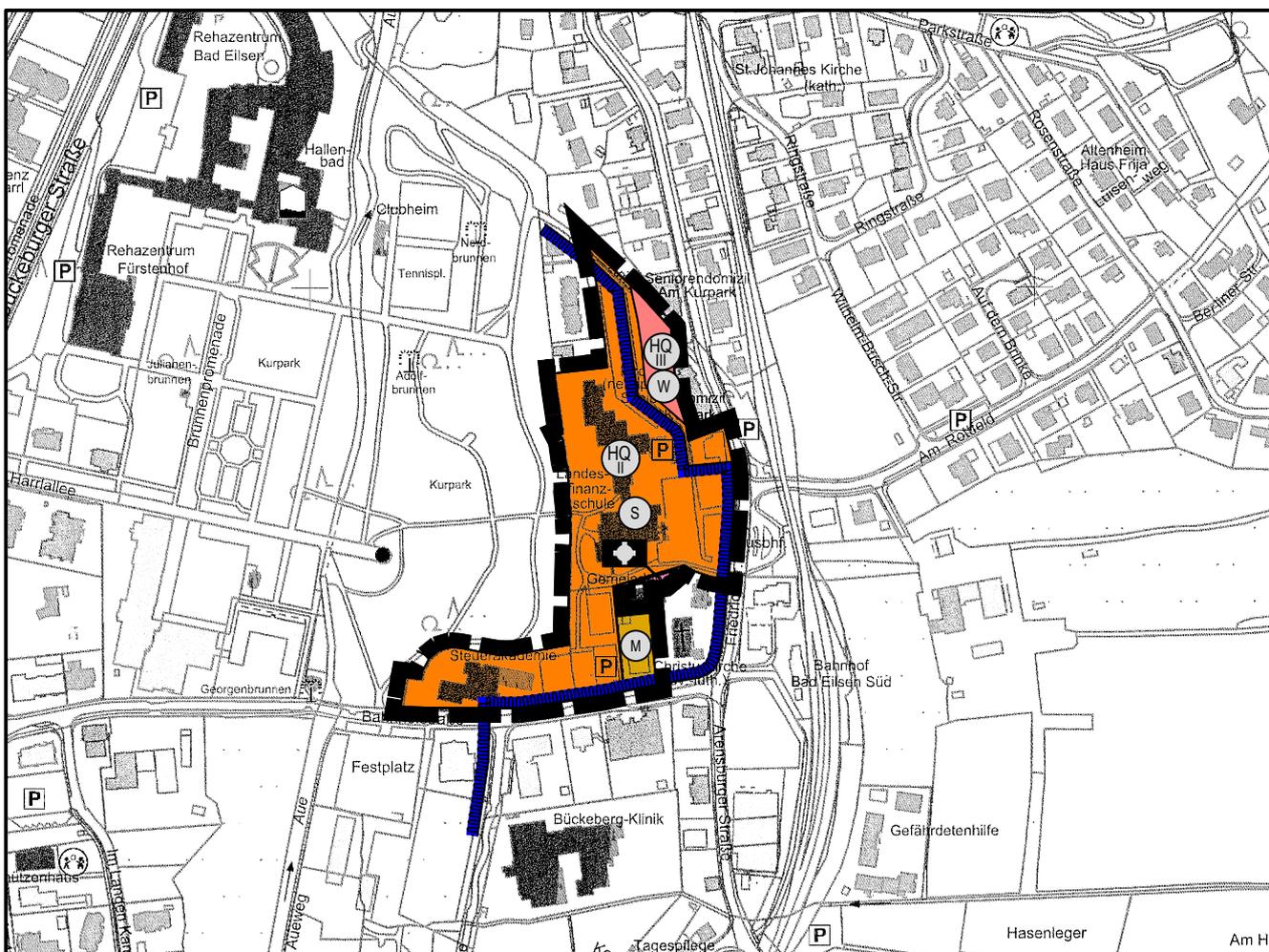


Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung

nachrichtliche Übernahme



Schutzgebiet für Heilquellwasser, Schutzzone II + III (gem. § 5 (4) BauGB)



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

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeberg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760

