

Landkreis Schaumburg

Stadt Bad Nenndorf

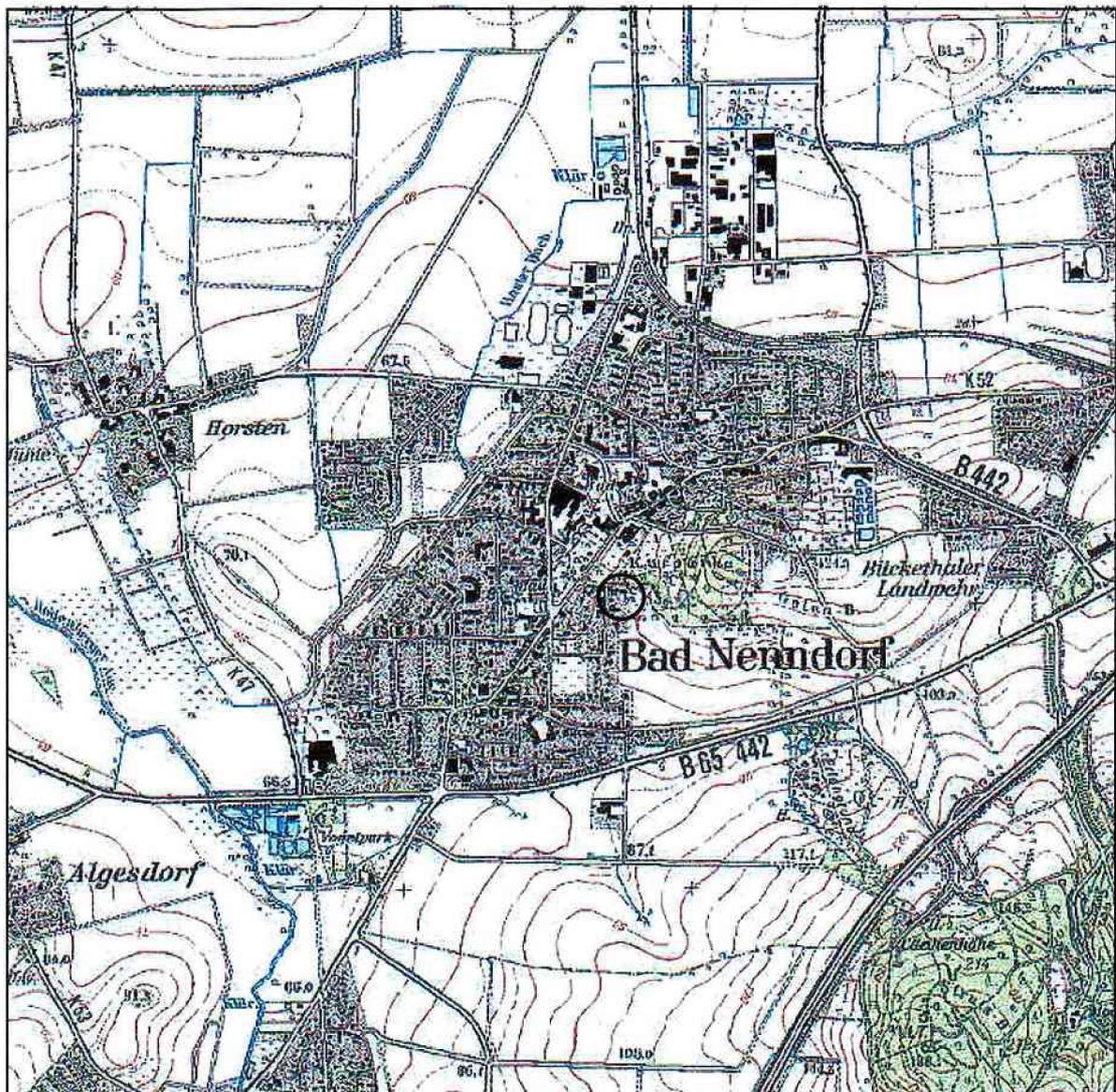
Bebauungsplan Nr. 39

„Harrenhorst“, 1. Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Urschrift der Begründung

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

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

Siegesstraße 5, 30175 Hannover, Tel.: 0511 / 853137, Fax: 0511 / 282038
März 2005

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines

- 1.1 Grundlagen
- 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke
- 1.3 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
- 1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Rahmenbedingungen

- 2.1 Lage im Stadtgebiet
- 2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur
- 2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

3. Inhalt der Änderung

- 3.1 Festsetzungen
- 3.2 Nachrichtliche Übernahmen

4. Durchführung

- 4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung
- 4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

5. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

6. Auswirkungen der Änderung auf private Belange

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

8. Verfahrensvermerke

Anlagen:

- 1. Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
vor der 1. Änderung
- 2. Textliche und Gestalterische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“
- 3. *Anregungen, deren Abwägung und deren Ergebnisse*

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat am 25.03.1987 den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, als Satzung beschlossen (vgl. Anlage 1: Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ vor der 1. Änderung). Dieser Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung vom 27.01.1988 rechtskräftig.

Die Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ ist im Nordosten des Geltungsbereiches von dieser Änderung betroffen und soll entsprechend angepasst werden.

Die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung bestehen (vgl. Anlage 2 dieser Begründung).

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ wurden örtliche Bauvorschriften auf der Grundlage des § 56 in Verbindung mit §§ 97 und 98 NBauO als „textliche Festsetzungen“ (siehe Bauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, Textliche und Gestalterische Festsetzungen, 6.0 Bauliche Gestaltung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese örtlichen Bauvorschriften sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben ebenfalls unverändert für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung bestehen (vgl. Anlage 2 dieser Begründung).

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Bauflächen im Änderungsbereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt.

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Nachfrage nach einer hinteren Bebauung auf dem Flurstück 111/63. Die derzeitige Festsetzung der Baugrenzen steht jedoch einer der Nachfrage entsprechenden baulichen Verwirklichung entgegen.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung ist, den zwischenzeitlich eingetretenen Änderungserfordernissen Rechnung zu tragen und den Bebauungsplan entsprechend anzupassen, um dieser - aus städtebaulicher Sicht - sinnvollen Möglichkeit der Nachverdichtung Rechnung zu tragen.

Weiterhin soll die im Plangebiet gelegene „Gruppe baulicher Anlagen“ (nach § 3 (3) NDSchG im Verzeichnis für Kulturdenkmale eingetragen) und das sich innerhalb dieser Gruppe befindende „Einzeldenkmal“ (nach § 3 (2) NDSchG im Verzeichnis für Kulturdenkmale

eingetragen) nachrichtlich nach § 9 (6) BauGB i.V.m. § 2 (3) NDSchG in den Bebauungsplan übernommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung bezieht sich auf einen Teilbereich im Nordosten des Bebauungsplans Nr. 39 „Harrenhorst“ (vgl. auch Anlage 1 dieser Begründung) und umfasst die Flurstücke 63/8, 63/9, 63/34 und 111/63 der Flur 18, Gemarkung Bad Nenndorf.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 43/2,
- im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 63/42,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 63/35 und
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 64/5.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, die vom Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung berührt werden, sind nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, bekanntgemacht am 05.01.2000, stellt für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen (W)“ dar. Der Änderungsbereich befindet sich im Heilquellenschutzgebiet (engerer Quellenschutzbezirk), der im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen wurde.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf, die von dem Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung, berührt werden, sind nicht erkennbar.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Nenndorf, südlich des Kurparks (vgl. auch Übersichtskarte auf der Deckseite dieser Begründung). Der Änderungsbereich bezieht sich auf Teilflächen im Nordosten des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung, umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.3 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Das Flurstück 63/8 ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Auf dem Flurstück 63/9 befindet sich ein Einfamilienhaus. Das Flurstück 111/63 ist nur im Norden mit einem Mehrfamilienhaus bebaut; der südliche Bereich ist unbebaut und wird zur Zeit als Garten genutzt. Das Flurstück 63/34 ist mit einem Apartmenthaus und entsprechenden Nebenanlagen bebaut.

Angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich:

- im Norden die „Parkstraße“ und daran angrenzend der Kurpark der Stadt Bad Nenndorf,
- im Westen die Straße „Harrenhorst“ und daran angrenzend Wohnbebauung,
- im Süden und Osten Privatgrundstücke mit Wohnhäusern und Hausgärten und im Osten daran angrenzend ebenfalls der Kurpark der Stadt Bad Nenndorf.

3. Inhalt der Änderung

3.1 Festsetzungen

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung sollen ausschließlich die „Überbaubaren Flächen“, die anhand von „Baugrenzen“ festgesetzt sind, entsprechend der in Aussicht genommenen Planung geändert bzw. begradigt werden.

Hierdurch wird auf dem südlichen Grundstücksteil die Errichtung eines neuen Wohngebäudes analog dem Gebäude auf dem westlichen Nachbargrundstück (Flurstück 63/9) ermöglicht.

Der Umbau des denkmalgeschützten Dreifamilien-Wohnhauses, zur Wohnnutzung durch den Eigentümer, würde einen erheblichen Eingriff in das Baudenkmal erfordern, den Auszug der seit 20 Jahren dort wohnenden Mieter voraussetzen und einen deutlich höheren Kostenaufwand als ein Neubau verursachen. Die eingesparten Aufwendungen sollen in die denkmalgerechte Sanierung des Baudenkmals fließen. Der derzeitige Zustand des Gebäudes ist – auch hinsichtlich der exponierten Lage am Kurpark – dringend sanierungsbedürftig.

Auf dem Flurstück 63/34 wird die Baugrenze begradigt und die überbaubare Fläche etwas großzügiger geschnitten, um im Zuge der Gleichbehandlung auch hier eine bessere Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bleibt jedoch unverändert; lediglich die Verortung der Baukörper wird modifiziert.

Unverändert bleiben die Festsetzungen:

- „Allgemeine Wohngebiete“ (WA),
- „Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß“ (II),
- „Grundflächenzahl (GRZ)“ (0,4),
- „Geschossflächenzahl (GFZ)“ (0,7),
- „Bauweise“ Offenen Bauweise (o).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung bestehen (vgl. Anlage 2).

Für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, wurden örtliche Bauvorschriften aufgestellt (siehe Bauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, Textliche und gestalterische Festsetzungen, 6.0 Bauliche Gestaltung), die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen. Diese örtlichen Bauvorschriften sind nicht von der Änderung betroffen und bleiben unverändert für den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung bestehen (vgl. Anlage 2).

3.2 Nachrichtliche Übernahmen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf dem Flurstück 63/8 das Gebäude „Parkstraße Nr. 8“ - gebaut im Jahre 1900 - und auf dem Flurstück 111/63 das Gebäude „Parkstraße Nr. 9“ - gebaut im Jahre 1901 -. Es handelt sich dabei um ehemalige Kurpensionen mit Nebengebäuden, die nach § 3 (3) NDSchG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) als „Gruppe baulicher Anlagen“ im Verzeichnis für Kulturdenkmale eingetragen sind. Sie haben eine schutzbegründende geschichtliche Bedeutung im Rahmen der Ortsgeschichte und eine städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss auf das Straßenbild.

Beide Gebäude sind als „traufständiger Massivbau aus rotem Backstein mit gelben Backsteinabsetzungen und Zierziegelsetzung“ in der Objektliste der zuständigen Denkmalschutzbehörde kartiert. Die Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt.

Diese „Gruppe baulicher Anlagen“, die gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dem Denkmalschutz unterliegt, ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

Das Objekt Parkstraße 8 ist zusätzlich mit Bescheid des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 19.02.2002 als „Einzeldenkmal“ gemäß § 3(2) NDSchG in das Verzeichnis für Kulturdenkmale aufgenommen worden.

Dieses „Einzeldenkmal“, welches gemäß Niedersächsischem Denkmalschutzgesetz (NDSchG) dem Denkmalschutz unterliegt, ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen.

4. Durchführung

4.1 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung entstehen der Stadt Bad Nenndorf keine Kosten. Sämtliche Planungskosten werden von Eigentümer des Flurstücks 111/63 übernommen. Zu diesem Zweck hat die Stadt Bad Nenndorf mit dem Eigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

4.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind zur Durchführung der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

5. Auswirkungen der Änderung auf öffentliche Belange

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist über die vorhandene „Parkstraße“ sowie die Straße „Harrenhorst“ sichergestellt.

Die neue hintere Bebauung wird über einen privaten Fußweg von der „Parkstraße“ aus erschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden direkt an der „Parkstraße“ geschaffen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über eine Busanbindung und den Bahnhof Bad Nenndorf gegeben.

Die technische Ver- und Entsorgung der noch unbebauten Fläche im Änderungsbereich erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III(C) des Heilquellenschutzgebietes für die Esplanadenquellen von Bad Nenndorf. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aus Gewässerschutzgründen lediglich über die bewachsene Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder ähnliche Anlagen sind nicht zulässig. Dieser Hinweis wurde in den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung aufgenommen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt, da sich im Änderungsbereich Kulturdenkmale befinden, die als „Gruppe baulicher Anlagen“ nach § 3 (3) NDSchG und als „Einzeldenkmal“ nach § 3 (2) NDSchG im Verzeichnis für Kulturdenkmale eingetragen sind.

Nach der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist auch für Städtebauprojekte gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, sofern bestimmte Schwellenwerte überschritten werden. Ab einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² ist eine UVP durchzuführen; ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² ist eine Vorprüfung des Einzelfalls vorgeschrieben. Sofern diese Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umwelteinwirkungen haben kann, ist auch für solche Vorhaben eine UVP durchzuführen. Da die im Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt, ist eine Vorprüfung gemäß § 3 c UVPG nicht erforderlich.

Öffentliche Belange, die durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung beeinträchtigt werden, sind nicht erkennbar.

6. Auswirkungen der Änderung auf private Belange

Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung, werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der in Aussicht genommenen Nutzung geschaffen.

Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Eigentümer des Flurstückes 111/63 abgestimmt.

Für die Bewohner im Änderungsbereich oder die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche stellt die Planänderung keine wesentliche Veränderung der Gesamtsituation dar, da die Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise unverändert bleiben.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Im Vordergrund des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung steht, der bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum in Bad Nenndorf Raum zu geben, den Wohnbedürfnissen von Familien Rechnung zu tragen und somit auch Möglichkeiten zur Eigentumsbildung zu fördern. Um dieses Ziel zu erreichen und eine rückwärtige Bebauung in dem in Rede stehenden Bereich zu ermöglichen, werden die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ geändert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die von dem Eigentümer der Flächen angestrebte Bebauung ermöglicht.

Für die Bewohner im Änderungsbereich und die Bewohner der an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereiche führt die Bebauungsplanänderung zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB i.V.m § 2 (3) NDSchG, der „Gruppe baulicher Anlagen“ nach § 3 (3) NDSchG und des „Einzeldenkmals“ nach § 3 (2) NDSchG, in den Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht berührt, da das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

8. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 10.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf, aufzustellen.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.06.2004 bis 09.07.2004 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften – Stadt Bad Nenndorf wurde ausgearbeitet von:

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

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.02.2005 bis einschließlich 14.03.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 22.06.2005 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, 07.07.2005


Bürgermeisterin




Stadtdirektor

Textliche und Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)
des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“

TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 REINE WOHNGBIETE (§ 3 BauNVO)

GEMASS § 1(6) SIND KLEINE BETRIEBE
DES BEHERBERGUNGSGEWERBES ALLGEMEIN
ZULASSIG.

2.0 ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO)

GEMASS § 1(6) SIND DIE NACH § 4 (3)
BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULASSIGEN NUT-
ZUNGEN - GARTENBAUBETRIEBE
- TANKSTELLEN UND
- STÄLLE FÜR KLEINTIERHAL-
TUNG
NICHT ZULASSIG.

3.0 SICHTDREIECKE

DIE SICHTDREIECKE SIND AB EINER HÖ-
HE VON 0,8 M ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE
VON JEDLICHER SICHTBEHINDERUNG FREI
ZU HALTEN.

4.0 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

GEMASS § 22(2) SIND NUR EINZELHÄUSER
ZULASSIG.

5.0 ANZAHL DER WOHNUNGEN (3 U. 4 BauNVO)

GEMASS § 3(4) UND §4(4) BauNVO SIND
IN DEN MIT A GEKENNZEICHNETEN WOHN-
BAUGEBIETEN NUR GEBÄUDE MIT MAX. 2
WOHNUNGEN ZULASSIG.

6.0 BAULICHE GESTALTUNG (AUF DER GRUND-
LAGE DER §§ 56 UND 97 NBauO)

ES SIND NUR GENEIGTE DÄCHER MIT
EINER NEIGUNG ZWISCHEN 35° UND 50°
ZULASSIG. VON DIESER FESTSETZUNG AUS-
GENOMMEN SIND GARAGEN UND NEBENANLA-
GEN, DIE ALS GRENZBEBAUUNG ERRICHTET
WERDEN.

Stadt Bad Nenndorf

Bebauungsplan Nr. 39 „Harrenhorst“, 1. Änderung, mit örtlichen Bauvorschriften

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

	Beteiligte Stellen (Behörden/Ämter)	Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Katasteramt Rinteln Breite Straße 17a 31737 Rinteln		Keine Stellungnahme.
2.	Landesamt für Wasserwirtschaft Rheinland-Pfalz, Heilquellenamt Am Zollhafen 9 55118 Mainz	08.03.2005	Keine ergänzenden Hinweise zur Stellungnahme vom 06.07.2004.
3.	Landkreis Schaumburg Jahnstraße 20 31655 Stadthagen	10.03.2005	Siehe beigefügtes Einzelblatt.
4.	Nieders. Landesamt für Denkmalpflege Scharnhorststraße 1 30175 Hannover		Keine Stellungnahme.
5.	Nieders. Landesamt für Bodenforschung Postfach 51 01 53 30631 Hannover		Keine Stellungnahme.
6.	Nieders. Staatsbad Poststraße 4 31542 Bad Nenndorf		Keine Stellungnahme.
7.	Samtgemeinde Nenndorf Amt 32/50 im Hause		Keine Stellungnahme.
8.	Samtgemeinde Nenndorf Amt 60 im Hause		Keine Stellungnahme.
9.	Samtgemeinde Nenndorf Herr Scharrer im Hause		Keine Stellungnahme.

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB mit Einzelblättern zu den Stellungnahmen, die Anregungen enthalten.

	Beteiligte Bürger	Stellungnahme vom (Datum)	Anregungen (Bemerkungen)
1.	Dr. med. dent. F.-W. Schinz Kurhausstraße. 7 31532 Bad Nenndorf	21.02.2005	Siehe beigefügtes Einzelblatt.

**TÖB, lfd. Nr. 3, Landkreis Schaumburg
Schreiben vom 10.03.2005**

Anregungen:

„Zu den mir mit Schreiben vom 03.03.2005 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Belange des für Zivil- und Katastrophenschutzes
mit Schreiben vom 14.02.2005, Az.: 38 50 32/31

Zum oben genannten Bebauungsplan habe ich mit Schreiben vom 08.07.2004 Stellung genommen. Ich weise nochmals darauf hin, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung von 1.600 l/Min. im Umkreis von 300 m zu den Objekten für die Dauer von zwei Stunden im Planbereich erforderlich ist. Die Abwägung und Stellungnahme der Stadtverwaltung zu meiner Stellungnahme vom 08.07. 2004, keinen Löschwasserplan aufzustellen, kann hingenommen werden.

Belange des Naturschutzes
mit Schreiben vom 14.02.2005. Az.; 44 24 03/31

Gegenüber dem o. a. Vorhaben besteht aus Sicht des Naturschutzes und der Landespflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung
mit Schreiben vom 22.02.2005, Az.: 80 84 (44 24 03/31)

Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf nehme ich aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Zu der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" sind in raumordnerischer Hinsicht keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Belange des Denkmalschutzes

Aus Sicht des Denkmalschutzes werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht.

Gegenüber dem o.g. Vorhaben besteht aus Sicht der Bau- und Bodendenkmalpflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich weise darauf hin, dass für einen Neubau auf dem Flurstück 111/63 als Anlage in der Umgebung eines Baudenkmals nach § 10 NDSchG im Rahmen der Baugenehmigung eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

Belange des Bauordnungsrechts

Aus der Sicht des Bauordnungsrechts werden zur vorgenannten Planung keine Anregungen vorgebracht.

Belange des Planungsrechts

Aus Sicht des Planungsrechtes werden zur vorgenannten Planung keine Anregungen vorgebracht."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Alle allgemeinen Hinweise des Landkreises Schaumburg werden zur Kenntnis genommen.

Zu: Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes

Der Hinweis, dass die Abwägung und Stellungnahme der Stadtverwaltung zur Stellungnahme vom 08.07.2004, keinen Löschwasserplan wegen der Geringfügigkeit der Änderung aufzustellen, hingenommen werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu den Hinweisen des Landkreises Schaumburg wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bürger, lfd. Nr. 1, Dr. med. dent. F.-W. Schinz
Schreiben vom 21.02.2005

Anregungen:

„Als Eigentümer der Flurstücke 64/2 und 64/5 Flur 18 Gemarkung Bad Nenndorf trage ich zum Entwurf für die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Harrenhorst" folgende Anregungen vor:

1.

Mein Flurstück 64/2 liegt zur Zeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Das von mir legal errichtete Wohnhaus Parkstr. 10 liegt innerhalb der von der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen. Zu meinem Erstaunen bemerke ich, daß der Entwurf für die erste Änderung des Bebauungsplanes vorsieht, mein gesamtes Flurstück 64/2 ein schließlich der auf ihm durch die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Das hätte zur Konsequenz, daß mein Grundstück zukünftig nicht mehr im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt, der ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, sondern daß es möglicherweise im unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB liegt. Mir ist gesagt worden, daß dadurch der Bestandsschutz meines Wohnhauses nicht berührt wird. Das mag stimmen. Trotzdem befürchte ich, daß diese einschneidende Änderung des Bebauungsplanes in die Nutzungsmöglichkeiten meines Grundstücks eingreift. Ich befürchte, daß ich bei allen baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen an meinem Haus zukünftig Probleme bekommen werde, die sich über § 35 Abs. 2 BauGB nicht ohne weiteres lösen lassen.

2.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, daß auf den Flurstücken 111/63 und 63/18 die Baugrenzen großzügiger gestaltet werden. Das würde dazu führen, daß Bebauung westlich von meinen Flurstücken 64/2 und 64/5 stärker als nach der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes an mein Grundstück heranrücken kann. Dagegen will ich keine Einwendungen erheben, weil ich Wert darauf lege, mit meinen Nachbarn im Einvernehmen zu leben.

Allerdings bitte ich darum, bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes nicht nur die Einbeziehung meines Flurstücks 64/2 aufrecht zu erhalten, sondern zusätzlich den nördlichen Teil meines Flurstücks 64/5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen, und zwar bis etwa auf die Höhe des bisherigen Geltungsbereiches der Planänderung, also die südliche Grenze des Flurstücks 63/64. Ich bitte weiter darum, auf der dadurch neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes kommenden nördlichen Teilfläche des Flurstücks 64/5 durch Baugrenzen eine überbaubare Fläche festzusetzen, die etwa der baulichen Nutzbarkeit der westlich/nordwestlich benachbarten Flurstücke 63/34 und 111/63 entspricht.

Die Erschließung dieses von mir gewünschten neuen Bauplatzes ist, wie Sie wissen, gesichert, weil das Flurstück 64/5 an dem Flurstück 64/2 vorbei eine Wegeverbindung zur Parkstraße hat. Der Flächennutzungsplan stellt den betroffenen Teil meines Flurstücks 64/5 bereits als Baufläche dar, so daß die von mir erbetene Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 39 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wäre.

Bei dieser Gelegenheit erinnere ich an Besprechungen, die ich mit dem Bauamt der Stadt Bad Nenndorf vor Beginn meines Verfahrens um die Bebaubarkeit des nördlichen Teiles des Flurstücks 64/5 hatte. Damals wurde mir gesagt, daß die Stadt Bad Nenndorf meinen Standpunkt teilt, wonach auf dem Flurstück 64/5 jedenfalls ein weiterer Bauplatz zulässig sein muß. Mir wurde geraten zu versuchen, diesen Standpunkt beim VG Hannover durchzusetzen. Es wurde mir die Unterstützung der Stadt Bad Nenndorf angekündigt. An eine Veränderung des Bebauungsplanes Nr. 39 zu meinen Gunsten sollte erst gedacht werden, wenn das VG Hannover negativ entschieden hat. Das ist, wie Sie wissen, geschehen. Ob das OVG

Lüneburg meinem Antrag auf Zulassung der Berufung stattgibt, ist noch nicht entschieden. Ich meine, daß die jetzt im Entwurfsstadium befindliche erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 ein gegebener Anlaß ist, meine Problematik für die Bebauung des Flurstücks 64/5 zu lösen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zu 1.:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ wird nur ein kleiner Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes geändert (siehe Geltungsbereich der 1. Änderung). Für die übrigen Grundstücke, die vom Geltungsbereich der 1. Änderung nicht betroffen sind (so auch das Grundstück Parkstraße 10 – Flurstück 64/2), gilt der Ursprungsbebauungsplan unverändert weiter.

Demzufolge gelten für dieses Grundstück die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ auch nach der 1. Änderung unverändert; mögliche Baumaßnahmen sind demnach gerade nicht nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Zu 2.:

Der Anregung, das Flurstück 64/5 in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ aufzunehmen, sollte nicht gefolgt werden, da das Bauleitplanverfahren bis auf den Satzungsbeschluss grundsätzlich abgeschlossen ist. Darüber hinaus wird eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes angeregt. Sollte eine Berücksichtigung der angeführten Belange erfolgen wäre eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Harrenhorst“ erforderlich, da im Rahmen eines Änderungsverfahrens der Geltungsbereich der Änderung sich ausschließlich auf Teilbereiche des Ursprungsbebauungsplanes bezieht. Bei der Überplanung von neuen Flächen handelt es sich um eine Neuaufstellung.

Beschlussvorschlag:

Der Stellungnahme der Stadtverwaltung zu der Anregung und den Hinweisen des Herrn Dr. med. dent. F.-W. Schinz wird zugestimmt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

