

**Urschrift**

## BAD NENNDORF

### Bebauungsplan Nr. 20 A

#### "Lehnast - Nord"

#### 3. Änderung

### BEGRÜNDUNG

Der rechtsverbindliche Ursprungsbebauungsplan Nr. 20 A "Lehnast - Nord" ist in mehreren kleineren Änderungsverfahren besonderen städtebaulichen Details einzelner Bereiche oder Flurstücke angepaßt worden.

Mit der generellen Überarbeitung des mittleren Teiles dieses Geltungsbereiches soll nun die Zielsetzung verbunden sein, einerseits eine planungsrechtliche Anpassung an die gewachsene Wirklichkeit herzustellen, andererseits zeitgemäße Definitionen für die weitere bauliche Entwicklung zu geben.

### GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird begrenzt durch:

#### Im Osten:

Westseite der Lindenallee, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 10/32, Ostgrenze des Flurstücks 10/50

#### Im Süden:

Südgrenze des Flurstücks 10/50, Westgrenze dieses Flurstücks, verlängert durch das Flurstück 10/51, Nordgrenzen der Flurstücke 7/142 und 7/62, über die öffentliche Verkehrsfläche des Wilhelm-Busch-Weges und Nordgrenze des Flurstücks 7/197

#### Im Westen:

Ostseite der ehemaligen Bahnanlage, Nordgrenze des Flurstücks 7/195, nach Osten verlängert und Ostseite des Wilhelm-Busch-Weges

#### Im Norden:

Nordgrenzen der Flurstücke 10/59, 10/58 und 10/57



## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Dieser Geltungsbereich umfaßt Flächen mit unterschiedlichen Regelungsbedürfnissen. Grundsätzlich ist dieser Planungsraum der 3. Änderung dem großräumigen zusammenhängenden Wohnareal zwischen Rodenberger Allee/ Bahnhofstraße und ehemaliger Bahnanlage - zukünftig Hauptfuß- und Radwegsystem zuzuordnen. In einer feinteiligeren Gliederung orientiert sich dieser Planungsraum in die zusammenhängenden WA- Gebiete im Gesamtquartier zwischen Lehnast/ Lindenallee/ Wilhelmstraße.

Diesem zusammenhängenden Charakter entspricht auch die bereits vorhandene Klinikanlage auf der Westseite der Lindenallee. Mit der 3. Änderung des B- Planes Nr. 20 A wird diese generelle Zielsetzung fortgeschrieben.

Für den klinifizierten Bereich auf den Flurstücken 154/10, 10/16, 10/31 und zukünftig auch 10/60 gilt wegen der planungsrechtlichen Besonderheiten die Bestimmung Sondergebiet - Kurklinik. Diese Festsetzung durchbricht keine Grundzüge der Planung, sondern stellt für das betroffene Areal nur eine Konkretisierung im Sinne einer besonderen Nutzung eines zusammenhängenden Wohnareales ohne Beeinträchtigungen der Raumfunktionen dar. Alle zukünftig durch die 3. Änderung möglichen Nutzungen haben sich daher dieser generellen Zielsetzung zu unterwerfen. Dies gilt sowohl für beabsichtigte kirchliche Belange auf den Flurstücken 10/57, 10/58 und anteilig 10/31 als auch für städtebauliche Weiterentwicklungen auf dem Flurstück 10/50 / 10/51.

Entsprechend der Zielsetzung eines "hochwertigen" WA- Gebietes sind keine neuen Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen worden. Stattdessen soll im Rahmen der Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen in Kombination mit Fußwegen und einem zentralen Kinderspielfeld ein ergänzender wesentlicher Grundzug der Planung gesichert werden. Für die zentrale Entwicklung des Kernraumes Bad Nenndorf ist die fußläufige Erreichbarkeit eine entscheidende Voraussetzung, den motorisierten Verkehr und seine Auswirkungen zu begrenzen. Dies setzt dann ein vollfunktionsfähiges Hauptfußwegesystem voraus. Ausgehend von der Bahnhofstraße ist bereits die Verknüpfung über den Marienweg bis zur Lindenallee gegeben. Von hier soll nach Westen hin diese Hauptachse verlängert werden, bereits Anschluß finden an die hergerichtete Fußwegeanlage innerhalb einer Grünfläche Wilhelm- Busch- Weg, hier zwischen der Reihenhausanlage im Norden und der Einzelhausbebauung auf dem Flurstück 7/62, fortgesetzt als öffentliche Grünfläche nach Westen hin mit Verknüpfung eines neuen nord- süd- verlaufenden Hauptfußwegesystems auf der ehemaligen Bahnanlage, um dann im westlichen Entwicklungsraum eine Fortsetzung zu schaffen bis in den Bereich Horster Feld.



In dieses Hauptfußwegesystem ordnen sich dann zusätzliche Wegeverbindungen ein, die planungsrechtlich mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen betreffen, so z. B. die Verbindung zwischen dem Wilhelm- Busch- Weg über die Flurstücke 7/141 und 7/144 zur Rudolf- Albrecht- Straße oder aber in Fortsetzung nach Norden auf der Westseite des Flurstücks 10/60 bis zum Wilhelm- Busch- Weg.

Für die WA- Gebiete mit ihren unterschiedlichen Maßen städtebaulicher Nutzung soll damit ein fußläufiges System realisiert und vorgehalten werden, um die Zielsetzung der Kfz- Bewegungsminderungen zu erreichen.

## GLIEDERUNG DER BAUGEBIETE

Eingebettet in die grundsätzliche Zielsetzung eines qualitativ hochwertigen allgemeinen Wohngebietes in Verknüpfung mit dem klinifizierten Bereich (gleichzeitig die beiden Entwicklungsschwerpunkte für Bad Nenndorf insgesamt nach den Zielen der Landes- und Regionalplanung) ist in der 3. Änderung des B- Planes Nr. 20 A eine Gliederung der betroffenen Gebiete vorgenommen worden. Auf der Grundlage der nachfolgenden Übersicht gelten folgende Bestimmungen/ Festsetzungen:

### GEBIET A

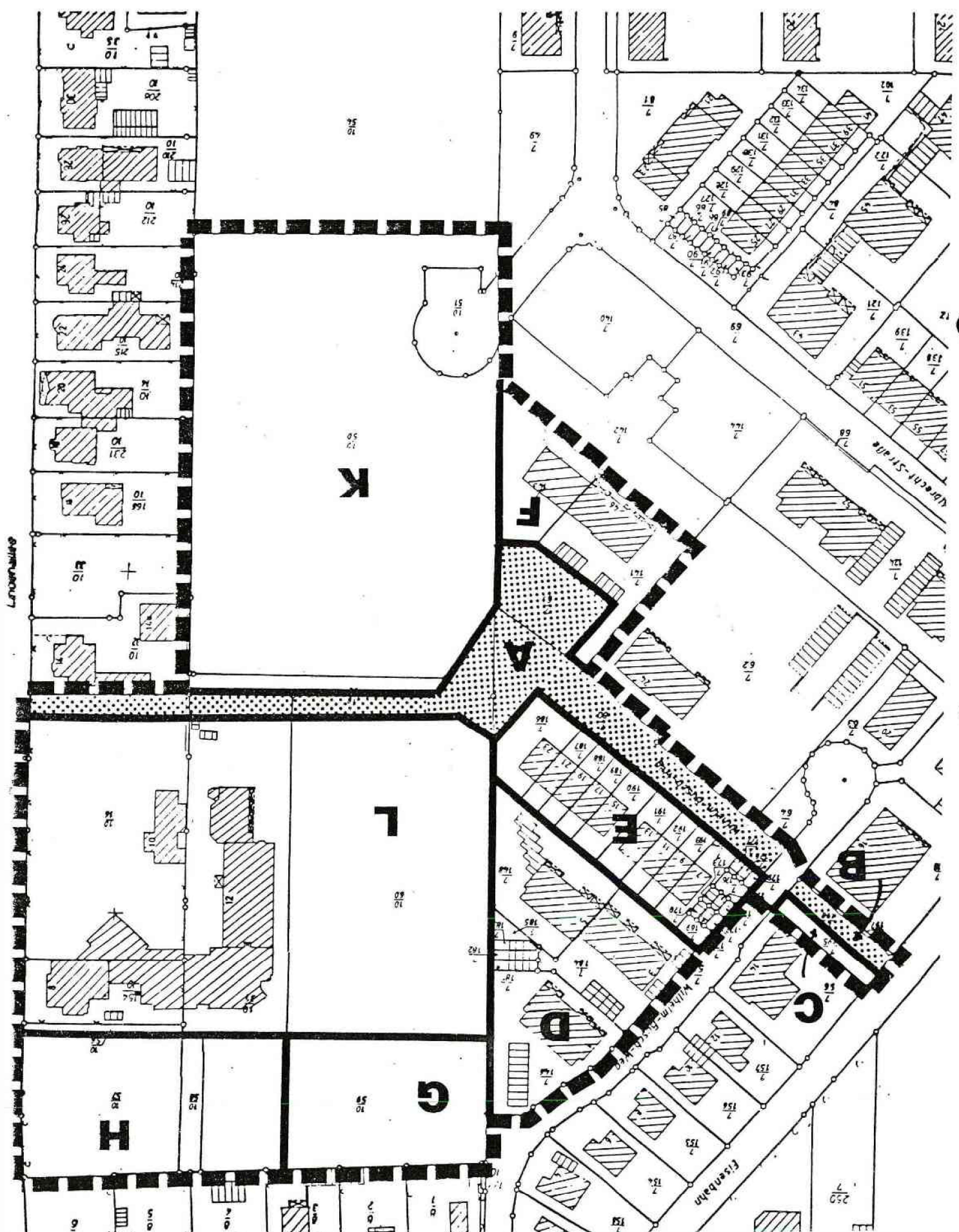
Öffentliche Grünfläche mit gestalteten Grünflächen im Parkcharakter mit Fußwegverbindungen und zentraler Kinderspielplatzanlage

Auf die besondere Bedeutung der öffentlichen Fußwegeverbindungen ist bereits hingewiesen worden. Die vorhandene Anlage auf der Ostseite des Wilhelm- Busch- Weges soll in dieser siedlungs- und landschaftsgerechten Gestaltungsform nach Osten hin verlängert werden. Dazu ist ein 5 m breiter Flächenstreifen gesichert worden.

Völlig abgesetzt von motorisierten Bewegungsflächen gehört in diese gesamte Grünanlage auch der bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz, hier als ein Raum im Parkcharakter mit entsprechenden Bewegungs- und Spielangeboten. Es bleibt der Landschaftsgestaltung im Rahmen der baulichen Durchführungsmaßnahmen überlassen, eine entsprechende Landschafts- und Gartenarchitektur zu entwickeln.



# Gliederung der Gebiete und Art/Maße baulicher Nutzung





Nach den noch geltenden Grundsätzen des Nds. Kinderspielplatzgesetzes ist ohne Berücksichtigung der Kinderspielmöglichkeiten im verkehrsberuhigten Bereich des Wilhelm-Busch- Weges eine Spielplatzfläche von rechnerisch 300 qm zu sichern. Dafür steht u. a. das Flurstück 7/61 zur Verfügung.

In Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern wird nur eine Teilfläche des Flurstücks 10/52 zwischen den Flurstücken 10/60 und 10/50 in einem Regelquerschnitt von 5 m benötigt. Die Fortsetzung dieser öffentlichen Grünfläche nach Osten hin erfolgt dann in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über die Flurstücke 10/31 und 10/16.

## GEBIET B

Öffentliche Grünfläche mit Fußwegeverbindung nach Westen

Aus den bereits dargelegten Grundzügen der Planung für die zentrale Vernetzung von öffentlichen Fußwegeverbindungen werden die unbebauten Flurstücke 7/197, 7/196 und 7/195 in vollem Umfang nicht benötigt, um die Verbindung zwischen dem Wilhelm- Busch- Weg nach Westen hin zur Hauptfußanlage auf der ehemaligen Bahnanlage zu sichern. Dafür reicht das Flurstück 7/196 aus, so daß außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung das Flurstück 7/197 nach Süden hin dem vorhandenen WA- Gebiet zugeordnet werden kann.

## GEBIET C

Allgemeines Wohngebiet ohne Bebaubarkeit

Aus den dargestellten Gründen wird für öffentliche Zwecke das Flurstück 7/195 nicht weiter benötigt. Es soll Bestandteil des WA- Raumes auf der Westseite des Wilhelm- Busch- Weges werden, allerdings nicht mit überbaubaren Flächen belegt, um die Offenheit dieses Abschnittes weiterhin zu gewährleisten. Der Geltungsbereich ist daher bewußt auf der Nordseite dieses Flurstück 7/197 gezogen worden. Es ist davon auszugehen, daß dieses Flurstück zum integrierten Bestandteil des nördlich angrenzenden Flurstücks 7/56 werden kann, insoweit also von Hauptbaukörpern freigehaltener Grundstücksteil. Daher enthält dieses Gebiet C keine Festsetzungen über Maße baulicher Nutzung.

## GEBIET D

Allgemeines Wohngebiet auf der Ostseite Wilhelm- Busch- Weg  
Nr. 1, 3 und 5

Die erfolgte städtebauliche Verdichtung als reizvoller Gegensatz zur Einzelhausbebauung auf der Nordwestseite des Wilhelm- Busch- Weges bedarf einer Differenzierung und engeren Begrenzung der durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen, um hier den Zustand zu gewährleisten. Die Erschließung dieses Baugebietes erfolgt vorrangig vom Wilhelm- Busch- Weg und auch vom bereits hergerichteten Fußwegesystem auf der Ostseite, hier festgesetzt als Fläche mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit. Diese Anlage ist in diesem Gebiet D bereits vorhanden. Sie ist auch weiterhin erforderlich, um z. B. für Sicherungsfahrzeuge aller Art in Not- und Katastrophenfällen eine optimale Erreichbarkeit der baulichen Anlagen zu gewährleisten.

Mit der Festsetzung der Maße baulicher Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse	2
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,7
Bauweise	offen

und einer engen Begrenzung durch Baugrenzen ist eine ausreichende Qualifizierung der Nutzung gegeben.

## GEBIET E

Die Reihenhausanlage auf der Nordseite des bereits hergerichteten Teilabschnittes des Fußwegsystems, hier auch Wilhelm- Busch- Weg, ist vorhanden und wird mit den städtebaulichen Maßen der ausgeübten Nutzung und Gestaltung bestimmt:

Zahl der Vollgeschosse	2
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Bauweise	offen- nur Reihenhäuser zulässig



Wie im Beispiel des Gebietes D wird auch hier darauf verzichtet, die hergerichtete Stellplatz- / Garagenanlage besonders zu definieren. Wie für alle anderen allgemeinen Wohngebiete gilt, daß nutzungsorientierte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen allgemein zulässig sind.

Aus den bereits dargestellten Gründen ist auch für das Flurstück 7/186 die bereits in der Ursprungsbebauungsplanung enthaltene Festsetzung einer 5 m breiten Fläche mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit unverändert übernommen und neu festgesetzt worden, obwohl hier der Grundstückseigentümer eine andere Interessenlage vertritt. Einerseits ist die Begehrbarkeit dieses Verbindungsteiles von der zentralen Fußwegeverbindung nach Norden hin Richtung Wilhelmstraße/ Kramerstraße die Fortsetzung einer direkten Verbindung aus dem Baugebiet beidseits Rudolf- Albrecht- Straße, andererseits gelten auch hier die Gesichtspunkte des Unfall- und Katastrophenschutzes. Dabei gibt der Bebauungsplan nur die planungsrechtliche Grundlage für die anderweitig rechtlich zu sichernde Nutzung.

## GEBIET F

Wie für die Baugebiete D und E gilt auch für dieses Baugebiet F, daß die vorhandene Nutzung innerhalb des zusammenhängenden WA- Gebietes hier besonders festgeschrieben werden soll, noch in Verbindung mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 5 m auf der Westseite des Flurstücks 7/141, um die Erschließung dieses Flurstücks und des Flurstücks 7/143 mit Anbindung über das Flurstück 7/144 an die Rudolf- Albrecht- Straße weiterhin zu gewährleisten.

Entsprechend der vorgefundenen Situation erfolgt hier die Zustandsfestsetzung auf:

Zahl der Vollgeschosse	3
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	1,0
Bauweise	offen

Während für die Baugebiete D, E und F die Sicherung der vorhandenen Nutzung und Bebauung im Vordergrund der planungsrechtlichen Intensionen steht, wobei die durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen ausreichenden Spielraum für untergeordnete Ergänzungen vorhandener Gebäudefluchten ermöglichen, betreffen die Festsetzungen im östlichen Teil des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B- Planes Nr. 20 A neue städtebauliche Entwicklungsansätze.

## GEBIET G

Durch die Verfügbarkeit der Flurstücke 10/59 und fortgesetzt nach Süden bis 10/50 können hier in Abänderung der planungsrechtlichen Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes neue Entwicklungen stattfinden. Die Baufläche G umfaßt einen Teil des Flurstücks 10/59, wobei die östliche Grenze die Verlängerung der Ostgrenze des Flurstücks 10/60 nach Norden darstellt. Durch 2 getrennte und durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksflächen wird bereits deutlich, daß hier innerhalb der Festsetzung: WA- Gebiet 2 Hauptbaukörper - getrennt voneinander ohne hochbauliche Verknüpfung - entstehen können, um einen aufgelockerten Übergang zur Althausbebauung auf der Südseite der Wilhelmstraße zu gewährleisten. Die Erschließung dieses Areales erfolgt unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche des Wilhelm- Busch- Weges her.

Mit den Maßen baulicher Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse	2
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,7
Bauweise	offen

ist eine hinreichende Definition der zukünftigen baulichen Entwicklung gegeben. Wie in allen anderen Baugebieten bedarf es keiner zusätzlichen städtebaulichen Regelungen z. B. durch örtliche Bauvorschrift, da die vorgefundene Vielfalt von Materialien und Farbgebungen hier fortgesetzt werden soll.

## GEBIET H

Bereits in einer vorangegangenen vereinfachten Änderung ist in diesem Bereich, jetzt nur noch erschließbar von der Lindenallee aus, vorgesehen, innerhalb der Art der baulichen Nutzung: WA- Gebiet eine kirchliche Anlage zu realisieren, hier im Wechsel zur vorhandenen Anlage an der Wilhelmstraße in unmittelbarer räumlicher Nähe.

Durch die besondere Zweckbestimmung "Kirchenanlage" innerhalb des WA- Gebietes wird definiert, daß hier nur bauliche Anlagen zulässig sind, die dieser Zuordnung entsprechen oder erforderlich werden, den städtebaulichen und Immissionszusammenhang aber gewährleisten.



Mit den Maßen baulicher Nutzung:

Zahl der Vollgeschosse	2
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,7
Bauweise	offen

ist analog der vorgefundenen bebauten Situation auf der Südseite der Wilhelmstraße und dem Baugebiet G eine Einheitlichkeit gegeben.

GEBIET L

Die vorhandene Kurklinik in ihrem heutigen hochbaulichen Zustand stellt eine städtebauliche Dominante dar, so daß hier gegenüber der Ursprungsbebauungsplanung eine Änderung der Art der baulichen Nutzung angestrebt wird, wenngleich die städtebaulichen Auswirkungen einem WA- Gebiet entsprechen, hier: Sondergebiet (SO) mit der besonderen Zweckbestimmung Kurklinik. Damit wird dieses Areal der Flurstücke 10/56, 154/10, 10/16, 10/31 und 10/60 unter Abzug der südlichen öffentlichen Grünfläche auf Teilen der Flurstücke 10/16 und 10/31 auf die derzeitige Nutzung ausgerichtet.

Die durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen definieren einerseits, daß zur Lindenallee hin auf dem Flurstück 10/16 keine weitergehende neue hochbauliche Entwicklung stattfinden soll, um hier die Platz- und Eingangssituation zur Klinik zu gewährleisten, dagegen sind für das Flurstück 10/60 weitere zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen worden, hier allerdings mit einer breiten Kurpark- Grünzone von mehr als 25 m Abstand zur beginnenden Bebauung in den Gebieten D und E. Teile dieser kurparkähnlichen Freilandschaft sind durch den Grundstückseigentümer dieses Flurstücks bereits realisiert worden.

Entsprechend der vorgefundenen städtebaulichen Situation sind die Maße baulicher Nutzung ausreichend bestimmt mit:

Zahl der Vollgeschosse	3
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Bauweise	abweichend

Abweichende Bauweise bedeutet hier, durch textliche Festsetzung bestimmt, daß offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die vorhandene Integration dieser Kurklinik in die allgemeinen Wohngebiete beidseits Lindenallee, zukünftig südlich Wilhelmstraße und östlich Wilhelm-Busch-Weg bedeutet aus Immissionsgrenzwert-Betrachtungen, daß auch für dieses Sondergebiet die zukünftigen Beurteilungspegel als Grenzwerte der 16. BimSchVO gelten, wobei eine Gleichstellung von Kurheimen/ Kurkliniken mit reinen und allgemeinen Wohngebieten in Bezug auf die niedrige Vorbelastung stattfinden wird. Aus der Lagesituation dieses Gebietes L ist nicht erkennbar, daß die Höchstpegel gem. § 2 (1) BimSchVO mit 57 dB (A) tagsüber und 47 dB (A) nachts überhaupt erreicht werden.

Durch textliche Festsetzung wird bestimmt, welche Nutzungen in diesem Sondergebiet zulässig sind:

Kurklinik einschl. aller Klinikanlagen, Parkanlagen, Einzelhandelsbetriebe, gastronomische Anlagen, Klinikparkierungsanlage mit Zufahrten und Platzgestaltungen sowie Wohnungen für Klinikpersonal.

## GEBIET K

Erschlossen von der Rudolf-Albrecht-Straße soll der vorhandene Stich der öffentlichen Verkehrsfläche des Flurstücks 7/69 nicht mehr über das Flurstück 10/51 in einer großen Wendeanlage enden, dieser Bereich gehört bereits zum WA-Gebiet. Die Erschließung für das Flurstück 7/142 ist sowohl von diesem Teil der Rudolf-Albrecht-Straße als auch von der vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsfläche über das Flurstück 7/144 gesichert.

Die vorgesehene Realisierung einer zusammenhängenden Wohnanlage für ältere Bürger - Seniorenwohnungen - bedarf keiner speziellen planungsrechtlichen Festsetzung, sie ist allgemein in einem WA-Gebiet zulässig. Dabei soll sich der Hauptbaukörper auf dem Flurstück 10/50 nach den bisherigen architektonischen Vorstellungen nach Süden hin orientieren, um im nördlichen Teilbereich dieses Flurstücks und dann auch anteilig auf dem Flurstück 10/52 die hier vorhandene landschaftsgliedernde großkronige Bepflanzung überwiegend zu erhalten und in eine Fortsetzung des Parks von Norden her einbringen. Zur städtebaulichen Integration soll dabei dann durch eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowohl auf der Ost- als auch auf der Südseite des Flurstücks 10/50 eine stärkere Durchgrünung erfolgen, hier als Fläche gem. § 9 (1) 25 a BauGB.



Damit wird gleichzeitig festgelegt, daß eine weitergehende bauliche Entwicklung außerhalb des Geltungsbereiches dieser 3. Änderung auf dem Flurstück 10/54 erschließungsrechtlich nicht mehr zur Rudolf- Albrecht- Straße hin ausgerichtet wird, sondern infolge bestehender Grundstücksmöglichkeiten unmittelbar an die Straße Lehnhast anbindet. Um einen städtebaulichen Freiraum zu schaffen, der eingeschoben wird zwischen die sehr intensive Bebauung auf den Flurstücken 7/140, 7/142 und 7/144 zum Hauptbaukörper auf dem Flurstück 10/50 hin, ist hier ein Abstand von ca. 28 m von der Westgrenze dieses Flurstücks bestimmt worden, d. h. hier verspringt die Baugrenze, die im nördlichen Teilbereich 10 m Abstand hat.

Die städtebaulichen Bedingungen der Maße baulicher Nutzung sind bestimmt durch:

Zahl der Vollgeschosse	3
Grundflächenzahl	0,4
Geschoßflächenzahl	0,8
Bauweise	abweichend

Festsetzungen, die dem nördlich anschließenden Plangebiet L entsprechen, auch in der Definition der abweichenden Bauweise.



## SONSTIGE HINWEISE

Der im Geltungsbereich der 3. Änderung des B- Planes Nr. 20 verbliebene Teilabschnitt des Wilhelm- Busch- Weges wird als öffentliche Verkehrsfläche übernommen und festgesetzt. Im Geltungsbereich dieser Änderung sind sonst keinerlei neue öffentliche Verkehrsflächen geplant.

Ohne Berücksichtigung des verkehrsberuhigten Ausbaus des Wilhelm- Busch- Weges als Mischfläche für alle Verkehrsteilnehmer und damit prozentual auch als Kinderspiel- und Bewegungsfläche zu betrachten, ergibt die Ermittlung auf der Grundlage des Nds. Kinderspielplatzgesetzes bei 300 qm Spielplatzgröße den theoretischen Bezug zu 15.000 qm Geschoßfläche. Ohne Berücksichtigung der Gebiete H, L und K dient diese Anlage damit einem größeren Einzugsbereich und hat bereits ihre Ergänzung durch eine Spielplatzanlage auf der Südseite der Rudolf- Albrecht- Straße.

Die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen werden bedarfsorientiert weiterentwickelt. Altablagerungen sind im hier betroffenen Planungsbereich nicht bekannt geworden.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, die Ausbaukosten für den zentralen Gehweg werden durch die entsprechende Mittelbereitstellung der Gemeinde Bad Nenndorf getragen.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 27.6.1990 die erforderlichen Beschlüsse gem. § 2 (1) und § 3 (2) BauGB gefaßt.

Das Verfahren der Aufstellung dieser 3. Änderung ist mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fortgesetzt worden, ortsüblich bekannt gemacht am 9.7./10.7.1990, in der Zeit vom 20.7.1990 bis 22.8.1990.

Abwägungsrelevante Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen sind vorgetragen worden.

Das Bischöfliche Generalvikariat in Hildesheim hat mit Schreiben vom 7.8.1990 darum gebeten, die westliche Baugrenze auf dem Flurstück 10/61 nach Westen hin auf einen Abstand bis 5 m zu verschieben, dadurch ergibt sich die Möglichkeit, mit dem Bauvorhaben von der Lindenallee etwas abzurücken, um in diesem Bereich der Lindenallee notwendig werdende Einstellplätze zu schaffen.

## ABWÄGUNG

Durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 A (1. Änderung) war für die Kirchenanlage der rückwärtige Abstand der Baugrenze von der Grundstücksgrenze auf 7,00 m festgesetzt. Damit sollte bereits deutlich gemacht werden, daß hier ein näheres Heranrücken an zukünftig westlich anschließende Wohnbebauung nicht erfolgen sollte, um eine kleinere Grünzone entstehen zu lassen, um die geplante Kirchenanlage optimal in die städtebauliche Situation einzupassen.

Unabhängig von zukünftigen architektonischen Gestaltungen der Kirchenanlage stehen 60 m bebaubare Grundstückstiefe zur Verfügung, sicherlich voll ausreichend für die Hauptbaukörper. Die erforderlichen privaten Stellplatzanlagen werden - unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan - im Bereich der Lindenallee unmittelbar anschließend errichtet werden, dazu dient zusätzlich der Flächenanteil zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze.

Der damit zur Verfügung gestellte Raum für die Nutzung als Kirchenanlage wird als ausreichend beurteilt. Nach den Baukonzeptionen des Bischöflichen Generalvikariates (1986) soll der Baukörper als Kirchenrondell 27 m Grundstückstiefe umfassen, ein zusätzlicher Anbau weitere ca. 8 m.

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB hat Herr Brunkhorst am 23.7.1990 darauf hingewiesen, daß ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 7/186 besteht. Dieser Bestand ist planungsrechtlich zu sichern.



## ABWÄGUNG

Das Flurstück 7/186 befindet sich am östlichen Ende der Reihenhauszeile nördlich des Fußweges des Wilhelm- Busch- Weges. Die vorhandene Leitung verläuft parallel zur Ostgrenze dieses Flurstücks. Ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers in einer Breite von 3 m wird übernommen. Dies entspricht mit der Festsetzung des Rechtes zugunsten des Versorgers dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand des Ursprungs- Bebauungsplanes.

In Verzögerung nach Ablauf der förmlichen Fristen hat der Landkreis Schaumburg mit Schreiben vom 24.8.1990, Posteingang 3.9.1990 noch eine Stellungnahme abgegeben. Das Amt für Zivil- und Katastrophenschutz gibt ausführliche Darstellungen zur Frage der Löschwasserversorgung und Löschwasserentnahmestellen, weist auf die rechtlichen Grundlagen hin, gibt Bemessungsgrundlagen für zukünftige Brandschutzgrundversorgungen im Bereich der Lindenallee, die hier nicht als ausreichend angesehen werden, fordert einen Löschwasserplan, macht Aussagen über Hydranten und Abstände untereinander, weist auf die DIN- Vorschriften für Feuerwehrfahrzeug-Bewegungsflächen und Drehleitermanöver hin, sowie bittet um Beachtung von Stellungnahmen zwischen 1987 und 1989.

## ABWÄGUNG

Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes höchstens zur Kenntnis zu nehmen, kein planungsrechtlicher Belang.

Das Amt für Naturschutz und Regionalplanung führt aus, daß das vorhandene Sondergebiet Kurklinik Lindenallee nicht aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde entwickelt ist. Im SO- Gebiet- Klinik zulässige Nutzungen sind aufgrund des Störungsgrades eine Einrichtung, die sich als bauliche Anlage wesentlich vom umgebenden Baugebiet (WA- Gebiet) unterscheidet. In Bezug auf die Störanfälligkeit ist eine Abstimmung zwischen Bebauungsplan und Flächennutzungsplan zwingend geboten. Diese Auffassung unterstützt auch das Planungsamt.

## ABWÄGUNG

Der Landkreis Schaumburg als Bedenkengeber zur Definition der tatsächlichen Nutzung dieses Klinikareales hat sicherlich nicht übersehen, daß er als Baugenehmigungsbehörde diese bauliche Anlage zu realisieren mitgeholfen hat. Damit ist das vorhandene Areal von der vorhandenen Situation her auch nicht mehr zurück-zuentwickeln in ein herkömmliches allgemeines Wohngebiet, wie die Umgebung dies zeigt. Wenn durch diese 3. Änderung des FNP aus dem gesamten städtebaulichen Zusammenhang heraus eine realistische Festsetzung erfolgt ist, die nichts anderes als ein Nachvollzug der längst gefestigten genehmigten Nutzung ist, so ist auch aus theoretischen Überlegungen heraus wohl kaum dann der Raum dafür, nunmehr zu erwarten, daß ein derartiges Sondergebiet Kurklinik nunmehr Störungen für die umgebende Bebauung verursachen kann. Nur so wäre nämlich die Forderung zu verstehen, gerade aus diesen Gründen der Störanfälligkeit für die Nachbarbereiche eine Deckungsgleichheit zwischen B- Plan und FNP- Ausweisung zu erzwingen.

Da die heute vorhandene gefestigte Nutzung ordnungsgemäß zustandegekommen ist, ist bereits unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme eine Störanfälligkeit auch theoretisch nicht zu definieren, insbesondere dann, wenn man auf der Grundlage der Empfehlungen der DIN 18005 sogar noch davon ausgeht, daß Sondergebiet für Klinik und Kur einen höheren dB (A)- Planungspegel wünschenswert erscheinen lassen als allgemeine Wohngebiete. Aus dem bauordnungsrechtlichen Verhalten des Landkreises aus der Vergangenheit heraus kann auch nicht abgeleitet werden, daß es sich bei der entstandenen baulichen Anlage der Klinik an der Linenallee um eine Anlage handelt, die gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO als Anlage für gesundheitliche und sportliche Zwecke einzustufen ist und sich insoweit der Zielrichtung für allgemeine Wohngebiete: vorwiegend dem Wohnen dienend, unterordnen muß. § 11 (2) BauNVO enthält bereits in der Fassung von 1976 diese Differenzierung.

Wenn die durch baurechtliche Verfahren gesicherte Entwicklung dieses Standortes als Klinik aus dem bisherigen definierten allgemeinen Wohngebiet entwickelt sein soll, wie geschehen, so wäre demnach auch die Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Teilbereich allgemeines Wohngebiet ausweist, sogar noch mit dem besonderen Hinweis (3 Planzeichen) auf Kureinrichtungen. Wegen der fehlenden Parzellenschärfe der



vorbereitenden Bauleitplanung muß auch hier das Entwickeln aus dem FNP angenommen werden. Eine - wie geforderte - zwingende Anpassung des FNP an diesen Bebauungsplan ergibt sich auch deshalb nicht, da gem. § 8 (4) Satz 1 BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 eine Rechtsgrundlage für das gemeindliche Handeln gesehen wird.

Aus der Sicht der Landschaftspflege wird darauf hingewiesen, daß die vorhandene Wiesen- und Hochstaudenfläche auf dem Flurstück 19/50 eine parkähnliche Struktur darstellt, für abzuholzene Bäume und Sträucher sollen Ersatzpflanzmaßnahmen vorgenommen werden, die doppelte Hainbuchenreihe auf der Ostseite ist als Pflanzeerhaltung festzusetzen.

## ABWÄGUNG

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit großen nichtbebaubaren Teilen des Flurstücks im Norden weist bereits darauf hin, daß damit der vorhandene großkronige Bewuchs nicht durch Hauptbaukörper angetastet werden kann. Dies gilt ebenfalls für die Kulissenbepflanzung auf der Ostgrenze dieses Flurstücks.

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung (Seniorenwohnanlage) nimmt mit ihren parkähnlichen Freiflächen größtmögliche Rücksicht auf diese vorhandene Vegetation und entspricht damit den Gestaltungsvorstellungen einer kleineren Grünzone zwischen Marienweg und Wilhelm- Busch- Weg. Die Untere Naturschutzbehörde darf aber nicht übersehen, daß es sich hierbei um eine Änderung einer planungsrechtlich bereits rechtsverbindlichen Regelung aus dem Ursprungsbebauungsplan handelt, also Baugebiet. Insoweit kann der Vorstellung nicht entsprochen werden, durch zusätzliche Festsetzungen auch noch Ersatzpflanzungen rechtlich durchsetzbar zu machen. Mit der Festsetzung von Anpflanzflächen auf der Süd- und Ostseite des Flurstücks 19/50 ist damit ausdrücklich auch nicht die Hainbuchenreihe als besonderer Landschaftsteil herausgehoben worden. Insoweit ist eine Festsetzung als Pflanzeerhaltung gem. § 9 (1) 25 b BauGB auch nicht vorzunehmen.



Das Jugendamt des Landkreises vertritt die Auffassung, daß der Spielplatz auf der Südseite der Rudolf- Albrecht- Straße wenig einladend ist, da die wenigen Spielgeräte in einem schlechten Zustand sind, den Eltern werden kaum schattige Plätze angeboten, es wird eine Anpflanzung von Bäumen und die Schaffung einer Rasenfläche zur Attraktivitätssteigerung empfohlen.

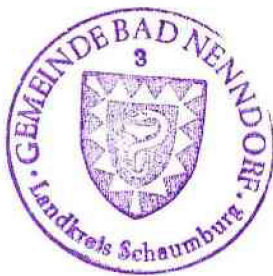
#### ABWÄGUNG

Die Ausführungen des Jugendamtes sind kein Gegenstand von Abwägungen oder Beurteilungen/ Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Subjektive Beurteilungen über den Zustand öffentlicher Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens können höchstens dazu anregen, über Gestaltungsmöglichkeiten dieser Spielplatzanlage neu nachzudenken.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 10.10.1990 diese Abwägung vollzogen. Gleichzeitig ist in dieser Sitzung der Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB gefaßt worden. Der Plan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Bad Nenndorf, den 19.3.1991

Ratsvorsitzender



Gemeindedirektor

