STADT BAD NENNDORF

SAMTGEMEINDE NENNDORF
LANDKREIS SCHAUMBURG / REG. BEZ. HANNOVER

BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„AUF DEM LAY“

2. Änderung

TEIL C

BEGRÜNDUNG

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

URSCHRIFT

INHALTSVERZEICHNIS
ZUR BEGRÜNDUNG

A GRUNDLAGEN

1.0 Einleitung 3
1.1 Übersicht zur Aufstellung der Änderung 3
1.2 Anlass zur Aufstellung der Änderung 3

2.0 Ziele und Zwecke der Änderung 4

3.0 Örtliche Planungen 4
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplanes 4
3.2 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung 4

4.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches 4-5
4.1 Lage, Abgrenzung, Topographie 4
4.2 Größe des Geltungsbereiches (Änderung) 4
4.3 Bestandssituation 5

B PLANUNGSKONZEPT

5.0 Änderungsinhalt / Erläuterung 5-6
5.1 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 5
5.2 Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan 5
5.3 Begründung der zeichn. Festsetzung 6
5.4 Belange von Natur und Landschaft 6

6.0 Flächenbilanzierung 7

C UMSETZUNG DER PLANUNG

7.0 Maßnahmen zur Verwirklichung 7-8
7.1 Entwässerung (SW / RW) 7
7.2 Ver- und Entsorgung (techn. Infrastruktur) 8
7.3 Nachrichtliche Angaben und Hinweise 8
7.4 Bodenordnung 8

8.0 Kosten und Finanzierung 8

9.0 Abwägungen und deren Ergebnisse 9

BEGRÜNDUNG

Planbegründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 51 „Auf dem Lay" der Stadt Bad Nenndorf, Samtgemeinde Nenndorf im Landkreis Schaumburg, Regierungsbezirk Hannover.

A GRUNDLAGEN

1.0 Einleitung

1.1 Übersicht zur Aufstellung der Änderung

Bei der Bebauungsplanänderung handelt sich um Auswirkungen, die zwar das einzelne Grundstück betreffen, jedoch nicht die dem Bebauungsplan insgesamt zugrundeliegende Konzeption in Frage stellen.
Die räumliche Auswirkung der Änderung beschränkt sich auf einen kleinen abgegrenzten Bereich und hat nur eine marginale Bedeutung für das Plankonzept. Die Grundzüge der Planung werden wie oben erläutert durch die Änderung nicht berührt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes 51 „Auf dem Lay" wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 16.04.2003 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 31.07.2003 bis zum 01.09.2003 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 26.11.2003 den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay" gefasst

1.2 Anlass zur Änderung

Anlass der Stadt, die verbindliche Bauleitplanung (Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes) vorzubereiten, ist die Nachfrage nach einer besseren Ausnutzbarkeit des Grundstückes 316 hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung.
Aus wirtschaftlicher, funktionaler und energetischer Sicht soll ein größere Nutzungsspielraum für den Zufahrts- und Abfahrtbereich im nordöstlichen Bereich ermöglicht werden.

Die 2. Änderung beinhaltet eine Reduzierung des privaten Grünstreifen im nordwestlich Plangebiet (südl. der Str. „Auf dem Lay").
Da das Grundstück (Flurstück 316) wegen seines Zuschnittes und seiner Lage eine Sonderstellung im Vergleich zu anderen Planbetroffenen einnimmt, soll eine Einzelfalländerung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

2.0 Ziele und Zwecke zur Änderung

Ziel der Planänderung ist hier, eine nachhaltige tragfähige Entwicklungsmöglichkeit vorzubereiten. Mit der 2. Änderung des B- Planes" sollen im Wesentlichen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage von Nebenanlagen (Garagen und Zufahrten) im Grenzbereich der Wallanlage und der Straße „Auf dem Lay" (Planstr. A1) geschaffen werden.
Die Änderung (Reduzierung der zeichnerischen Standortfestsetzung für den privaten Grünstreifen) soll eine nördliche Erschließung des Grundstückes im größeren Umfang (mit Doppelgaragen) ermöglichen.

Die wesentlichen Ziele der Bebauungsplanänderung sind:
- Verbesserung der Funktionalität und wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes.
- Sicherung der Erschließungsmöglichkeit für das Flurstück 316

Mit dieser Bebauungsplanänderung werden die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der gemeindlichen Planungsabsichten geschaffen.

3.0 Örtliche Planungen

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf als „Wohnbaufläche" (W) dargestellt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung (LROP 1994)

Vorgaben des Entwurfes (2001) des regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Schaumburg,

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

4.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

4.1 Lage, Abgrenzung, Topographie des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt westlichen Stadtbereich von Bad Nenndorf und umfasst das Flurstück 316 innerhalb des Flurbereiches 20 in der Gemarkung Bad Nenndorf .
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Lay".
Er wird im Osten durch die begrünte Wallanlage und im Süden durch Wohnbauflächen begrenzt. Im Westen grenzen der Verkehrskreisel und die Straße „Auf dem Lay" (Planstraße A1) an den Änderungsbereich.

Der Änderungsbereich ist relativ eben.

4.2 Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung hat eine Größe von ca. 0,07 ha (ca. 689m²).

4.3 Bestandssituation

gesamtes Plangebiet „Auf dem Lay":
Der südliche Planbereich des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf dem Lay" ist noch unerschlossen und unbebaut. Der nördliche Bereich ist erschlossen (Baustraßen und Kanalbau) und zum überwiegenden Teil bereit bebaut bzw. mit einzelnen Bauvorhaben ist begonnen worden.

Änderungsbereich:
Das Flurstück 316 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

B PLANUNGSKONZEPT

5.0 Änderungsinhalt / Erläuterung

Für das bereits bebaute Grundstück 316 ist eine Erschließung (Grundstückszu- und Abfahrt) im westlichen Grenzbereich aufgrund des angrenzenden Verkehrskreisels der Straße „Auf dem Lay" (Planstr. A1) nur begrenzt möglich.
Eine südliche Erschließung ist gerade unter energetischen Gesichtspunkten (Südorientierung, der Nähe zum Gebäude) problematisch. Die Ausrichtung des Gebäudes in Süd / Südostausrichtung begünstigt die Ausnutzung solarer Energiegewinnung und trägt damit zu einer ökologischen und wirtschaftlichen Gebäudenutzung bei.
Eine Erschließung von Norden ist aufgrund der Nähe zum Kreisel, der Orientierung zum Gebäude und des im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Grünstreifen (Standortfestsetzung für Anpflanzungen) nur im nordöstlichen Grundstücksbereich flächenmäßig nur eingeschränkt möglich.
Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Fläche des festgesetzten Pflanzstreifens mit einer Länge von ca. 48m im Vergleich zu den anderen Grundstücken im gesamten Plangebiet um ca. 50% größer.

5.1 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Grünstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Fests. Pkt. 4.7 d „Standortfestsetzung für die Anpflanzung von Sträuchern") im nordöstlichen Grundstücksbereich bis zur Planstraße A 1 festgesetzt.
Zum Südosten hin wird das Quartier durch einen vorhandenen Lärmschutzwall zur Entlastungsstraße hin abgegrenzt.

5.2 Abweichungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan:

Im rechtskräftigen B- Plan sind Kompensationsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und zur Erhöhung der Freiraumqualität textlich und zeichnerisch (Standort für Strauchpflanzungen) festgesetzt.

5.3 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen

5.3.1 Grünstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (privater Pflanzstreifen)

Im Teilbereich des Flurstückes 316 soll der o.g. festgesetzte Grünstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Fests. Pkt. 4.7 d) Standortfestsetzung für die Anpflanzung von Sträuchern) im nordöstlichen Grundstücksbereich auf einer Länge von ca. 24m reduziert werden.

Die Reduzierung ermöglicht in Hinblick auf die Erschließung eine wirtschaftlichere und verkehrstechnisch optimalere Nutzung des bereits bebauten Grundstückes.

Der festgesetzte Grünstreifen mit einer Länge von ca. 24m entspricht, bezogen auf die flächenmäßige Standortfestsetzung für die Anpflanzung von Sträuchern, den anderen Grundstücken im gesamten Plangebiet.

5.4 Belange von Natur und Landschaft

Da die Änderung nicht die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt und die Reduzierung im geringen Umfang erfolgt, wird die Funktion des gesamten Grünstreifens (Abgrenzung zur Wallanlage) nicht so stark beeinträchtigt, dass sie Auswirkungen auf das gesamte Baugebiet hat.
Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bleiben unberührt und sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ der Stadt Bad Nenndorf gelten die textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB) und örtlichen Bauvorschriften (bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 56 NBauO) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf dem Lay“ (incl. der 2. Änderung) der Stadt Bad Nenndorf.

Nachfolgend wird die textliche Festsetzung (Fests. Pkt. 4.7 d „Standortfestsetzung für die Anpflanzung von Sträuchern“) zur Information dargestellt:

4.7 Anlage von freiwachsenden Hecken und Bäumen auf privaten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Je 200m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche ist mind. 1 mittelkroniger standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen.
b) Je 150m² überbauter Grundstücksfläche oder versiegelter Fläche sind mind. 4 Sträucher zu pflanzen.
c) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die Bäume nicht auf den o.g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung sondern auf anderen Vegetationsflächen zu pflanzen.
d) Auf den Grundstücken mit festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind die Sträucher innerhalb der o.g. festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung zu pflanzen.

(Gehölzartenliste und Pflanzqualitäten s.h. Anhang zur Begründung des rechtskräftigen B-Planes)

6.0 Flächenbilanzierung

Größe Planbereich Änderungsbereich				**ca.**	**689 m²**
Bestand					
Nettobaulandfläche (WA 1-Fläche)				**ca.**	**689 m²**
Fläche der baul. Ausnutzbarkeit	GRZ =	0,4	ca.	276 m²	
gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (50% max.. 0,8)	max. GRZ =	0,6	ca.	413 m²	
	GFZ =	0,4	ca.	276 m²	
nicht versiegelte Fläche			ca.	276 m²	
Privat Grün			ca.	144 m²	
privater Grünstreifen Ost -Standortfestsetzung- innerhalb der nichtversiegelten Fläche	ca.	144 m²	48lfm		
Planung					
Nettobaulandfläche (WA 1-Fläche)				**ca.**	**689 m²**
Fläche der baul. Ausnutzbarkeit	GRZ =	0,4	ca.	276 m²	
gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (50% max.. 0,8)	max. GRZ =	0,6	ca.	413 m²	
	GFZ =	0,4	ca.	276 m²	
nicht versiegelte Fläche			ca.	276 m²	
Privat Grün Ost (Bereich reduziert)			ca.	72 m²	
privater Grünstreifen Ost -Standortfestsetzung- innerhalb der nichtversiegelten Fläche	ca.	72 m²	24lfm		

D UMSETZUNG DER PLANUNG

7.0 Umsetzung der Planung

Die in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Auf dem Lay“ beschriebenen Erläuterungen zur Umsetzung der Planung werden durch die 2. Änderung nicht berührt und behalten somit Ihre Gültigkeit.

Kurzerläuterung bezogen auf den Änderungsbereich

7.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung
In der Straße „Auf dem Lay“ sind Regen- und Schmutzwasserkanal vorgesehen.
Das Schmutzwasser der umliegenden Wohnbebauung soll aufgrund der Topographie nach Norden zum Pumpwerk Horsten abgeleitet werden.
Die Schmutzwasserentwässerung des Plangebietes erfolgt über die Ableitung in die Kläranlage.
Da der Grundwasserstand teilweise nur 1,00m unter Flur liegt ist eine Rückhaltung des Regenwassers auf den Wohngrundstücken in Zisternen nicht durchführbar. Somit ist ein Anschluss an den Regenwasserkanal vorzunehmen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung, Strom, Gas, Müllentsorgung
Die Wasserversorgung für das Gebiet übernimmt der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg.
Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch das Elektrizitätswerk Wesertal GmbH sichergestellt.
Für die Abfallentsorgung / -beseitigung ist die Abfallgesellschaft Landkreis Schaumburg (AWS) zuständig.

7.3 Nachrichtliche Angaben und Hinweise

Altlasten, Bodenfunde
Altlasten sind nach heutigen Erkenntnissen nicht bekannt. Allgemeine Hinweise werden jedoch nachrichtlich aufgenommen.
Im Plangebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten (Straßentrassen, Kanalbau) ist mind. 2 Wochen vorher schriftlich bei der Bezirksregierung –Dezernat 406 (Denkmalpflege)- Postfach 203, 30002 Hannover anzuzeigen. Der Hinweis wird nachrichtlich aufgenommen. (Hinweis auf § 35 NDSchG Abs. 2 und 4 sind zu berücksichtigen)

7.4 Bodenordnung
Eine Neuordnung für die Verwirklichung der Planung ist nicht notwendig, da die Besitzverhältnisse geregelt sind.

8.0 Kosten- und Finanzierung
Die Planungskosten für die 2. Änderung werden vom Investor getragen, die Stadt Bad Nenndorf bleibt kostenfrei gestellt.

9.0 Abwägungen und deren Ergebnisse

Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (1) BauGB:
Eingegangene Anregungen und deren Behandlung

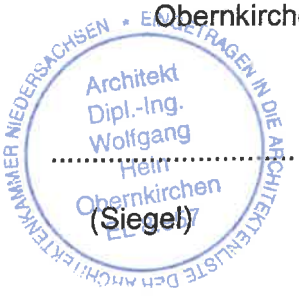
Lfd Nr.	Träger öffentlicher Belange / Bürger Anregung	Abwägung Behandlung im Verfahren
1	**Landkreis Schaumburg,** Schreiben vom 28.08.2003	
	- Amt für Zivil- und Katastrophenschutz Hinweis auf Brandschutzverpflichtung	Kenntnisnahme
	- Amt für Naturschutz keine Bedenken	Kenntnisnahme
	- Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
	- Bauordnungsamt keine Anregungen	Kenntnisnahme
	- Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung keine Anregungen oder Bedenken	Kenntnisnahme
2	**Polizeikommissariat Bad Nenndorf,** Schreiben vom 17.06.2003 - keine Bedenken	Kenntnisnahme
3	**Elektrizitätswerk Wesertal,** Schreiben vom 17.06.2003 - keine Bedenken, Hinweise auf die Bauausführung, - Anregung, die Anlagen in den B-Plan aufzunehmen	Kenntnisnahme, der Anregung wird nicht gefolgt, weil die Anlagen bereits rechtlich gesichert sind bzw. rechtlich abgesichert werden können.

aufgestellt:

W. Hein, Dipl. Ing. Arch.
N. Orthaus, Dipl. Ing. Arch.

AAD
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN
W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten & Stadtplaner BDA / SRL
Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

Obernkirchen, den 28.11.2003



(Siegel)

(Hein)

Der Planverfasser

STADT BAD NENNDORF

Bad Nenndorf, den 09.12.03

(Siegel)

(Battermann)

Der Stadtdirektor