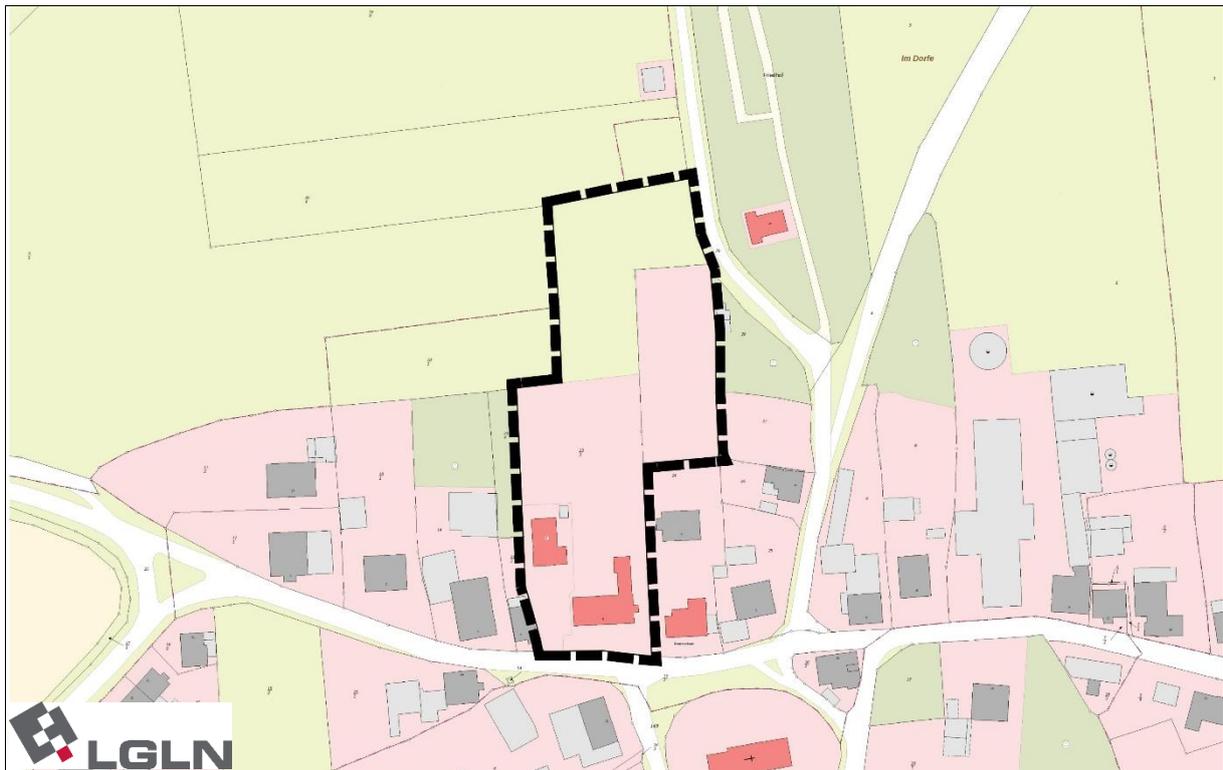


STADT BAD PYRMONT



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1.0 „Feuerwehrhaus Neersen“

Ortsteil: Neersen
Plangebiet: Südwestlich des Friedhofs



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

24.02.2025

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

| | | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1 | Anlass und Ziele der Planung | 1 |
| 2 | Verfahren | 2 |
| 3 | Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes | 2 |
| 4 | Situationsbeschreibung | 2 |
| 5 | Planungsrechtliche Vorgaben | 3 |
| 5.1 | Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm | 3 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 5 |
| 6 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 5 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 5 |
| 6.2 | Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen | 6 |
| 6.3 | Erschließung / Verkehr | 6 |
| 7 | Belange der Ver- und Entsorgung | 7 |
| 8 | Belange der Umwelt | 7 |
| 8.1 | Umweltprüfung/Umweltbericht..... | 7 |
| 8.2 | Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 7 |
| 8.3 | Artenschutz..... | 7 |

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1.0 „Feuerwehrhaus Neersen“

Ortsteil: Neersen
Plangebiet: Südwestlich des Friedhofs

Verfahrensstand: **Vorentwurf**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Bad Pyrmont plant die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses im Ortsteil Neersen. Das bisherige Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Neersen entspricht aufgrund der gestiegenen technischen Anforderungen nicht mehr den heutigen Sicherheitsvorschriften und Standards. Der Brandschutzbedarfsplan der Stadt Bad Pyrmont sieht für den Standort die Beschaffung eines Löschgruppenfahrzeugs (LF 10) vor. Darüber hinaus sollen ein zweiter Halteplatz für einen Mannschaftstransportwagen (MTW) und entsprechende Stellplätze untergebracht werden. Derzeit ist lediglich ein Tragkraftspritzenfahrzeug (TSF) vorhanden.

Die Ortsfeuerwehr Neersen ist heute in einem Anbau aus dem Jahr 2014 an das ehemalige Feuerwehrhaus untergebracht. Die Fahrzeughalle entspricht nicht der DIN 14092-01 2001-10 „Feuerwehrrhäuser“. Insbesondere müsste die Torhöhe eine Durchfahrhöhe von 3,50 m aufweisen – derzeit beträgt sie 2,80 m. Außerdem werden die Anforderungen an die Verkehrswege um das Fahrzeug herum nicht erfüllt (s. § 4 UVV „Feuerwehren“ (GUV-V C53).

Zunächst wurde die Möglichkeit einer grundlegenden Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes geprüft, um die zugewiesenen Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz erfüllen zu können. Ein Umbau oder Anbau ist jedoch weder wirtschaftlich noch aus Platzgründen am jetzigen Standort umsetzbar. Auf dem Grundstück des Feuerwehrhauses bestehen keine Erweiterungsmöglichkeiten und es sind nicht ausreichend Stellplätze für die PKW von anrückenden Einsatzkräften vorhanden. Aufgrund dieser Umstände soll nunmehr ein Neubau an anderer Stelle erfolgen.

Um ein Feuerwehrhaus zu errichten, muss der vorgesehene Standort vielseitige Anforderungen erfüllen. Dazu gehört eine gute verkehrliche Anbindung, da die Feuerwehr bei zeitkritischen Einsätzen die vorgeschriebenen Hilfsfristen einhalten muss, um schnell zum Einsatzort zu gelangen. Zudem muss die Fläche ausreichend groß sein, um sowohl das Gerätehaus als auch den erforderlichen Außenbereich einschließlich der Stellplätze unterzubringen. Ein funktional optimiertes Gebäude, das an den Betriebsabläufen ausgerichtet ist, spielt dabei eine entscheidende Rolle. Daher ist ein kompakter Gebäudekomplex vorgesehen, um diesen Anforderungen bestmöglich gerecht zu werden.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für das Feuerwehrhaus an dem Standort zu erreichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die 67/45. Änderung des Flächennutzungsplanes

notwendig. Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Bauleitplanung der im Osten angrenzende Kindergarten Bergzwerge gesichert werden.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont wird im Parallelverfahren geändert und an die Planungen angepasst (67/45. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kapitel 5.2).

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbots-tatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,75 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Neersen in der Flur 1 und umfasst jeweils anteilig die Flurstücke 23/37 und 24.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 20/4 sowie die Verlängerung der Grenze nach Osten;

Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 24, 27, 28 und 29 (Straße „Neersen“);

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 13/2 (Straße „Neersen“) sowie die Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstückes 26 nach Osten;

Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 3/1, 21/1, 18/2 sowie 23/4.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Inhalte der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), wird im weiteren Verfahren erstellt

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 0,75 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Neersen, an einer der Hauptdurchfahrtsstraßen durch den Ortsteil. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich rd. 30 m abgesetzt von der südlich verlaufenden Straße das heutige Feuerwehrgebäude in einem Altbau sowie die Fahrzeughalle als nördlichen Anbau aus dem Jahr 2014. Unmittelbar östlich und nördlich anschließend grenzt heute der Außenspielbereich des Kindergartens Bergzwerge an die Feuerwehr an. Das Kindergartengebäude selbst ist zur südlichen Straße orientiert. Der Norden des Plangebietes ist durch Grünflächen mit vereinzelt Gehölzen geprägt (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild – ohne Maßstab (© GeoBasis-DE/LGLN 2025)

Im nördlichen Anschluss an den Geltungsbereich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an einen Teilabschnitt der Straße „Neersen“, an die östlich der örtliche Friedhof anschließt. Südöstlich befinden sich wohngenutzte Gebäude sowie das Gemeindehaus der Ev.-luth. Paulus-Kirchengemeinde. Westlich schließen ebenfalls wohngenutzte Gebäude bzw. eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung an.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Landes- und Regionales Raumordnungsprogramm

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Stadt Bad Pyrmont wird im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (siehe Abbildung 2), d.h. hier sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Grundzentren Aerzen, Emmerthal sowie Lügde. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind in westlicher Richtung Barntrop und Blomberg sowie Hameln im Norden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (RROP) befindet sich derzeit in Neuaufstellung. Das RROP aus dem Jahr 2001 hat zum 11.07.2022 seine Gültigkeit verloren. Die Neuaufstellung des RROP liegt derzeit als Entwurf vor und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend.

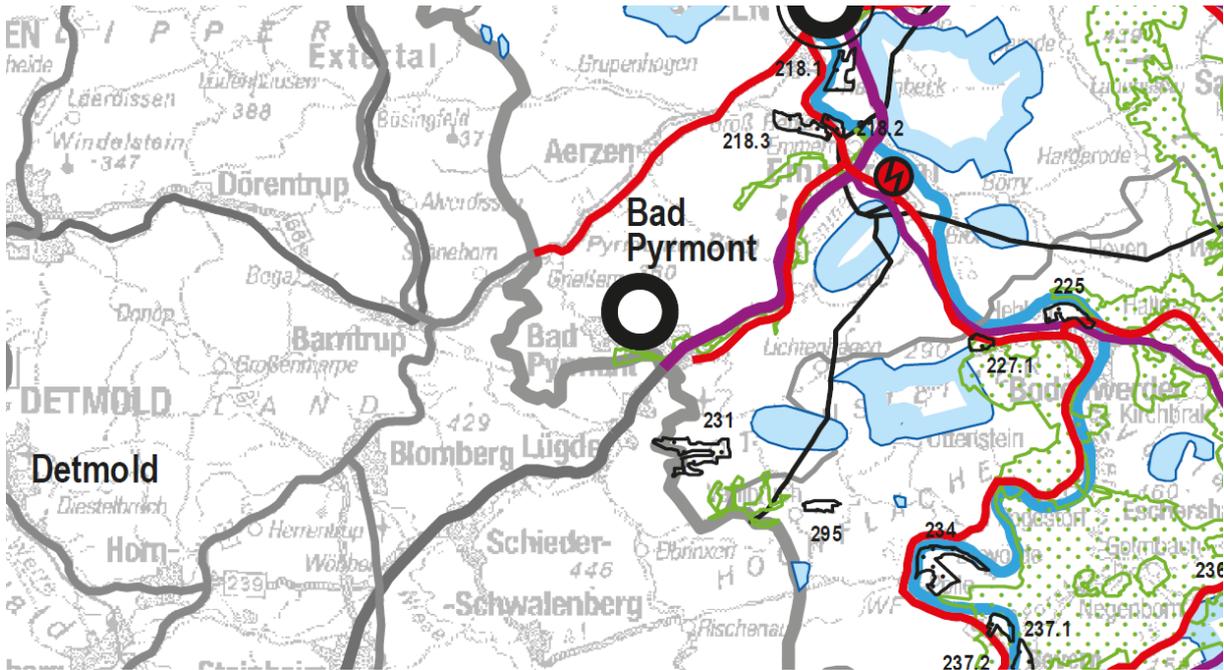


Abbildung 2: Darstellung Bad Pyrmont im LROP – ohne Maßstab (Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz)

Der Ortsteil Neersen wird in der Entwurfsfassung des RROP als vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherten Bereich dargestellt (siehe Abbildung 3). Um die Ortslage von Neersen herum werden als Ziele ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung und ein Vorranggebiet für Biotopverbunde dargestellt. Darüber hinaus wird als Grundzug ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem befindet sich der gesamte Ortsteil Neersen innerhalb eines Vorranggebietes zur Trinkwassergewinnung.

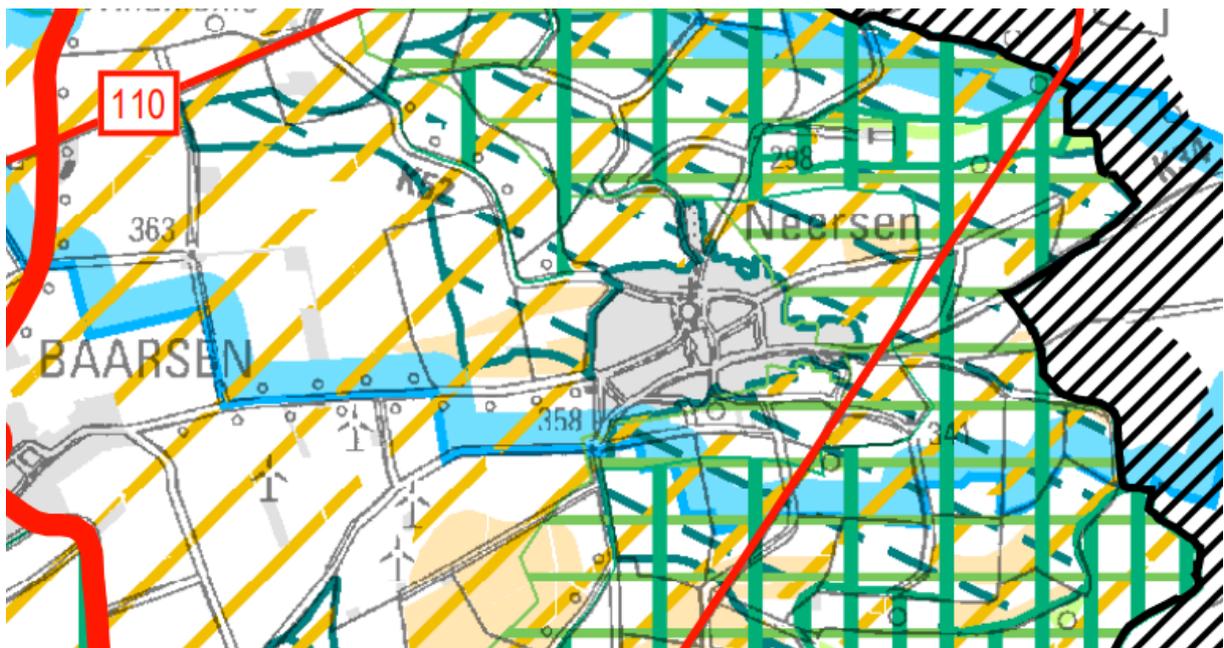


Abbildung 3: Darstellung Neersen im Entwurf des RROP des Landkreises Hameln-Pyrmont – ohne Maßstab (Quelle: Landkreis Hameln-Pyrmont)

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont wird das Plangebiet im Süden als Dorfgebiet (MD) sowie im Norden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 4). Der heutige Feuerwehrstandort ist lediglich über die Plangrafik eines Feuerwehrsymbols (F) gekennzeichnet. Nördlich hiervon ist darüber hinaus ein Spielplatz verortet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes (Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf) wird somit zumindest in Bezug auf die Flächendarstellungen nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 67/45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll für den Bereich der geplanten Feuerwehr sowie den angrenzenden Kindergarten eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den jeweiligen Zweckbestimmungen Feuerwehr und Kindergarten dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

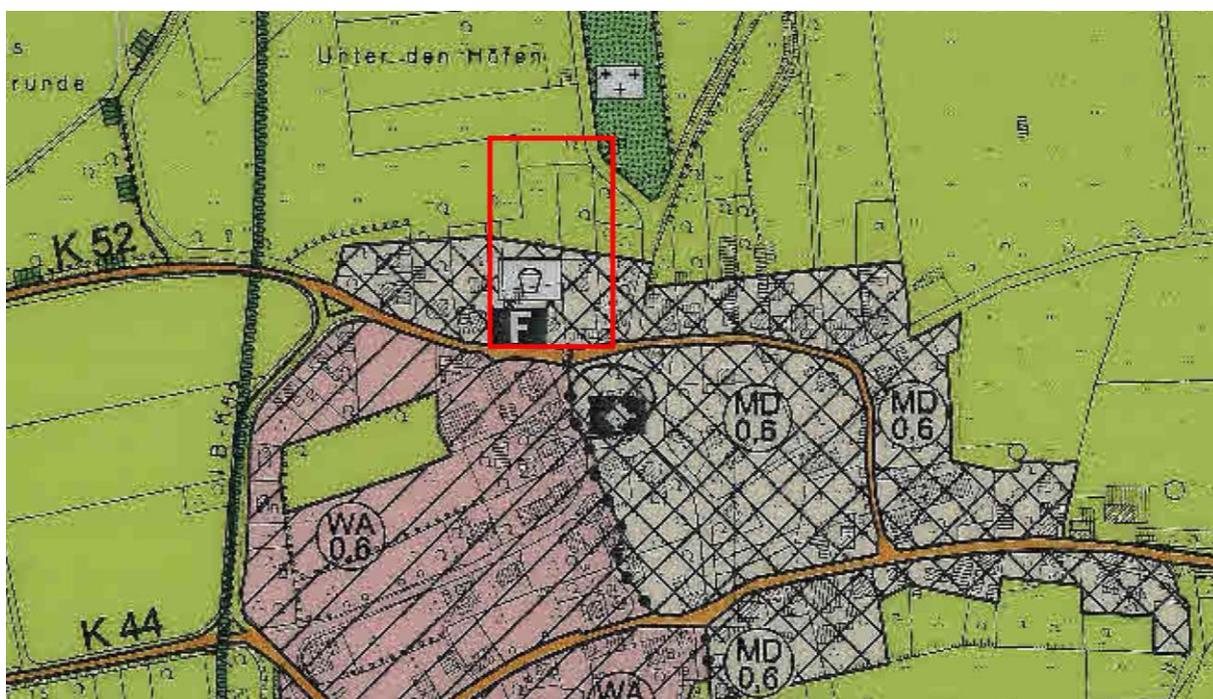


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Pyrmont – ohne Maßstab

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8.1.0 „Feuerwehrhaus Neersen“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht über die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) geregelt. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrhauses, das bauordnungsrechtlich als Feuerwehr einzustufen ist, sowie die Sicherung eines bestehenden Kindergartens. Nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB besteht für derartige Einrichtungen die Option, die Zulässigkeit der Nutzungsart über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu regeln. Zweck dieser

Festsetzungsmöglichkeit ist die gezielte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit dem Gemeinbedarf dienender Einrichtungen und Anlagen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen müssen der Allgemeinheit dienen. Aufgrund der Nutzung Feuerwehr und Kindergarten dient die Planung unzweifelhaft der Allgemeinheit. Für die geplante Nutzung erfolgt daher die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB, da diese mit der Zuordnung der entsprechenden Zweckbestimmung exakt und ausschließlich auf den geplanten Nutzungszweck zugeschnitten werden können. Gemäß der Planung des Feuerwehrhauses soll die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden sowie für den bestehenden Kindergarten die Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Die Zulässigkeit des Feuerwehrhauses, des Kindergartens sowie der zugehörigen Anlagen wäre dem Grunde nach auch ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet gegeben, jedoch soll mit der Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf gezielt die Nutzung zugunsten der Feuerwehr und dem Kindergarten forciert werden. Hiermit kann erreicht werden, dass der Standort zweifelsfrei für die jeweilige Nutzung gesichert wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zugunsten einer flexiblen Umsetzung der Feuerwehr im Zusammenspiel mit dem vorhandenen Kindergarten auf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verzichtet werden.

§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erlaubt es auf Festsetzungen zu der Grundflächenzahl (GRZ) und anderen Maßregelungen zu verzichten, wenn die Art der baulichen Nutzung oder die Zweckbestimmung der Fläche klar geregelt ist. Dies ist typischerweise bei Flächen für den Gemeinbedarf der Fall, da deren Nutzung einem öffentlichen Zweck dienen (hier: Kindergarten und Feuerwehr). Der Verzicht auf die Festsetzung einer GRZ ist gerechtfertigt, da die Nutzung dieser Flächen nicht den üblichen Maßstäben für private Bauflächen unterliegt, sondern durch die spezifische öffentliche Nutzung und Zweckbestimmung bestimmt wird. Vor diesem Hintergrund soll auch auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden.

Um eine flexible Stellung baulicher Anlagen zu ermöglichen, werden für die Gemeinbedarfsflächen überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sollen mit einem umlaufenden Abstand von 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken sowie der Verkehrsflächen eine große Flexibilität zur Baukörperdisposition bieten. Somit kann für die Feuerwehr ein größtmöglicher Spielraum in der Ausnutzbarkeit eingeräumt und der Standort langfristig gesichert werden.

6.3 Erschließung / Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich angrenzende Hauptdurchfahrtsstraße sowie über den im Nordosten verlaufenden Straßenabschnitt.

Die südliche Verkehrsfläche ist mit einer Breite von rd. 6 m ausreichend dimensioniert, um den durch den Betrieb der Feuerwehr entstehenden Verkehr problemlos abwickeln zu können, sodass ein störungsfreier Ablauf sowie der ungehinderte Zu- und Abfahrtsverkehr gewährleistet wird. Die Straße im Nordosten weist eine Breite von rd. 4 m auf und soll lediglich durch die abfahrenden Einsatzfahrzeuge genutzt werden.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den anliegenden Straßen erfolgen.

Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in den anliegenden Straßen erfolgen.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Kanäle in der südlich verlaufenden Straße angeschlossen werden.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsfläche der Hauptstraße ist hierfür im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (erfolgt im weiteren Verfahren).

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (wird im weiteren Verfahren erstellt).

8.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden (folgt im weiteren Verfahren).

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de