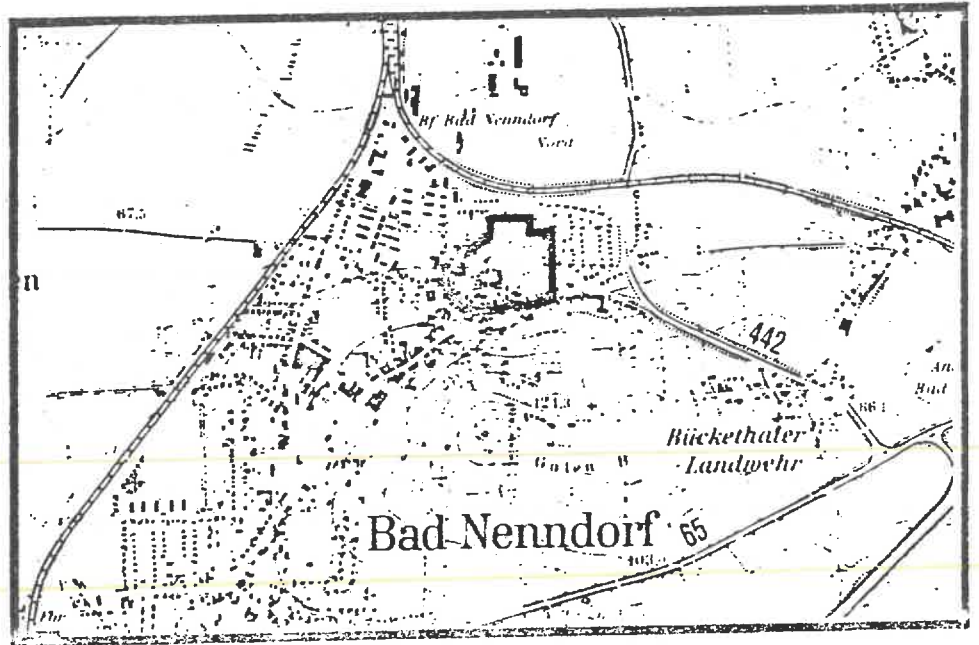


PLANUNGSGEMEINSCHAFT **P&R**

BENNO WEGNER



 **GEMEINDE BAD NENNDORF**

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.22 IM DORFE

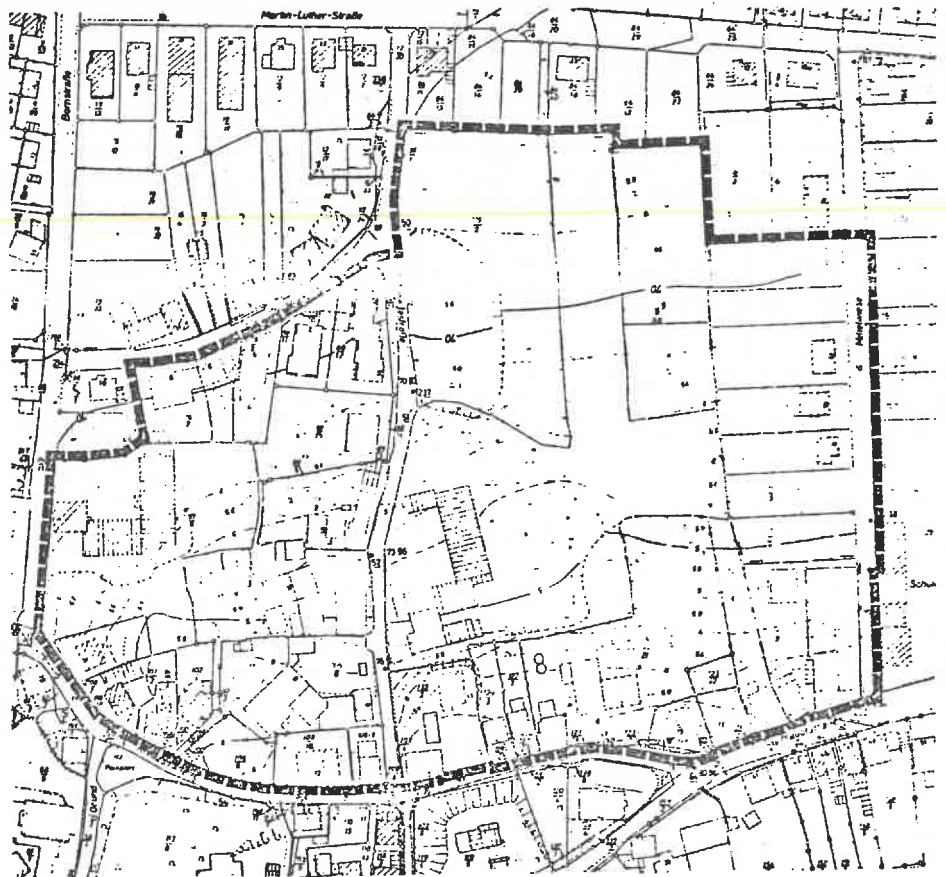
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22
"Im Dorfe" Gemeinde Bad Nenndorf

1.0 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Verkleinerung der Rahmenkarte des Katasteramtes Rinteln, Stand vom 16. August 1979 eindeutig dargestellt. Die entsprechenden Flur-, Flurstücks- und Hausnummern gehen aus dem Plan hervor.

In Bereichen, in denen die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches nicht mit Flurstücksgrenzen übereinstimmt, ist sie vermaßt. Die nördliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist durch rechtskräftige Bebauungsplanung gekennzeichnet.

Abb. 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



2.0 Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Aufstellung von qualifizierten Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Bundesbaugesetz ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Gebietes im Rahmen der gemeindlichen Planung durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das Bundesbaugesetz gegebenen Mitteln zu steuern.

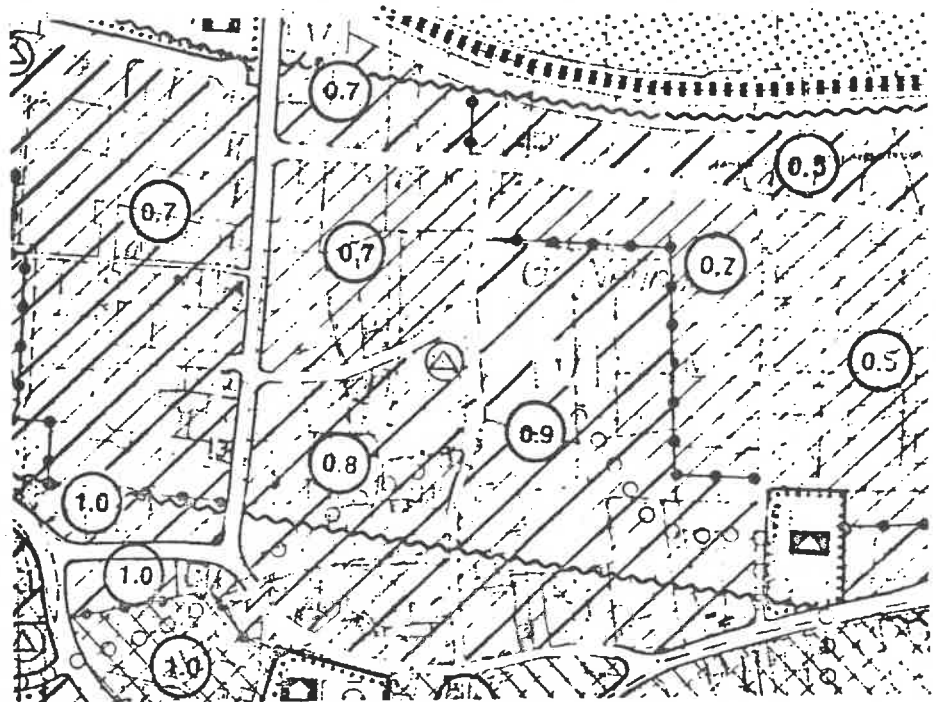
Bad Nenndorf wird im Entwurf des regionalen Raumordnungsprogrammes für den Regierungsbezirk Hannover vom August 1975 als Mittelzentrum (ohne besonderen Verflechtungsbereich) für einen Nahbereich von 28.500 Einwohnern (Richtzahl für 1990/2000) mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Wohnen und Erholung eingestuft. Die Gemeinde hat somit die besonderen Aufgaben der "Entwicklung von Wohnbauflächen für den Zuzug von außen" und der "Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen für die Erholung und Kurbetriebe.

Das Gebiet "Im Dorfe" liegt am Ostrand des zentralen Bereiches Bad Nenndorfs. Es wird zu einem großen Teil noch landwirtschaftlich genutzt. Die Hofanlagen sind teilweise bedeutend für die Ortsgeschichte und daher als Baudenkmale gekennzeichnet. Um in diesem Gebiet Bebauungen nach § 34, die eine Unbeplanbarkeit in Teilbereichen zur Folge gehabt hätten, auszuschließen, ist von der Gemeinde Bad Nenndorf im Jahre 1972 eine Veränderungssperre beschlossen worden. Mit aus diesem Grunde sind die politischen Gremien der Gemeinde der Auffassung, daß nur durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den Bereich "Im Dorfe" die ordnungsgemäße Erschließung und damit die Nutzung dieses zentrumsnahen Bereiches durch Wohnbauten sichergestellt werden kann.

3.0 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf ist im August 1978 das Verfahren nach § 2 (5) BBauG eingeleitet worden. Der Flächennutzungsplan sieht für das Bebauungsplangebiet überwiegend allgemeines Wohngebiet vor. Der östliche Bereich entlang der Mittelwiese ist im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung für die Gebiete zwischen einer GFZ von 0,7 und 0,9 dargestellt. Im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes zwischen der Bornstraße und der Schmiedestraße sowie der Meyerstraße und der Kreuzstraße

Abb. 2 Ausschnitt aus dem F-Plan



werden zur Durchsetzung der geplanten Wohnnutzungen Umstrukturierungsmaßnahmen, die nicht immer ohne Gebäudeabbruch möglich sind, erforderlich. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch ehemalige landwirtschaftliche Betriebe, die im Zuge der Ortsentwicklung aufgegeben wurden. Im Norden und Osten wird der Bebauungsplanbereich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Die südliche und westliche Randzone des Bebauungsplanes steht in enger Beziehung zum zentralen Bereich Bad Nenndorfs. Für die aus dem Flächennutzungsplan abzuleitenden Aussagen sind folgende Punkte für den Bebauungsplanbereich von Bedeutung.

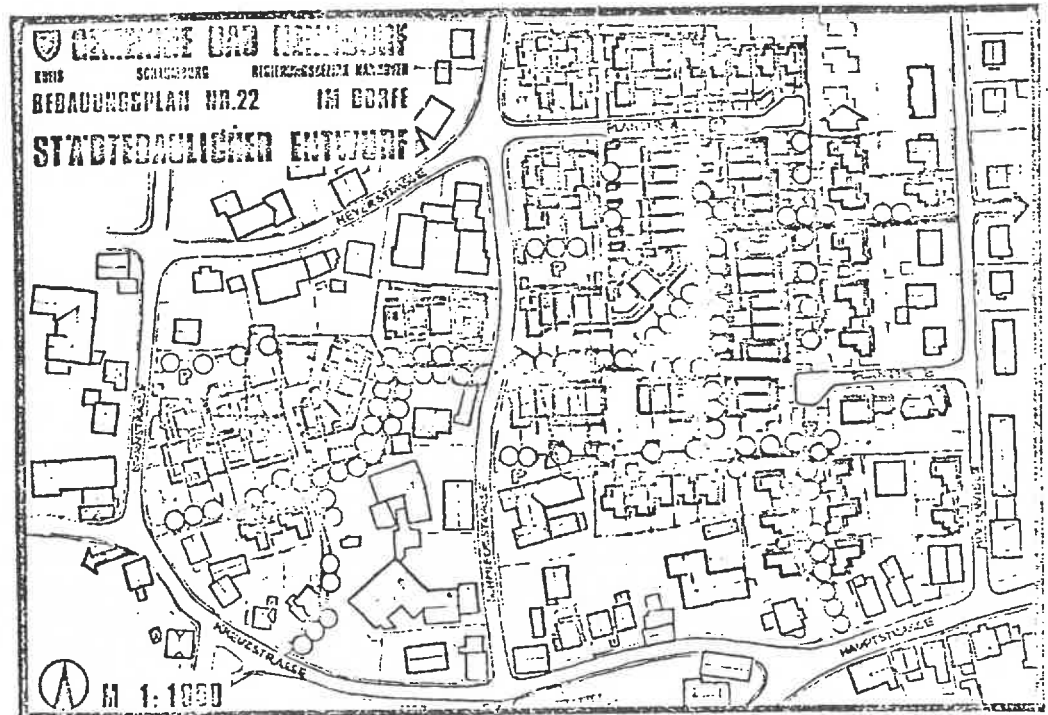
- die bestehenden Verkehrsflächen Kreuzstraße, Schmiedestraße, Bornstraße, Meyerstraße, Hauptstraße und Mittelwiese
- die Gestaltung des Bebauungsgebietes entsprechend der zentralen Lage mit verhältnismäßig hoher Dichte
- die Anbindung des Bereiches "Im Dorfe" durch eine Fußgängerachse an den zentralen Bereich Bad Nenndorfs
- die Anlage eines Kinderspielplatzes im Inneren der Bebauung
- der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes liegt in der Quellschutzzone 3 B der Esplanadenquelle.

Nach § 8 (4) BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen stehen wird. Dringende Gründe für die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes liegen im Falle des Bebauungsplanes Nr. 22 vor. Im Zuge der kommunalen Neugliederung mußte auch ein neuer Flächennutzungsplan erstellt werden. Der neue Flächennutzungsplanentwurf hat gem. § 2a (6) BBauG öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis des Auslegungsverfahrens wird voraussichtlich zu einer erneuten Auslegung führen, was eine weitere Verzögerung der konkreten Bauleitplanung bedeuten würde, wenn bis zum Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gewartet werden müßte.

Die Baulandreserven der Gemeinde sind erschöpft. Es besteht gerade in der Gemeinde Bad Nenndorf eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Derzeit liegen ca. 350 Anfragen nach Baugrundstücken vor. Die Befriedigung derart starker Nachfrage nach Baugrundstücken, die entsprechende Wohnbedürfnisse aufzeigt, ist ein dringender Grund für die vorzeitige Aufstellung von Bebauungsplänen i.S. von § 8 (4) BBauG.

Die Voraussetzungen für eine vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 nach § 8 (4) BBauG liegen vor.

Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf



Der Flächennutzungsplan hat gem. § 2 (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

4.0 Städtebauliches Funktionssystem

Ein 1971 durchgeführter städtebaulicher Ideenwettbewerb über die strukturelle städtebauliche Entwicklung des Kurortes führte zu einer vorbereiteten Gesamtkonzeption, die für die weiteren bauleitplanerischen Maßnahmen die Grundlage bildet. Die noch unbebauten Bereiche zwischen der Schmiedestraße und der Mittelwiese sind einer Bebauung zuzuführen, die sich dem Charakter des zentralen Bereiches anpaßt.

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen und Süden an den Bebauungsplan "Zentraler Bereich". Die Fortführung der Fußwegachse des zentralen Bereiches bis zum neuen Wohngebiet "Im Dorfe" stellt einen Hauptgesichtspunkt für die Festsetzungen des Bebauungs-

planes dar. Den Endpunkt dieser für Bad Nenndorf wichtigen städtebaulichen Orientierungsachse bildet ein durch entsprechende Bebauung eingefasster Platzbereich, der durch gemeinschaftliche Nutzung zur Kommunikation des weiteren Siedlungsbereiches beitragen soll (Kinderspielplatz, Anger). Diese Fußwegführung ist durch geschlossen wirkende Gebäude baulich derart einzufassen, daß dem Benutzer ein räumlich interessantes Erscheinungsbild geboten wird. Die ausgewiesene Fußwegführung wird netzartig mit den angrenzenden Gebieten verbunden (Anbindung Landgrafenstraße und Hauptstraße). Die Bebauung staffelt sich entsprechend der Geländetopographie und bietet vielfältige und interessante Ausblicksmöglichkeiten, die durch besondere Dachformen im Bereich der Fußwegachse verstärkt werden können.

5.0 Flächengliederung des Gebietes

Die Flächenausweisungen des B-Planes gliedern sich wie folgt:

5.1 Reine Wohngebiete

GRZ = 0,4 GFZ = 0,7 ca. 5332 qm

5.2 Allgemeine Wohngebiete

GRZ = 0,4 GFZ = 0,6 ca. 7397 qm

GRZ = 0,4 GFZ = 0,7 ca. 4555 qm

GRZ = 0,4 GFZ = 0,9 ca. 28858 qm

GRZ = 0,6 GFZ = 0,6 ca. 7790 qm

5.3 Dorfgebiete

GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 ca. 2499 qm

5.4 Mischgebiete

GRZ = 0,4 GFZ = 1,0 ca. 8032 qm

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

GRZ = 0,4 GFZ = 0,7 ca. 900 qm

5.6 Grünflächen

Spielplatz ca. 1080 qm

Verkehrsgrün ca. 45 qm

5.7 Verkehrsflächen

ca. 9825 qm

76313 qm

=====

6.0 Bebauung und Nutzung des Gebietes

Die Bebauung des Planungsgebietes trägt dem überwiegenden Bedarf an Einfamilienhäusern Rechnung. Hierfür werden sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch dichtere Bebauungen in Form von Gartenhof-, Atrium- und Reihenhäusern ermöglicht. Die Höhenentwicklung ist vorwiegend ein- bis zweigeschossig vorgesehen und steigt im inneren Bereich auf dreigeschossige Reihenhäuser an. An dieser dichteren Zone befindet sich ein zentraler Kinderspielplatz, der zur Versorgung des Gebietes selbst sowie der direkt angrenzenden Baugebiete dient.

An dem Hauptfußweg (Fußwegachse Zentrum - Im Dorfe) ist eine bis zu dreigeschossige Reihenhausbauung vorgesehen, die durch Giebelständigkeit und gassenartige Erscheinungsform den Charakter eines intimen, wohnungsbezogenen Platzes vermitteln soll.

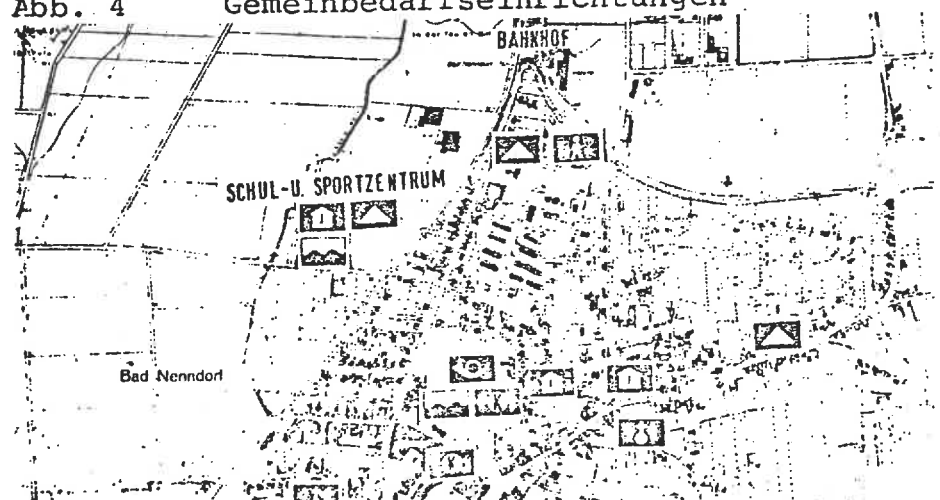
Durch die direkt an die Hauptstraße angrenzende Lage sowie die gute Anbindung an den zentralen Einkaufsbereich erscheint eine zwingende Festsetzung von Läden im B-Plangebiet nicht erforderlich, da der angrenzende Zentrumsbereich über eine Anzahl solcher Festsetzungen verfügt. An der Mittelwiese gegenüber dem Schulgebäude ist ein Standort für ein kleineres Gebäude der neu-apostolischen Kirche vorgesehen.

7.0 Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beabsichtigt die Neuapostolische Kirche an der Mittelwiese/Ecke Planstraße B ein Gemeindehaus einzurichten. Charakter und Größenordnung des geplanten Kirchengebäudes stehen nicht im Widerspruch zur angrenzenden Bau- und Nutzungsstruktur. Hierfür ist eine entsprechende Festsetzung getroffen worden.

Die aufgrund des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete lassen einen Bevölkerungszuwachs von ca. 340 Einwohnern erwarten. Die am Ort vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfseinrichtungen sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsstruktur innerhalb des Bebauungsplangebietes als bedarfsdeckend zu bezeichnen.

Abb. 4 Gemeinbedarfseinrichtungen



8.0 Ver- und Entsorgung

Zur Verlegung der erforderlichen Leitungen und Kanäle sind die Erschließungsanlagen derart bemessen, daß dies ohne Schwierigkeiten möglich ist. Soweit vorhandene beziehungsweise geplante Leitungen dies erforderlich machen, sind Flächen festgesetzt, die mit Rechten zur Verlegung und Unterhaltung dieser Anlagen zu belasten sind.

8.1 Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität kann als sichergestellt angesehen werden. Sie erfolgt vom ELT-Versorgungsunternehmen Wesertal. An der Schmiedestraße/Ecke Meyerstraße befindet sich eine Transformatorenstation. Im Inneren des Bebauungsplanbereiches sind Alternativstandorte für zwei weitere Transformatorenstationen in der Nähe der Verkehrs- beziehungsweise Stellplatzflächen vorgesehen. Sie sollen derart erstellt werden, daß eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch anonyme Zweckbauten vermieden wird. Eine Einbeziehung in die angrenzenden Bebauungen beziehungsweise Garagen oder Einfriedungen scheint zweckmäßig, da hier die Erstellung unabhängig von sonstigen Baumaßnahmen möglich wird.

8.2 Gasversorgung

Der Anschluß des Gebietes an das bestehende Gasnetz ist möglich. Die Versorgung erfolgt vom Gasversorgungsunternehmen Weserberg. Aus Gründen der relativen Umweltfreundlichkeit dieses Energieträgers sollte ein Anschluß des Gebietes an das Erdgasnetz angestrebt werden. Gerade im Hinblick auf die Lagerung von grundwassergefährdenden Flüssigkeiten im Einzugsbereich der Heilquellen erscheint auch dieser Energieträger mit für die Erzeugung von Heizwärme empfehlenswert.

8.3 Wasser

Die Gemeinde Bad Nenndorf wird mit Trink- und Brauchwasser vom Wasserbeschaffungsverband Allern versorgt. Die Versorgung des Baugebietes "Im Dorfe" mit Trinkwasser kann sichergestellt werden.

Entsprechend den gemeindeeigenen Löscheinrichtungen kann es erforderlich werden, neue Hydranten im Bereich "Im Dorfe" zu verlegen.

8.4 Abwässer

Bad Nenndorf verfügt über ein Klärwerk mit biologischer Reinigungsstufe. Die Kapazität der Anlage beträgt 18.000 Einwohnergleichwerte.

Das Gebiet "Im Dorfe" wird im Trennsystem entwässert werden. Die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwässern ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Bad Nenndorf geklärt. Das Oberflächenwasser wird über die vorhandene Oberflächenentwässerungskanalisation in die Vorfluter eingeleitet, damit ist eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet.

8.5 Müllbeseitigung

Seit 1.1.75 obliegt die Abfallbeseitigung dem Landkreis Schaumburg. Nach dem Bezirksabfallplan wird der anfallende Hausmüll einer Zentraldeponie zugeführt.

Die Straßenprofile im Baugebiet sind derart gestaltet, daß sie von Müllbeseitigungsfahrzeugen ohne Wenden beziehungsweise Rückwärtsfahrten befahren werden können.

8.6 Straßenreinigung

Die Reinigung der öffentlichen Verkehrswege erfolgt abgesehen von den Bereichen vor öffentlichen Gebäuden gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Bad Nenndorf durch die Anlieger.

9.0 Erschließung und Anbindung des Gebietes

Die Anbindung des Wohngebietes an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die Einmündung Mittelwiese/Hauptstraße und Bornstraße/Meyerstraße sowie Schmiedestraße/Kreuzstraße. Eine zusätzliche Erschließung wird bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen nicht notwendig.

Die Feinerschließung übernehmen zwei kurze Stichstraßen von der Schmiedestraße und Mittelwiese aus, denen die Parkplatzanlagen zugeordnet sind (ebenerdige, offene Stellplätze und Garagen auf den Privatgrundstücken). Durch die Erschließung des Gebietes mittels Stichstraßen soll ein schnelles Durchfahren des Wohngebietes verhindert werden. Die notwendig werdenden Besuchereinstellplätze sind entsprechend den Wohneinheiten im öffentlichen Straßenraum anzuordnen. Die vorgesehene Bebauung ermöglicht eine direkte Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen im Bereich der Geschosswohnungen (entlang der Hauptfußwegachse). Für den Bereich mit ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung ist die Unterbringung der Fahrzeuge auf dem Grundstück vorgesehen. Durch die dezentrale Anordnung der Stellplätze wird eine übermäßige Anhäufung vermieden.

10.0 Grün- und Freiflächen

Durch das Bebauungsplangebiet verläuft in West- und Ostrichtung ein vom Autoverkehr weitgehend freigehaltener Fußweg, der das Wohngebiet direkt mit der geplanten Fußgängerzone im Zentrum verbindet. Der Endpunkt dieser Achse ermöglicht durch Aufweitung der dreigeschossig ausgewiesenen Bebauung eine Platzbildung (Anger) mit einem öffentlichen Kinderspielfeld, der zur Versorgung des Gebietes selbst und der näheren Umgebung vorgesehen ist. Sonstige Grün- und Freiflächen sind im Zusammenhang mit der ein- bis zweigeschossigen Bebauung als Privatgärten ausgewiesen.

11.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Für einen Teilbereich des Bebauungsplangebietes sind spezielle Gestaltungsvorschriften festgesetzt worden. Diese Festsetzungen sollen für den inneren Bereich des neuen Baugebietes entlang der Fußgängerachse und am zentralen Kinderspielfeld die angestrebte Platzbildung räumlich betonen.

Die durch den Kinderspielfeld und durch die gebietsverbindende Hauptfußwegachse beabsichtigte räumliche Situation erfordert bei den direkt angrenzenden Gebäuden ein Mindestmaß an Gestaltungsanforderungen. Hierzu sind im Bebauungsplan über die Dachneigung und -form Festsetzungen getroffen worden.

12.0 Nachrichtliche Übernahmen

Das Bebauungsplangebiet liegt im Heilquellen-Schutzgebiet und bergpolizeilichen Schutzgebiet.

13.0 Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Bereiches "Im Dorfe" sind Umlegungen erforderlich, da Grundstückseigentümer durch die ausgewiesenen Nutzungen wesentlich gegenüber anderen benachteiligt werden. Der Rat der Gemeinde hat am 17.7.1979 die Umlegung für den Teilbereich zwischen Mittelwiese und Schmiedestraße angeordnet.

Falls die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Gemeinde Bad Nenndorf erworben werden können, ist die Enteignung möglich.

Soweit Versorgungsleitungen und Kanäle auf privaten Grundstücken liegen oder verlegt werden müssen, sind entsprechende Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen. Sowie im Falle der Enteignung im Wege des Enteignungsver-

14.0 Kosten

Für die im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen werden voraussichtlich Kosten in Höhe von entstehen.

15.0 Änderungen nach der 1. Auslegung

Aufgrund der Anregungen und Bedenken, die anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2a (6) BBauG abgegeben wurden, haben sich folgende Änderungen von Teilbereichen ergeben, die teilweise die Grundzüge der Planung berühren und daher eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes erforderlich machen.

1. Änderung

Die Aufweitung des Fußweges westlich der Schmiedestraße wird aufgegeben. Stattdessen wird östlich der Schmiedestraße die Fußwegführung aufgeweitet.

Abb. 1: Teilbereich 1 - vor der Änderung

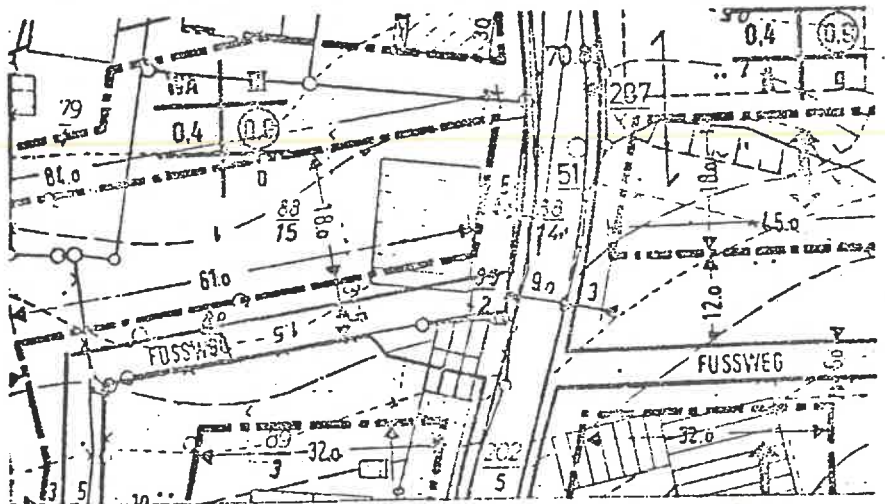
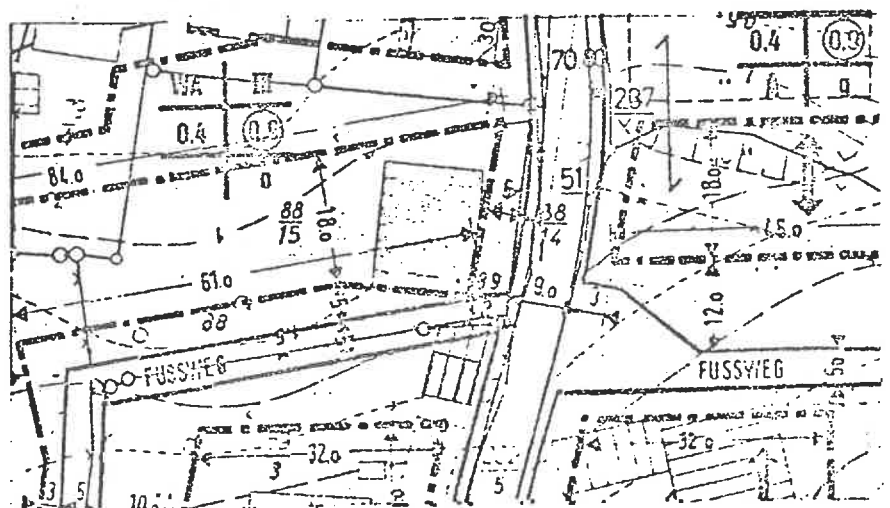


Abb. 2: Teilbereich 1 - nach der Änderung



Begründung

Eine Aufweitung innerhalb der Fußwegverbindung in Ost-West-Richtung ist erforderlich, um den Versatz des von beiden Seiten kommenden Fußweges im Bereich der Schmiedestraße zu überbrücken. Da auf der Westseite der Schmiedestraße durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche bestehende Gebäude betroffen wären, wird die Aufweitung östlich der Schmiedestraße vorgesehen, wo noch keine Bebauung besteht.

2. Änderung

Die Baugrenze auf dem Grundstück Mittelwiese 8 wird geringfügig nach Süden verschoben.

Abb. 3: Teilbereich 2 - vor der Änderung

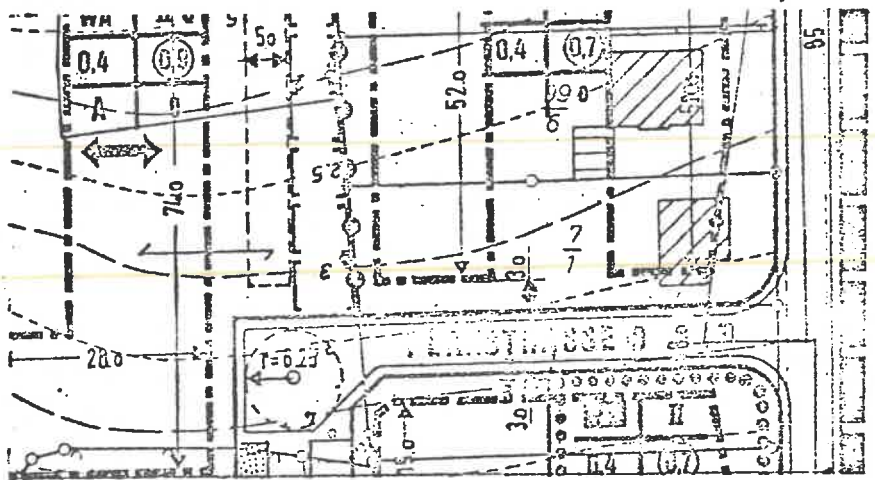
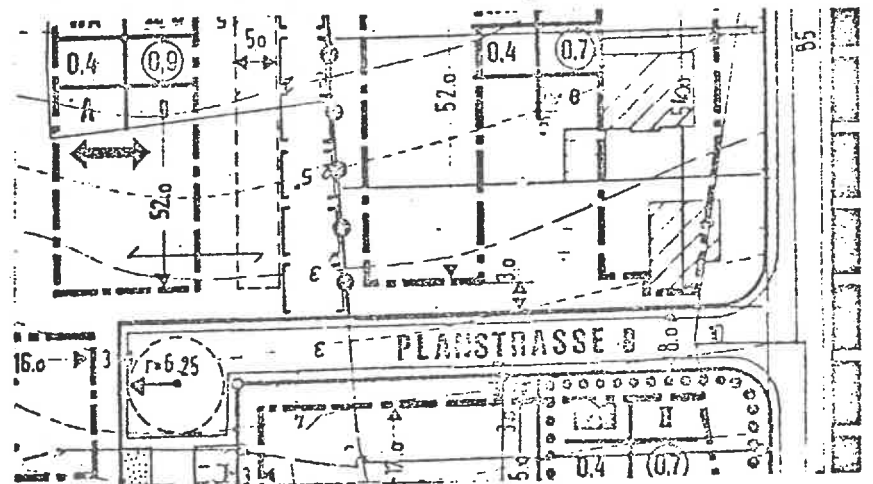


Abb. 4: Teilbereich 2 - nach der Änderung



Begründung

Die Veränderung der Baugrenze erfolgt aufgrund des auf diesem Grundstück bereits bestehenden Gebäudes. Im Fall einer Neubebauung ist der Grenzabstand nach NBau O zu regeln.

3. Änderung

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von der Hauptstraße zur Planstraße B wird geringfügig nach Westen verschoben, parallel dazu auch die Baugrenzen.

Abb. 5: Teilbereich 3 - vor der Änderung

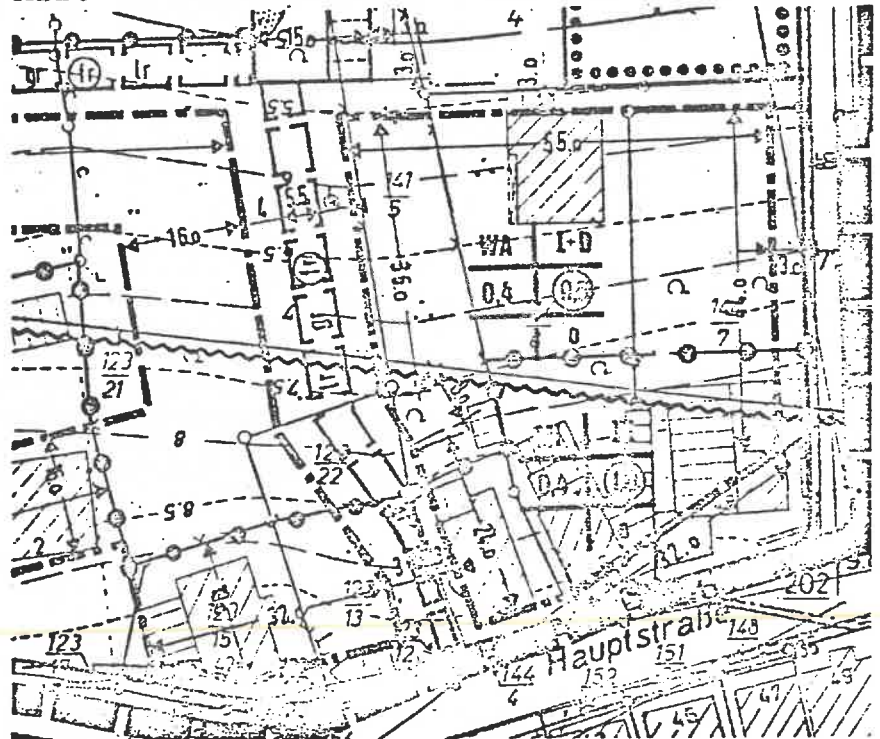


Abb. 6: Teilbereich 3 - nach der Änderung



Begründung:

Die Änderung ergibt sich notwendigerweise aus zwischenzeitlich vorgenommenen Umlegungs- und Baumaßnahmen. Durch die veränderte Situation entstehen keine Nachteile für die betroffenen Grundstücke.

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat mit den darin enthaltenen Beiplänen
gem. § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 13.2.1980 - 13.3.1980
öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 10.7.1980

Gemeinde Bad Nenndorf
Der Gemeindedirektor



(G r o t h)

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat die vorstehende
Begründung in seiner Sitzung am 25.6.1980 als Begründung
gem. § 9 (8) BBauG beschlossen.

Bad Nenndorf, den 10.7.1980

Gemeinde Bad Nenndorf
Der Gemeindedirektor



(G r o t h)

