

1979-80

BEGRÜNDUNG (§ 2a Abs. 6 BBauG) ZUM B-PLAN NR. 16
"HINTER DEN HÖFEN" DER GEMEINDE BAD NENNDORF
(1. Änderung)

AUFHEBUNG DES B-PLANES NR. 16 "HINTER DEN HÖFEN"

1.0 BISHERIGES VERFAHREN

Die Gemeinde hat im Jahre 1972/73 mit der Planung des Gebietes "HINTER DEN HÖFEN" begonnen. Der B-Plan wurde von der Bezirksregierung mit Verfügung vom 24.1.1974 - 214 - 618/73 - bis auf den Teilbereich des Lärmschutzwalles an der Bundesstraße 65 genehmigt. Die Ausnahme des Walles von der Genehmigung erfolgte, weil die Lage des Walles endgültig noch mit dem Landesstraßenbauamt abzustimmen war.

Mit Verfügung der Bezirksregierung vom 31.5.74 - 214 - 618/73 - wurde eine Genehmigung für den bisher ausgenommenen Teil in Aussicht gestellt, wenn die erforderliche Änderung neben den sonstigen Erfordernissen gemäß § 2a (6) BBauG die folgenden Straßenbaulichen Gesichtspunkte enthält:

1. Freihaltung der Sichtdreiecke wie vom Straßenbauamt Hameln gefordert.
2. Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen des Lärmschutzwalles auf die Straßenanlage (Gräben, Verrohrungen) wie beispielsweise Ausspülungen, Rutschungen und Verkrautungen ist in dem übrigen Bereich ein Mindestabstand von 2,0 m von der Straßengrundstücksgrenze einzuhalten.

Darüber hinaus muß dieser Abstand zur Sicherung ausreichender Sichtverhältnisse bei km 5,5 auf insgesamt 5,0 m vergrößert werden, und zwar durch gleichmäßiges Verziehen im Bereich zwischen km 5,4 und km 5,6 von 2,0 m auf 5,0 m.

Die genannten Abstandsmaße sind in der anliegenden Skizze dargestellt.

Bei der Überarbeitung ~~des~~ im Bereich der Straßeneinmündung bitte ich auf eine günstige schalltechnische Abschirmung zu achten.

In den B-Plan sind deshalb folgende Änderungen aufgenommen worden:

An der B 65 sowie den Einmündungen der Rodenberger Allee und Geckstraße mußten der Lärmschutzwall und die Sichtdreiecksflächen entsprechend den Forderungen der Fachdienststellen aufgenommen werden.

Im Bereich der Rodenberger Allee/Ecke B 65 ist eine Lärmschutzwand in Fortführung des Lärmschutzwalles und aus gestalterischen Gründen mit davorliegendem Pflanzgebot erforderlich. Durch Aufnahme dieser Lärmschutzvorrichtungen mußte die südliche überbaubare Fläche im Bereich Rodenberger Allee/B 65 verringert werden.

An der Einmündung der Geckstraße/B 65 mußten die überbaubaren Flächen ebenfalls geringfügig geändert werden.

Wegen der Sichtdreiecksfläche und der Lärmschutzanlagen an der Rodenberger Allee/B 65 mußten für die ausgewiesenen Gemeinschaftsgaragen und die Gemeinschaftsstellplätze "Gemeinschaftstiefgaragen" mit einem Pflanzgebot zur Rodenberger Allee hin aufgenommen werden.

Zwischen der Planstraße A und dem Wohnweg F ist zur Auflockerung der Bebauung die bisherige geschlossene Bauweise (Reihenhausbebauung) in offene Bauweise abgeändert worden.

In den textilen Festsetzungen ist wegen der Höhenentwicklung der Baukörper eine Regelung getroffen worden.

Damit ist dem Immissionsschutz Rechnung getragen worden.

Außerdem war den **Belangen** landwirtschaftlicher Betriebe ein größerer Bestandsschutz zu sichern und es sollte ihnen eine betriebswirtschaftliche Umstellung ermöglicht werden, um sich auch zwischenzeitlich eintretenden Veränderungen anpassen zu können. Nach evtl. Zerstörungen sollen Wiederaufbaumaßnahmen möglich sein.

Die Bereiche der landwirtschaftlichen Betriebsstellen werden als Dorfgebiet ausgewiesen, mit der textlichen Feststellung, daß hier nur Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Wohngebäude zulässig sind.

Diese Festsetzung steht zwar dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf zur Zeit entgegen. Bei den Wirtschaftsstellen handelt es sich jedoch um auslaufende landwirtschaftliche Betriebe, die eine Aussiedlung nicht erforderlich machen. Das Ziel des Flächennutzungsplanes wird nach einer Umstrukturierung in Wohnbereiche erreicht.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 9.4.1975 den Plan mit den vorstehenden Änderungen zur Auslegung gem. § 2 (6) BBauG beschlossen. Der B-Plan hat daraufhin in der Zeit vom 5.6.75 - 7.7.75 öffentlich ausgelegen. Die darauf eingegangenen Bedenken und Anregungen waren Inhalt der Ratsdrucksache G 9/1975 und sind in den Entwurf des B-Plan eingearbeitet. Insbesondere ist das ursprünglich vorgesehene Planzeichen "Stellung der baulichen Anlage" herausgenommen und der B-Plan außerdem durch verschiedene Eintragungen ergänzt worden (Straßennamen, Vermaßungen).

Weiterhin hat sich zwischenzeitlich die Realisierungsmöglichkeit hoher Ausnutzungen verschlechtert, sodaß im nordwestlichen Teilbereich des B-Planes, wo bisher zwingend III/IV-geschossige Bebauung und ein größerer Garagenhof vorgesehen waren, eine Reduzierung vom Eigentümer gewünscht wurde. Der B-Plan setzt deshalb hierfür nunmehr eine II-geschossige offene Bauweise fest. Im Hinblick auf die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung ist die Festsetzung als MD-Gebiet beibehalten worden.

2.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16

1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 "HINTER DEN HÖFEN" vom Jahre 1973/74.

Er wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|------------------|--|
| <u>im Westen</u> | durch die Westgrenze der Rodenberger Allee von der Südgrenze des Grundstücks Stadthagener Straße Nr. 1 bis zum Sonennweg; |
| <u>im Norden</u> | durch die Nordgrenze der Rodenberger Allee; die Südgrenze der Erlengrundstraße zwischen Rodenberger Allee und Deisterweg; die Ostgrenze des Deisterweges bis zum Steigerweg; die Südgrenze des Steigerwegs bis zum Grundstück Nr. 4; die Südgrenze der Grundstücke Steigerweg 4 - 8 und Harrenhorst Nr. 35 und 36 bis Glückaufweg Nr. 3 und 4; |
| <u>im Osten</u> | durch die Ostgrenzen der Grundstücke Glückaufweg Nr. 2 und Erlengrundstraße Nr. 30, sowie deren Verlängerung auf die Südgrenze der Erlengrundstraße und Verbindung mit der Westgrenze der Geckstraße; die Westgrenze der Geckstraße; |
| <u>im Süden</u> | die nördliche Grenze der B 65 von der Geckstraße bis zur Südgrenze des Grundstücks Stadthagener Straße Nr. 1. |

3.0 ENTWICKLUNG AUS DEM F - PLAN

Für die Samtgemeinde Nenndorf wird seit 1976 der Flächennutzungsplan aufgestellt. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand 1978 statt.

Für das Bebauungsplangebiet Nr. 16 enthält der Flächennutzungsplan die Darstellung WA und MG, die im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen wurde. Wegen der MD-Festsetzung in Einzelbereichen wird auf Ziff. 1.0 verwiesen.

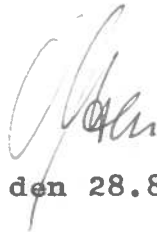
Die zwingenden Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes gem. § 8.2 BBauG sind dadurch gegeben, daß

- die kommunale Neugliederung es erforderte, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf erneut aufzustellen;
- im Bereich der Gemeinde Bad Nenndorf große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht, die durch diesen Bebauungsplan gemildert werden sollte. Dies rechtfertigt sich aus der Tatsache, daß der B-Plan "HINTER DEN HÖFEN" 1974 genehmigt wurde und bereits bis auf wenige Baugrundstücke voll bebaut ist (ca. 100 WE). Im übrigen erfolgte dieses Änderungsverfahren zum Zwecke der besseren städtebaulichen Ordnung sowie in Anpassung an die unter Ziffer 1.0 beschriebenen Forderungen.

4.0 BAULICHE NUTZUNG, ERSCHLIESSUNG UND SONSTIGES

Hinsichtlich der baulichen Nutzung, Erschliessung und Versorgung, der bodenordnenden Maßnahmen und der Kosten für die Gemeinde wird auf die Begründung vom 20.7.1972 verwiesen, da sich in dieser Hinsicht gegenüber der ursprünglichen Planung keine Änderung ergeben hat.

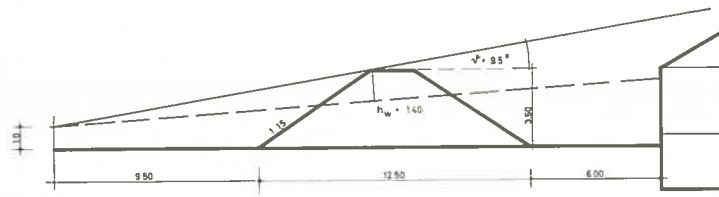
Aufgestellt:



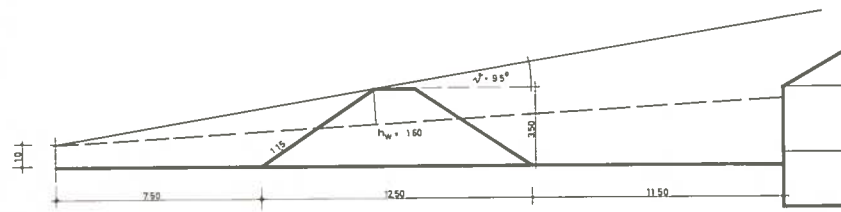
Bad Nenndorf, den 28.8.1979

LÄRMSCHUTZWALL AN DER B 65 SCHEMASCHNITTE

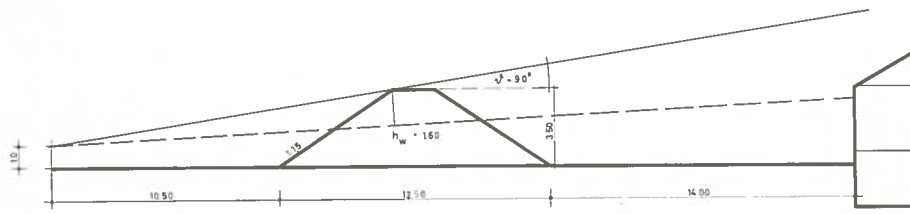
SCHNITT A



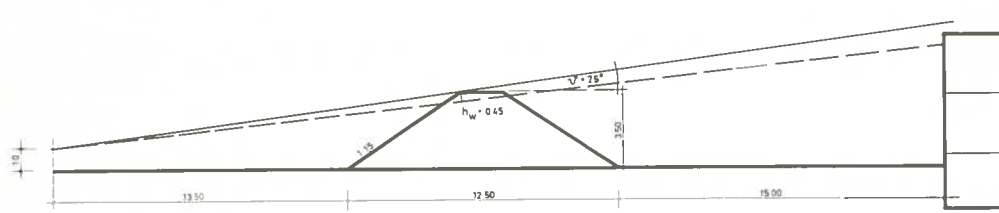
SCHNITT B



SCHNITT C



SCHNITT D



GECKSTW

B 65

OSTADTHAUSER STRASSE

RODENBERGER ALLEE

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 11.12.79
bis 14.1.80 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 10.7.1980

Gemeinde Bad Nenndorf
Der Gemeindedirektor



[Handwritten signature in blue ink]

(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 (6) Satz 1
BBauG beschlossen.

Bad Nenndorf, den 10.7.1980

Gemeinde Bad Nenndorf
Der Gemeindedirektor



[Handwritten signature in blue ink]

(G r o t h)