

Landkreis Hameln-Pyrmont

Stadt Bad Münder

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

(Bereich: östlich „Südstraße“ – Ortsteil Bakede)

Vorentwurf der Begründung

Übersichtskarte: M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
Februar 2019

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Änderungsbereich	1
2.	Ziele und Zwecke der Änderung	1
2.1	Anlass	1
2.2	Ziel	2
2.3	Zweck	2
3.	Rahmenbedingungen	2
3.1	Erschließung	2
3.2	Flächen im Änderungsbereich und angrenzende Flächen	2
3.3	Raumordnung und Landesplanung	3
4.	Inhalt der Änderung	4
4.1	Darstellungen vor der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
4.2	Darstellungen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes	4
5.	Umweltbericht	5
5.1	Einleitung	5
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
5.3	Zusätzliche Angaben	5
6.	Öffentliche und private Belange, Abwägung	6
7.	Verfahrensvermerke	8

Anlagen

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde i.d.F. vom 18./20.05.1977 vor der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: östlich „Südstraße“ – Ortsteil Bakede)

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Für die Stadt Bad Münden liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde vom Rat der Stadt Bad Münden am 18.04.1975 beschlossen, mit Verfügung vom 21.12.1976 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 18./ 20.05.1977 wirksam.

Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderte seitdem mehrere Planänderungen, die sich jedoch nicht auf den Bereich dieser 64. Änderung des Flächennutzungsplanes bezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münden (vgl. Anlage dieser Begründung) bezieht sich auf Flächen im Ortsteil Bakede östlich der „Südstraße“ und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,15 ha.

2. Ziele und Zwecke der Änderung

2.1 Anlass

Anlass für die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die derzeit ungeordnete städtebauliche Situation östlich der „Südstraße“ im Ortsteil Bakede der Stadt Bad Münden.

Im Plangebiet befand sich über viele Jahre eine Stuhlfabrik. Historisch gesehen handelte es sich um ein überkommenes dichtes Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Landwirtschaft. Nachdem die Möbelproduktion aufgegeben wurde, haben verschiedene Firmen die großen Gewerbehallen für eine Nachnutzung umgebaut. Derzeit befindet sich auf diesen Flächen eine Hydraulikfirma und eine „Erlebniswelt Film“. Südlich angrenzend an die Flächen der ehemaligen Stuhlfabrik hat sich ein KFZ-Betrieb sowie ein Holzrückebetrieb mit Wohnnutzungen im Änderungsbereich angesiedelt. Diese sukzessive entstandene Gemengelage gilt es im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes der bestehenden Betriebe planungsrechtlich zu ordnen.

2.2 Ziel

Ziel der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbegebiete (GE)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) – Durchschnitt“ von 1,6 im Zuge der Ortsentwicklung für eine der örtlichen Situation angepassten baulichen Nutzung vorzubereiten und damit der vorhandenen städtebaulichen Konstellation Rechnung zu tragen.

Es ist vorgesehen, auf den Flächen, die sich derzeit in einer sog. „Insellage“ befinden (umgeben von „Mischgebieten (MI)“ und „Dorfgebieten (MD)“) ebenfalls „Mischgebiete (MI)“ darzustellen und damit den im Plangebiet bestehenden und an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören) Rechnung zu tragen.

2.3 Zweck

Das Verfahren der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes hat den Zweck, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung der Stadt Bad Münde in diesem Bereich von Bakede in den Grundzügen darzustellen, die zukünftige städtebauliche Entwicklung eindeutig zu ordnen und auf die vorhandene „Insellage“ des bislang dargestellten „Gewerbegebietes (GE)“ zu verzichten.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die „Waldstraße“ und die „Heerstraße“, Kreisstraße (K 72) an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung). Die „Heerstraße“ und der östliche Teil der „Waldstraße“ sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Die „Waldstraße“ ist allerdings nicht als „Hauptverkehrsstraße“ sondern als untergeordnete Gemeindestraße ausgebaut. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz mit Haltepunkt an der „Heerstraße“ gegeben.

3.2 Flächen im Änderungsbereich und angrenzende Flächen

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um überwiegend gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Versiegelungsgrad der Freiflächen, die als Zufahrten, zum Rangieren und für Stellplätze genutzt werden. Es handelt sich bei den ansässigen Betrieben um eine Hydraulikfirma, eine „Erlebniswelt Film“ und eine KFZ-Werkstatt, deren zulässige genehmigten Emissionen als mischgebietsverträglich einzuordnen sind.

Im südöstlichen Plangebiet befinden sich ein Holzlückebetrieb dessen geräuschintensiven Arbeiten, wie z.B. Sägen und Holzspalten zu 80 % außerhalb des Freigeländes (d.h. im Wald) durchgeführt werden. Auf dem Grundstück wird das Brennholz zwischen gelagert und im Bereich eines Unterstandes getrocknet. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss des Betriebsgebäude befinden sich Wohnnutzungen. Die Freiflächen werden als Zufahrten, zum Rangieren, zum Lagern von Holz sowie als begrünte Freiflächen genutzt.

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich im Norden und Osten Einfamilienhausbebauung deren Freiflächen als Hausgärten genutzt werden. Westlich des Änderungsbereiches sind ebenfalls Wohnnutzungen mit Hausgärten vorzufinden. In diesem Bereich ist auch eine Baufirma mit umfangreichen Lager- und Rangierflächen ansässig. Im Obergeschoss dieser Baufirma befindet sich eine Wohnung. Südlich dieser umfangreich versiegelten und stark genutzten Freiflächen liegt eine „Baulücke“ die zusammen mit den westlich gelegenen Flächen landwirtschaftlich genutzt wird.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Flächen im Änderungsbereich wird unter Punkt 6. Umweltbericht in dieser Begründung zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*.

Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2001 (RROP) des Landkreises Hameln-Pyrmont ist die Stadt Bad Münder als „Grundzentrum“ und als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr“ festgelegt und hat diese Aufgabe wahrzunehmen.

Die Flächen des Änderungsbereiches unterliegen im RROP keinen Festlegungen.

Südlich angrenzend an die Änderungsbereich sind die Flächen als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ festgelegt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die der geplanten Darstellung von „Mischgebieten (MI)“ im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

4. Inhalt der Änderung

4.1 Darstellungen vor der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

(vgl. Anlage zur Begründung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde i.d.F. vom 18./ 20.05.1977 vor der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde stellt für den Änderungsbereich derzeit „Gewerbegebiete (GE)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) – Durchschnittlich“ von 1,6 dar (vgl. Anlage).

Angrenzend an den Änderungsbereich finden sich im wirksamen Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- im Norden und Osten „Mischgebiete (MI)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) - Durchschnitt“ von 0,3,
- im Westen „Mischgebiete (MI)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) - Durchschnitt“ von 0,5 sowie
- im Nordwesten „Dorfgebiete (MD)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) - Durchschnitt“ von 0,5.

4.2 Darstellungen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes

(vgl. Planzeichnung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münde)

Die zukünftigen Darstellungen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes folgen den vorgeannten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bad Münde und berücksichtigen die Belange der ansässigen Gewerbebetriebe sowie der im Plangebiet und an das Plangebiet angrenzenden Wohnbevölkerung.

Entsprechend der bestehenden Nutzungen werden im Änderungsbereich „Mischgebiete (MI)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die bisherige Darstellung der „Geschossflächenzahl (GFZ) - Durchschnitt“ von 1,6 kann im Zuge der Änderung entfallen. Zukünftige neue Nutzungen im Änderungsbereich haben sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen. Eine konkretisierende Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung erübrigt sich somit.

5. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Münder (Bereich: östlich „Südstraße“ – Ortsteil Bakede) wird zurzeit ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin Heike Schepelmann bdla, Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover und an dieser Stelle zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ergänzt.

5.1 Einleitung

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3 Zusätzliche Angaben

6. Öffentliche und private Belange, Abwägung

Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Änderungsbereich dargestellt werden.

Anlass für die Aufstellung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die derzeit ungeordnete städtebauliche Situation östlich der „Südstraße“ im Ortsteil Bakede der Stadt Bad Münde.

Ziel der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte „Gewerbegebiete (GE)“ mit einer „Geschossflächenzahl (GFZ) – Durchschnitt“ von 1,6 im Zuge der Ortsentwicklung für eine der örtlichen Situation angepassten baulichen Nutzung vorzubereiten und damit der vorhandenen städtebaulichen Konstellation Rechnung zu tragen.

Es ist vorgesehen, auf den Flächen im Änderungsbereich „Mischgebiete (MI)“ darzustellen.

Im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte untersucht bzw. berücksichtigt und abgewogen:

1. Das städtebauliche Erfordernis zur planungsrechtlichen Änderung der Flächen östlich der „Südstraße“ im Ortsteil Bakede als „Mischgebiete (MI)“ (die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen) mit dem Ergebnis, dass aufgrund der bestehenden mischgebietsverträglichen Nutzungen im Änderungsbereich sowohl der gewerblichen Nutzungen als auch der Wohnnutzungen im Plangebiet sowie der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, durch die Planung Rechnung getragen wird.
2. Die Belange der Raumordnung, mit dem Ergebnis, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die der geplanten Darstellung von „Mischgebietes (MI)“ im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, derzeit nicht erkennbar sind.
3. Die Verkehrsanbindung, mit dem Ergebnis, dass die Flächen im Änderungsbereich über die „Waldstraße“ und die „Heerstraße“, an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden sind und die vorhandenen Straßen für die vorhandenen zulässigen gemischten Nutzungen geeignet sind.
4. Die ÖPNV-Anbindung, mit dem Ergebnis, dass der Änderungsbereich durch die Bushaltestelle an der „Heerstraße“ an den ÖPNV angebunden ist.
5. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, mit dem Ergebnis, dass vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der existierenden Nutzungen im Änderungsbereich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter nicht erwartet werden. Zur Sicherstellung wird eine Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichts durchgeführt.
6. Die Belange der im Änderungsbereich ansässigen Gewerbebetriebe mit dem Ergebnis, dass durch die vorbereitende Bauleitplanung keine Einschränkungen über die bisherigen zulässigen Nutzungen hinaus zu erwarten sind.

7. Die Belange der im Änderungsbereich vorhandenen und der an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen, mit dem Ergebnis, dass gegenüber der derzeitig zulässigen mischgebietsverträglichen Nutzungen keine Änderungen eintreten.

Für die geplante Änderung der bisher als „Gewerbegebiete (GE)“ dargestellten Flächen durch die Darstellung von „Mischgebieten (MI)“ im Rahmen der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die langfristig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Bakede in den Grundzügen gesichert.

Die vorgesehene Änderung ist notwendig, da sich diese Flächen, umgeben von Wohnnutzungen, in einer „Insellage“ befinden. Die in diesem Bereich vorhandenen gemischten Nutzungen von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen auch zukünftig beibehalten werden. Die Entwicklung eines „Gewerbegebietes“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auch langfristig auf diesen Flächen nicht vorgesehen, da sie aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erschließung für eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung ungeeignet sind. Im Übrigen stehen in der Stadt Bad Münde ausreichend geeignete Flächen für die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zur Verfügung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung unter Berücksichtigung der Belange der heimischen Wirtschaft, insbesondere der mittelständigen Strukturen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung beachtet.

Insgesamt rechtfertigt die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die hier vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes.

7. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Bad Münden hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 beschlossen, die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: östlich „Südstraße“ - Ortsteil Bakede) durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert.

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von: Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münden hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Münden in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Bad Münden,

.....

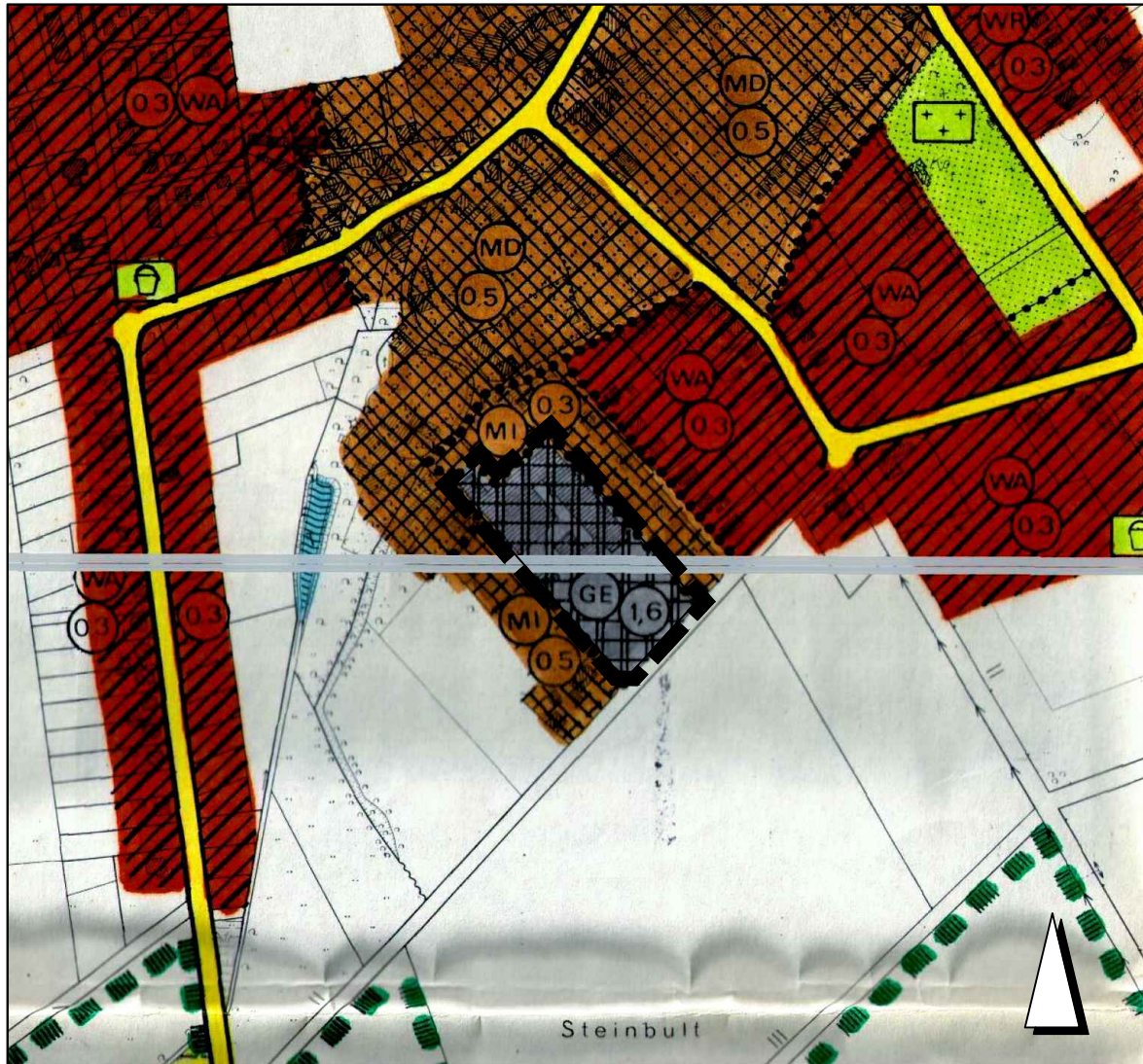
Bürgermeister

Anlagen

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münden i.d.F. vom 18./20.05.1977 vor der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich: östlich „Südstraße“ – Ortsteil Bakede)

zur Begründung

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münde i.d.F. vom 18./ 20.05.1977 vor der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Bereich: östlich "Südstraße" - Ortsteil Bakede)



Quelle: M. 1 : 5.000
Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

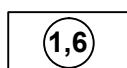
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung



Geschoßflächenzahl -
Durchschnitt

Sonstige Darstellungen



Grenze des Änderungsbereichs