

Gemeinde

Bad Nenndorf

Bebauungsplan

Nr. 22

" Im Dorfe "

3. Änderung

Begründung

gem. § 9(8) BBauG

Urschrift

Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 22 ist rechtsverbindlich.

Er regelt die bauliche Entwicklung im Bereich zwischen Schmiedestr./ Mittelwiese / Hauptstr.

Das erforderlich gewordene Umlegungsverfahren ist durchgeführt und abgeschlossen. In einem Änderungsverfahren sind die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten umgewandelt worden in öffentliche Verkehrsflächen

Erfordernis der Änderung

Die noch unbebauten Teile des Geltungsbereiches nördl. der Bebauung Hauptstr. sollen bebaut werden, dazu sind die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt worden. Die Realisierung der Planung stößt wegen heute geänderter Nachfragen auf Schwierigkeiten.

Gruppiert um den öffentl. Kinderspielplatz mit Grünfläche sollte eine städtebaulich gegliederte, aber verdichtete Bebauung entstehen, ausgedrückt durch die bisherigen Maße der baulichen Nutzung :

Zahl der Vollgeschosse

II mit D = Dachausbau

Bauweise

geschlossen

Grundflächenzahl

0,4

Geschoßflächenzahl

0,9

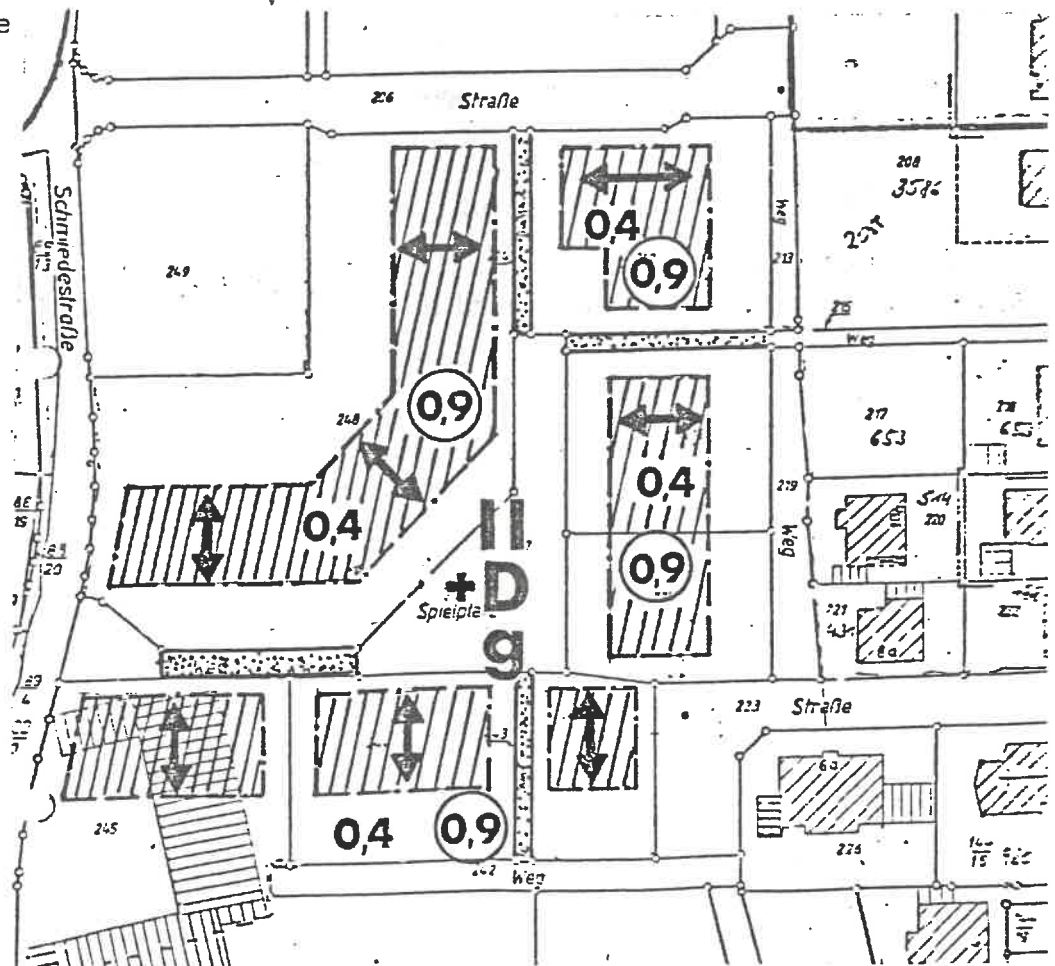
geregelte Hauptfirst-

richtung und weitere

Festsetzungen der

städtebaulichen

Gestaltung



Die Grundstückseigentümer beabsichtigen dagegen, entsprechend der derzeitigen Marktsituation eine stark aufgelockerte Bebauung zu realisieren, definiert durch 1 Vollgeschoß, stärkere private Grün- und Freiflächennutzung und eine eindeutige Erschließung.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf beabsichtigt, diese Änderung durchzuführen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch :

im Norden

Süd- und Ostgrenze des Flurst. 249, Nordgrenze dieses Flurst. verlängert bis zur nördlichen Grenze des Flurst. 212 im östlichen Teil

im Osten

Ostgrenze des Flurst. 212, nach Süden verlängert, Ostgrenzen der Flurst. 216 und 224, verlängert nach Süden über die öffentl. Verkehrsfläche (Flurst. 223) hinaus bis zur Südgrenze dieses Flurst.

im Süden

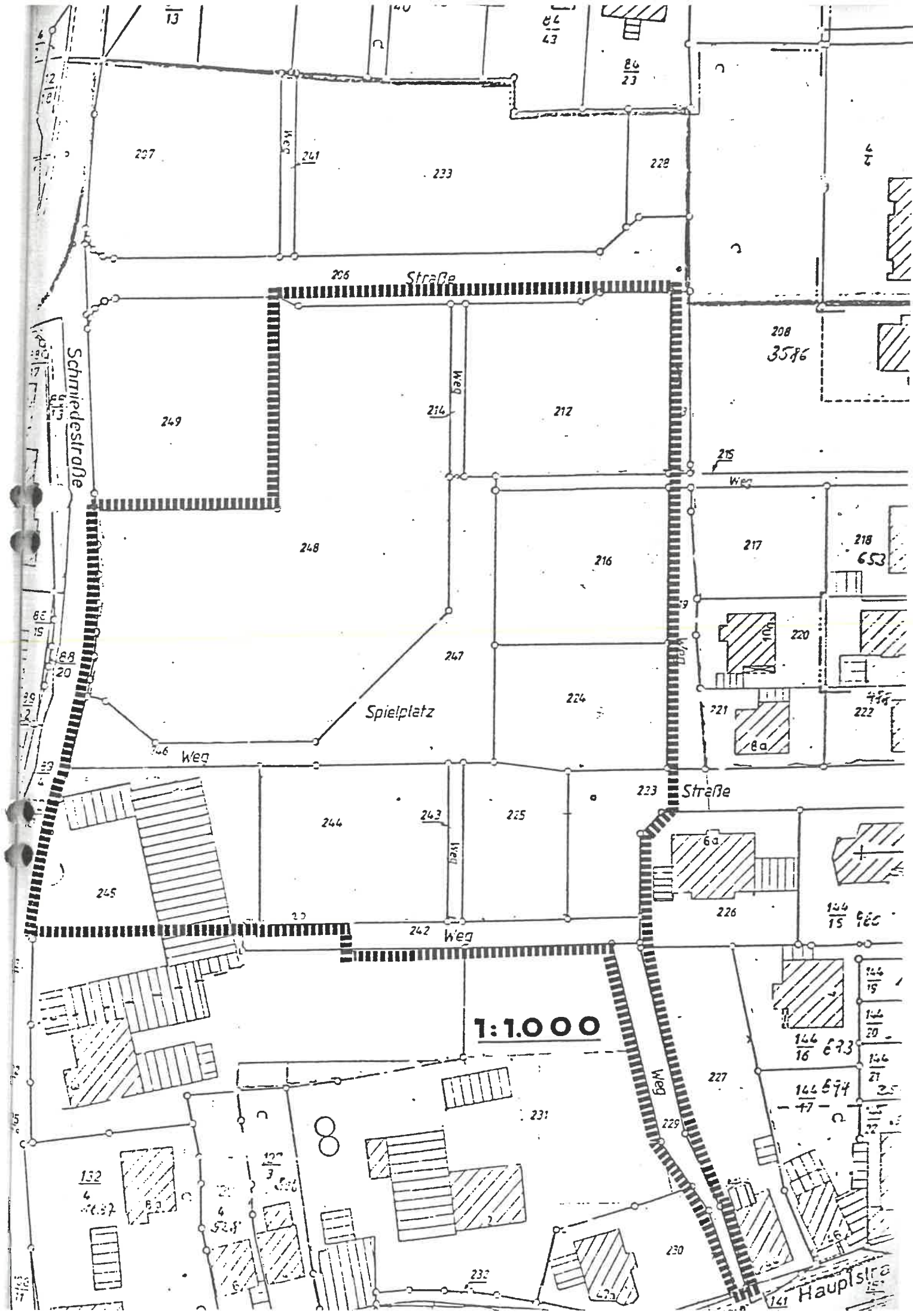
Westgrenzen der Flurst. 226 und 227 bis zur Hauptstr., nach Westen, Ostgrenzen der Flurst. 230 und 231, Südgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Flurst. 242) , ca 55 m nach Westen ,dann im Winkel von 90 ° nach Norden, Südgrenze des Flurstücks 244, nach Westen verlängert bis zur Schmiedestr.

im Westen

Ostseite der Schmiedestr. bis zur Südgrenze des Flurst. 249

Dieser Geltungsbereich ist auf der nachfolgenden Übersicht im Maßstab

1 : 1.000 erkennbar



1:1.000

Schniedestraße

Straße

Straße

Hauptstraße

Spielplatz

Weg

Weg

Weg

Weg

Weg

Weg

Weg

öffentliche Erschließung

Der unverändert bleibende zentrale Kinderspielplatz mit Grünfläche und das für Bad Nenndorf bedeutsame Fußwegesystem bleiben erhalten. Der von der Schmiedestr. kommende Weg wird am Spielplatz vorbeigeführt und erhält so eine rechtlich eindeutige Verknüpfung mit den anderen Wegesystemen. Gleichzeitig dient die auf 5 m aufgeweitete Verkehrsfläche mit Herausbildung eines Wendebereiches zur Erschließung der nördl. möglichen Bebauung auf dem Flurst. 248.

Der südl. Weg Flurst. 242 kann um 20 m verringert werden, da ein Teil des Flurst. 244 nun auch von Norden erschlossen wird.

Die Anbindung an die Hauptstr. erfolgt unverändert, der südl. Teil ist als Gehweg bestimmt.

Die nördliche von der Schmiedestr. kommende Verkehrsfläche (Flurst. 206) soll in einem Querschnitt von 8,50 m verkehrsberuhigt ausgebaut werden, dabei werden Stellplätze für ca. 30 PKW auf der Südseite nicht mehr vollends benötigt.

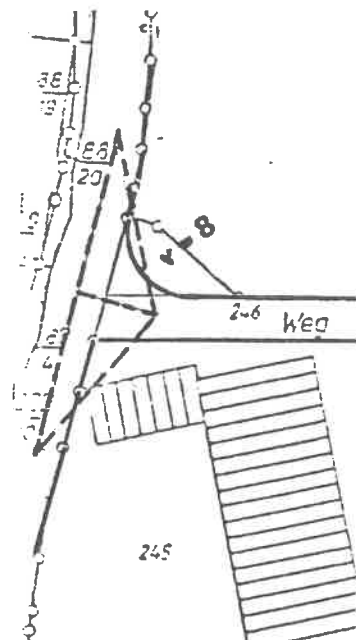
Um das Ergebnis der öffentl. Umlegung zu sichern, kann ein nahezu flächengleicher Tausch stattfinden, um die für die innere Erschließung benötigten öffentl. Zusatzflächen zu erhalten.

Das Flurst. 248 ändert damit seine Gesamtfläche, ca. 4.700 m² nicht, berücksichtigt man noch eine geringfügige Verkleinerung des Aufweitungsbereiches des Flurst. 246 in die Schmiedestr.

In der nachfolgenden Übersicht sind die öffentl. Verkehrsflächen dargestellt, die Fußwege nach vorhandenem Vermessungszustand mit RF = Rad- und Fußweg besonders hervorgehoben.

Der Einmündungsbereich der neuen Planstraße in die Schmiedestr. kann von der jetzigen Aufweitung (ca. 17 m mit Buchten) reduziert werden auf ca. 11 m (im Norden mit $r = 8$). Da ein verkehrsberuhigter Ausbau (VB) beabsichtigt ist, bedarf es im Einmündungsbereich keiner besonderen Festsetzungen von Freihaltesichtflächen, gezeichnet in der rechten Skizze z.B. Anhaltesicht 10 m zu 22 m .

Die zukünftigen Baugrenzen berücksichtigen aber diese Einmündung.



öffentliche Verkehrsflächen

223 2382



Straße

225

RF

212

214

247

248

216

217

653

218

653

514

220

225



Weg

219

Weg

221

43

8a

222

Spielplatz

247

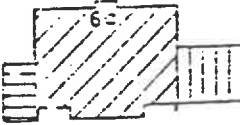
RF

225

243

244

223 Straße



226 956

106 15 960

245 4570

227 1232

106 16 623

106 16 624

47

231 4644

RF

230

Hauptstraße

123 10

232

123 6

4

Schneidestraße

89

228

123

122

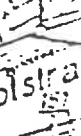
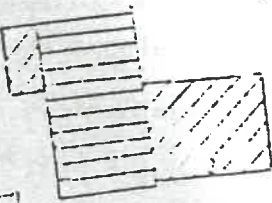
232



127 3

8a

8



Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2(5) BBauG hatte der Landkreis Schaumburg mit Stellungnahme vom 24.10.1986 eine Aufweitung des Wendebereiches auf mindestens $R = 9 \text{ m}$ gefordert.

Dieser Stellungnahme ist nicht gefolgt worden. Entsprechend den Empfehlungen z.B. der EAE 1985 (Tab. 11 S. 51) wird für gering belastete Wohnstraßen ein derartiger Radius nicht mehr als erforderlich erachtet, da hier (einmal von der Siedlungsentstehungsphase abgesehen) keine Großlastkraftwagen, sonstiger Gewerbeverkehr etc. stattfinden wird. Eine Wendeplatte mit 16 m Durchmesser reicht für kleine Busse, übliche Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vollends aus.

städtebauliche Gestaltung

Ziel dieser Änderung ist es, um die öffentliche Grünfläche herum ein Baugebiet mit hohem Erlebnis- und Gestaltungswert zu schaffen, ohne mit stark dirigistischen Festsetzungen z.B. der örtlichen Bauvorschrift zu operieren.

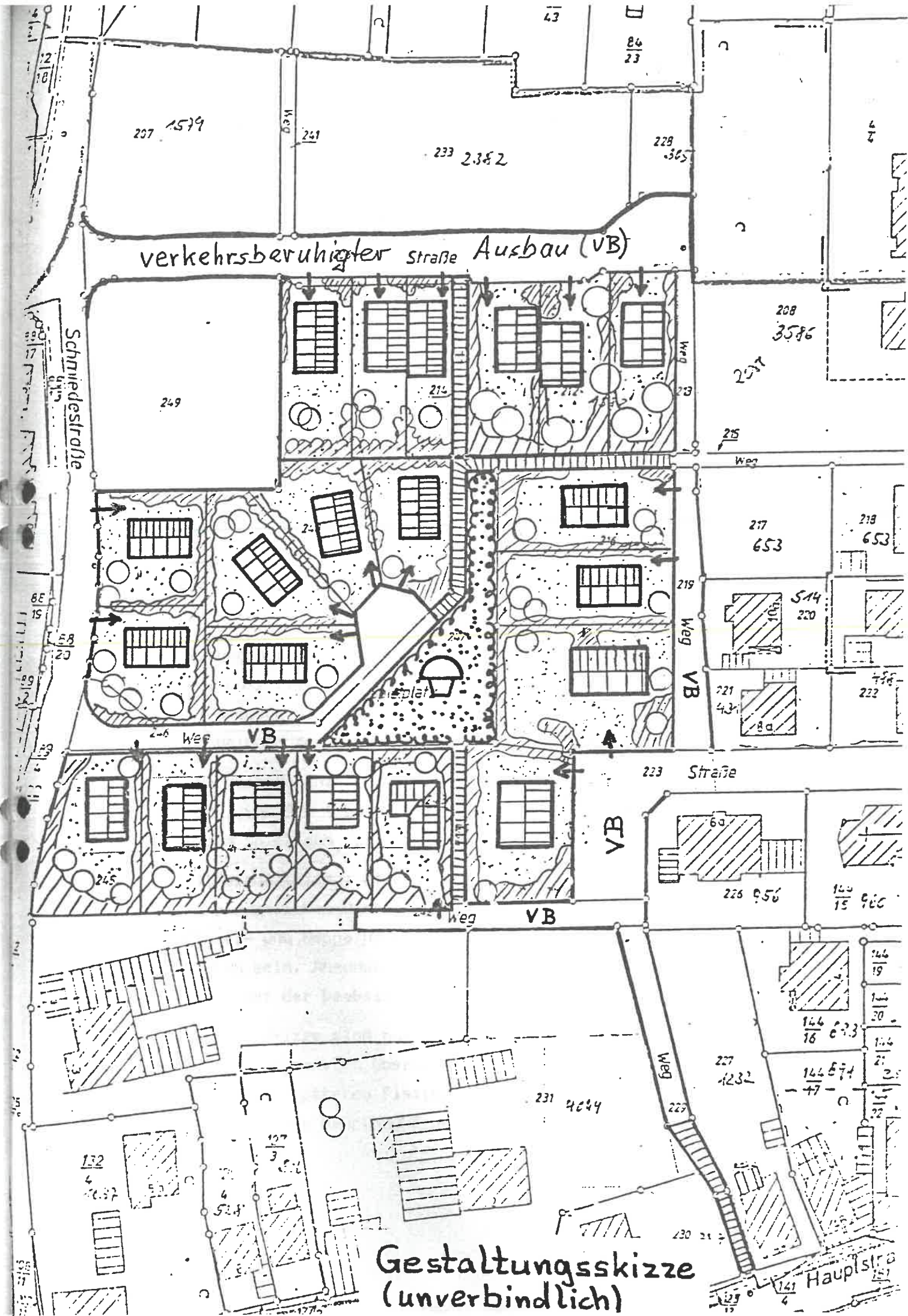
Unter besonderer Betonung des Grünzuges mit eingebettetem Kinderspielplatz kann eine angeräglichke Gestaltug und Plazierung der Hauptbaukörper um den Wendeplatz eine attraktive Wohnlage erzeugen.

Daher soll hier beidseits der Planstraße mit der 1 Vollgeschossigkeit und den Einzelhäusern einschließlich Bandbreite der Dachneigungen großer individueller Spielraum gegeben werden.

Die Bauzeile östlich der Grünanlage ist durch die Ergebnisse der Umlegung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Baukörper nach Osten zur Straße "Mittelwiese" hin schon soweit vorgeprägt, wie das Ergebnis der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2a(2) BBauG gezeigt hat, daß hier als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse erlaubt sein sollen, allerdings dann mit einer Firsthöhenbeschränkung.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird aus städtebaulichen Gründen eine geringere "Verdichtung" weiterhin möglich bleiben, daher als Bauweise auch zum Einzelhaus das Doppelhaus zugelassen.

Die nachfolgenden Skizzen geben einen Eindruck von den Möglichkeiten (ohne rechtsverbindlichen Charakter) :



verkehrsberuhigter Straße Ausbau (VB)

Schneidestraße

Weg VB

223 Straße

VB

Weg VB

Weg

Hauptstraße

Gestaltungsskizze
(unverbindlich)

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der gewachsenen Umgebung und abgeleitet aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt :

WA allgemeines Wohngebiet.

Maße baulicher Nutzung

Entsprechend des städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen ist die Zahl der Vollgeschosse bis auf die Flurstücke 216, 224 und 225 auf 1 Vollgeschoß beschränkt worden. Für diese 3 Flurstücke ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits bebauten Arealen die Höchstgrenze von 2 Vollgeschossen bindend. Um jedoch hier die Höhenentwicklung nicht extrem werden zu lassen, gilt eine besondere örtliche Bauvorschrift

mit der Firsthöhenbeschränkung auf 11 m über Oberkante des Straßenniveaus nach endgültiger Herstellung

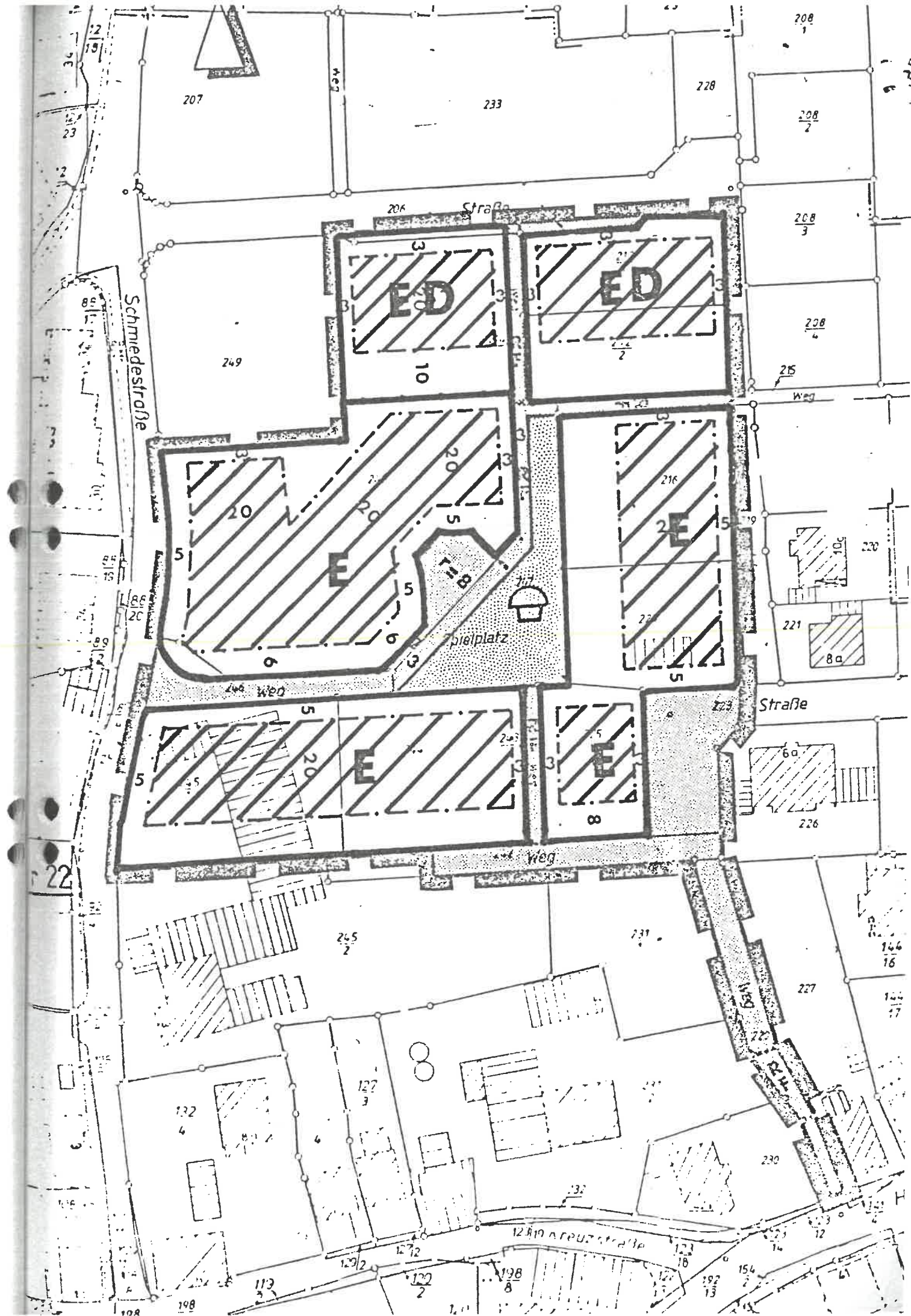
Im gesamten Geltungsbereich soll sich die Dachlandschaft der Umgebung anpassen, d.h. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer einerseits oder extreme Dachneigungen andererseits sind durch die örtliche Bauvorschrift ausgeschlossen :

Dachneigung der Hauptbaukörper von 30 bis 46 °.

Die einheitliche Höchstgrenze der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschoßflächenzahl von 0,5 (bei 1 Vollgeschoß) und 0,7 (bei 2 VG) gibt ausreichenden Spielraum für eine nachfrageorientierte Bebauung.

Als Bauweise gilt einheitlich : offen, allerdings mit zwei näheren Bestimmungen. Zur nördlichen Planstr. hin (Flurstück 206) soll durch die Bestimmung : Einzel- und Doppelhäuser zulässig eine geringfügig größere Variation angeboten sein. Ansonsten ist durch die Festsetzung : nur Einzelhäuser zulässig wieder der beabsichtigte lockere Besiedlungstypus unterstrichen.

In der nachfolgenden Skizze sind nur E und E/D diese Areale hervorgehoben. Die durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen sind groß bemessen worden, um den späteren Platzierungswünschen der Bauherren mit bestmöglicher Stellung des Hauptbaukörpers entgegenzukommen.



öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz

Aus dem Ursprungsbebauungsplan ist die öffentliche Kinderspielplatzfläche Flurst. 247 übernommen worden, jetzt geringfügig verkleinert durch den Flächenbedarf für öffentl. Verkehrsflächen.

Diese Anlage reicht für die nach NKiSpG erforderlichen Flächengrößen für die gesamte Umgebung aus.

Eine Differenzierung und Gestaltung der Detailflächen erfolgt nicht im Bebauungsplan.

Ver- und Entsorgung

Entsprechend dem Stand der Realisierung sind die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in öffentlichen Flächen bereits vorhanden.

Ergänzungen bedarf es nicht.

Die Träger der sonstigen Versorgung (z.B. Energie) oder Entsorgung (z.B. Abfall) werden keine Probleme der Erreichbarkeit haben.

Auf die geplante Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes ist hinzuweisen.

Bodenordnung und Investitionen

Zum derzeitigen Stand der Planung ist bereits erkennbar, daß auf der Basis des abgeschlossenen Umlegungsverfahrens keine ergänzenden Maßnahmen (ausgenommen Grundstücksverkehr) erforderlich werden.

Endgültige Investitionsvorausschätzungen hängen von den noch festzulegenden Gestaltungs- und Möblierungsüberlegungen auf öffentl. Flächen ab.

Die Gemeinde Bad Nenndorf wird bedarfsgerecht finanzwirtschaftliche Verkehren treffen.

Verfahrensablauf und Abwägungen

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 11.2.1987 folgende Beschlüsse gefaßt :

Aufstellungsbeschluß zur 3. Änderung gem. § 2(1) BBauG

Zustimmung zum Entwurf

öffentliche Auslegung gem. § 2a(6) BBauG

Diese Beschlüsse wurden ortsüblich am 4. und 6.3. 1987 bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 16.3.1987 bis 16.4.1987 statt.

Im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange während der Auslegung sind nur vom Landkreis Schaumburg nochmals Stellungnahmen abgegeben worden.

Diese und die Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit werden nachfolgend inhaltlich zusammengefaßt und abgewogen :

1. Landkreis Schaumburg vom 3.4.1987

1.1. Straßenverkehrsamt

Es wird auf das Schreiben vom 9.10.1986 verwiesen.

Abwägung

Im vorgezogenen 1. Beteiligungsverfahren hatte das Amt eine Vergrößerung des Wendebereiches gefordert.

Der Rat ist bereits bei seinem Entwurfsbeschluß dieser Forderung nicht nachgekommen, sondern in der Begründung zum Plan ist bereits ausführlich begründet, daß ein Wendebereich mit $r = 8 \text{ m}$ für die hier zu erwartenden Verkehrsbewegungen vollends ausreicht.

Es könnte möglich sein, daß der Landkreis das gemeindliche Abwägungsergebnis nicht ausreichend gewichtet hat.

Nur so ist der Wiederholungshinweis zu erklären.

In der Zwischenzeit liegen keine neuen Argumente vor, die Anlaß zu einer Vergrößerung von öffentlichen Plätzen geben.

1.2. Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Das Amt vertritt die Brandschutzbelange und stellt fest :

- o Wiederholungshinweis auf die Stellungnahme vom 29.12.1982
- o Sicherung der Bewegungsfreiheit für Feuerlösch- und Rettungsgeräte, insbesondere für die Flurst. 244, 225 und 216, durch Herrichtung der Wege einschl. Bewegungsflächen

Abwägung

Allgemein sind Belange der Löschwasserversorgung und der Bewegungsflächen im Katastrophenfalle nicht Gegenstand von Festsetzungen. Sicherzustellen ist nur die Erreichbarkeit von öffentlichen Flächen her. Dies ist auch für die zitierten Flurst. jederzeit gegeben. Die Rad/Fußwege mit 3 m Breite können im Notfall dazu noch zusätzlich herangezogen werden.

1.3. Amt für Naturschutz und Regionalplanung

Aus regionalplanerischer Sicht wird nachrichtlich nochmals auf das Heilquellenschutzgebiet hingewiesen. Dies ist bereits auf Seite 9 der Begründung erfolgt.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ausführliche Darlegungen gemacht, u.a.:

- o die Planung stellt einen Eingriff nach dem Nds. Naturschutzgesetz dar
- o gem. § 7 NSchG sind Eingriffe dann vorhanden, wenn die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild beeinträchtigt werden können
- o in der Begründung zu diesem Bebauungsplan fehlen ausführliche Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft, soweit erforderlich zu arbeiten durch Landschaftsplan oder Grünordnungsplan
- o es fehlen Festlegungen der notwendigen Ersatzmaßnahmen durch den Eingriff in Natur und Landschaft. Das Amt ist gern beratend behilflich.
- o im Rahmen der Erteilung späterer Baugenehmigungen sind gem. § 7 ff NSchG Entscheidungen über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu treffen

Abwägung

Für die Abwägung sind neben der Gewichtung der Belange des Naturschutzes zunächst die tatsächlichen und rechtlichen Bestandsmerkmale zu nennen. Es handelt sich um ehemalige hofnahe Weideflächen und Mähwiesen zwischen Schmiedestraße und Mittelwiese.

Für den Planbereich bestehen rechtsverbindliche Normen im Bebauungsplan Nr. 22.

Es hat ein Umlegungsverfahren stattgefunden, das ebenfalls rechtsverbindlich abgeschlossen ist. Inzwischen ist auch mit der Erschließung begonnen (Kanalisation, Baustraßen).

Es ergeben damit für die Grundstückseigentümer Baurechte. Weder die längst aufgegebene Agrarnutzung, noch die vorhandenen Bestandteile von Flora und Fauna, noch hydrologische, biotopähnliche oder mikroklimatische Details lassen die Vermutung zu, hier schützenswerte, d. h. im heutigen Sinne siedlungsbegleitende typische Landschaftscharakteristika schützen zu müssen.

Der vorhandene Zustand dieser Flächen gibt keinen Anlaß aus dem Gesamtsiedlungsgefüge Bad Nenndorfs heraus einen Freiflächenschutz abzuleiten.

Durch den Bebauungsplan, seine öffentlichen Grünflächenfestsetzungen und die angestrebte sehr lockere Besiedlung wird erst ein neues "Landschaftsgefüge" kleinteiliger Art geplant und entwickelt. Ein Grünordnungsplan oder Ersatzmaßnahmen sind deshalb entbehrlich.

Auch die Forderung nach ausführlicher Darstellung des Natur- u. Landschaftszustandes in der Begründung des Bebauungsplanes ist entbehrlich, da bereits Baurechte durch den Ursprungsplan und die erfolgte Umlegung zum Zwecke der Bebauung bestehen.

Nach den Verwaltungsvorschriften zum BBauG hat der Träger öffentlicher Belange seine Forderungen im Detail zu begründen. Dies ist hier nicht erfolgt. Stattdessen sind scheinbar ohne Kenntnis der Örtlichkeit pauschal die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes zitiert worden.

Selbst bei Gewichtung von denkbaren Belangen des Naturschutzes müssen diese bei der Abwägung gegenüber den Belangen bestehenden subjektiven Baurechts und bereits vorhandener Erschließung zurückstehen.

2. Herr G. Schaper vom 10.4.1987

Herr Schaper als Eigentümer des Flurst. 224 (derzeit mit Garagen bebaut) ist "nicht einverstanden" und begründet dies mit seinem Schreiben vom 12.10.1986

Abwägung

Herr Schaper hat im Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 2a(2) BBauG mit Schreiben vom 12.10.1986 ausgeführt :

1.
das Grundstück ist gekauft worden, um eine geschlossene zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß zu errichten
2.
es sollen Festsetzungen erfolgen, die der bisherigen Ausnutzung des Ursprungsplanes sehr nahekommen
3.
Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Diesen Eigentümerwünschen ist weitestgehend gefolgt worden, wie ein Vergleich zeigt :

	Ursprungsplan	neuer Plan(jetzt)
Zahl der Vollgeschosse		
als Höchstgrenze	II	II
Grundflächenzahl		
als Höchstgrenze	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl		
als Höchstgrenze	0,9	0,7
Dachausbau möglich		
bzw. festgesetzt	möglich	möglich
Dachneigungen	nicht bestimmt	30 bis 46°
Firsthöhe von		
Hauptbaukörpern	nicht bestimmt	max. 11,0 m
Bauweise	geschlossen	offen, nur Einzelhäuser

Auf dem ca. 950 m² großen Flurst. 224 konnten nach dem Ursprungsplan Gebäude mit maximaler Grundfläche von 380 m² und max. 760 m² Geschoßfläche in II-geschossiger Bauweise errichtet werden.

Nach den Festsetzungen der 3. Änderung des Planes sind maximal 380 m² Grundfläche und maximal 665 m² Geschoßfläche in II-geschossiger Bauweise möglich. Unter der Zielsetzung, das gesamte Areal nicht mehr so dicht zu bebauen wie ehemals vorgesehen, ergibt sich eine Reduzierung der Geschoßfläche um 95 m².

In diesem Zusammenhang ist abwägungsrelevant, ob sich durch die künftige geringere Ausnutzbarkeit des Grundstücks eine zu entschädigende Wertminderung ergibt. Rechtsgrundlage für einen Entschädigungsanspruch ist § 44 Abs. 1 BBauG. Danach ist Voraussetzung, daß durch die Änderung des Bebauungsplanes eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt, d. h. ob der Eigentümer hier durch die Wertminderung ein "Sonderopfer" erbringen muß. Dies ist nach Abwägung des Interesses der Grundstückseigentümer mit dem Interesse der Allgemeinheit und der sich nach der Umplanung ergebenden Situation aller Grundstücke im Planbereich nicht der Fall. Alle östlich der Schmiedestraße im Bebauungsplan Nr. 22 liegenden Grundstücke weisen keine höhere Geschoßflächenzahl als 0,7 bzw. 0,6 aus. Der Eigentümer wird danach im Verhältnis zu allen anderen nicht benachteiligt. Durch die neue Planung mit lockerer Bebauung und größerer Durchgrünung wird die Wohnqualität des Gebietes erhöht. Dies dient sowohl dem Wohl der Allgemeinheit als auch dem Vorteil des einzelnen Eigentümers. Es ist deshalb zu erwarten, daß sich die Werte der Grundstücke eher erhöhen, als verringern. Es ist jedenfalls nicht mit einer Wertminderung zu rechnen, die den gesetzlich angegebenen Begriff der "nicht unwesentlichen Wertminderung" übersteigt.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 24.6.1987 über die Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen abschließend beschlossen.

In dieser Sitzung hat der Rat die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 BBauG und die Begründung als Begründung gem. § 9(8) BBauG beschlossen.

Bad Nenndorf, den 25.6. 1987

Krause

Ratsvorsitzender



J.V. Wispelmann

Gemeindedirektor