

BAD NENNDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 20 A

"LEHNHAST- NORD"

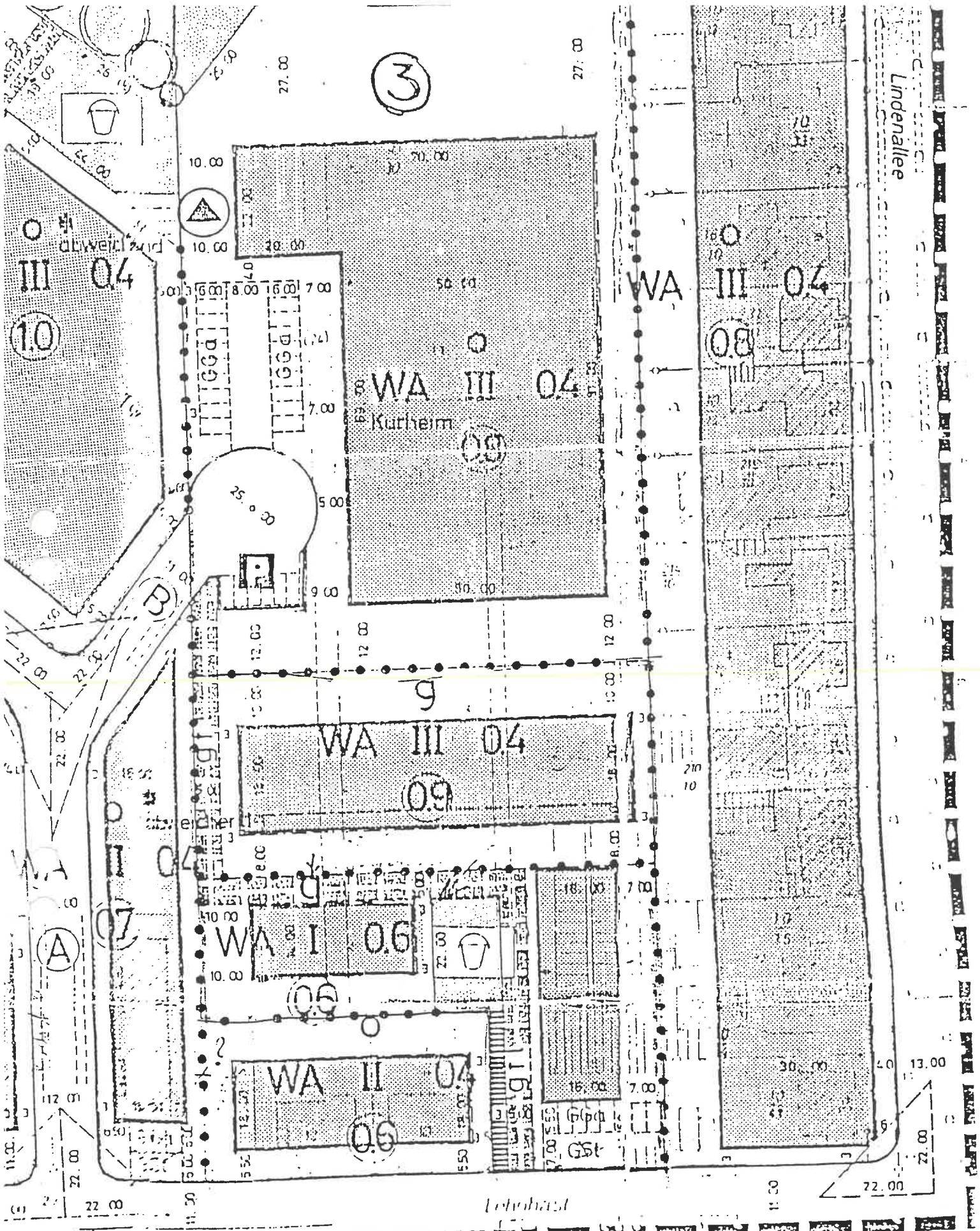
4. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Der Grundstückseigentümer der Flurstücke 10/55 und 10/54 auf der Nordseite der Straße Lehnhaft stellt im Zusammenhang von baulichen Aktivitäten fest, daß der bisherige rechtsverbindliche Bebauungsplan verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbietet, die aus den allgemeinen Entwicklungsvorstellungen im südlichen Teil des zukünftigen Altenwohn- und Pflegeheims auf dem Flurstück 10/50 aus städtebaulicher Sicht unzweckmäßig sind. Es wurde beantragt, die Anordnung einer Grünfläche mit Kinderspielplatz, damit verbunden vielfältige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ersatzlos wegfallen zu lassen. Dies gilt auch für die Gemeinschaftsgaragenanlagen und für Festsetzungen der Maße baulicher Nutzung. Es wird vorgeschlagen, entsprechend der vorhandenen Nachbearbeitung im südlichen Teilabschnitt eine zusammenhängende Gestaltung zu ermöglichen, im nördlichen Teilabschnitt des allgemeinen Wohngebietes eine entsprechend dem Bebauungsplan höhere Ausnutzbarkeit zu gewährleisten.

Im nachfolgenden Ausschnitt ist die bisher rechtsverbindliche Fassung dieses Teiles des Bebauungsplanes Nr. 20 A wiedergegeben.

Es ist richtig, daß verschiedene Rahmenbedingungen längst verändert worden sind. Auf dem nördlich zusammenhängenden Flurstück 10/50 ist im Zusammenhang mit der 3. Änderung die öffentliche Parkplatzanlage und ein großer Wendehammer einschließlich nach Süden verlaufender Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen ersatzlos gestrichen worden. Aufgrund der städtebaulichen Gesamtentwicklung ist im südlich anschließenden heute noch unbebauten Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Festsetzung Kinderspielplatz in einer Größe von 308 qm nicht mehr begründbar. Festgesetzte Gemeinschaftsgaragenanlagen sind genauso entbehrlich wie auch besondere Festsetzungen von Gehwegbeziehungen in diesem Teilabschnitt.



RECHTSVERBUNDEN
B-PLAN

bisher rechtsverbindlich

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat den Aufstellungsbeschuß zur 4. Änderung dieses Bebauungsplanes gefaßt. Der Geltungsbereich dieser Änderung betrifft nur die Flurstücke 10/55 und 10/54 auf der Nordseite der Straße Lehn hast.

Im Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind keine Anregungen oder Hinweise zur Planung vorgetragen worden.

Die Grundzüge der Planung gehen davon aus, daß entsprechend der heute vorgefundenen städtebaulichen Umgebung der südliche Teilbereich dieses Geltungsbereiches mit der Zahl der Vollgeschosse = 2 und der nördliche Teil mit 3 entwickelt werden kann, um einen Übergang zur nördlichen anschließenden Seniorenwohnanlage zu schaffen.

Die bisherige Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß Ursprungsbauungsplan bleibt unverändert.

Die Gliederung innerhalb dieses WA-Gebietes bezieht sich ausschließlich nur auf die Zahl der Vollgeschosse, ansonsten bleiben die Grund- und Geschoßflächenzahlen mit 0,4 und 0,8 im gesamten Geltungsbereich einheitlich bestehen. Bei dieser Festsetzung handelt es sich damit um eine Abschwächung der bisherigen Staffelungen von GRZ und GFZ. Es ist abweichende Bauweise festgesetzt, da zu erwarten ist, daß Baukörper über 50 m Gebäudelänge haben werden.

Auf die bisherigen Festsetzungen von Gehrechten und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird vollständig verzichtet. Es gehört zu den Belangen des Grundstückseigentümers, in welcher Weise er seine Flächen erschließt. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen öffentlich-rechtlichen Festsetzungen. Für die zentrale siedlungswirtschaftliche Erschließung sind alle vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen im Bereich der Straße Lehn hast vorhanden.

Für den Geltungsbereich dieser 4. Änderung ist eine Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kindergarten nicht mehr erforderlich. Die Versorgung mit öffentlichen Spielflächen im Plangebiet nördlich der Straße Lehn hast ist durch den vorhandenen Kinderspielplatz an der Rudolf-Albrecht-Straße in einer Luftlinienentfernung von ca. 200 m gegeben. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß es aus strukturellen Entwicklungen her möglich sein kann, daß Teile dieses jetzt geänderten WA-Gebietes einen Zusammenhang mit der nördlich anschließenden Seniorenwohnanlage darstellen, so daß eine demographische Berücksichtigung von Kindern im Alter von 6 bis unter 12 Jahren sehr schwierig werden könnte.

Öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich, da die notwendigen Maßnahmen über Privatzuwegungen einschließlich der sonstigen technischen Erschließung erfolgen kann. Dies bleibt Sache des Grundstückseigentümers.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Altablagerungen / oder Kontaminationen sind im Plangebiet nicht bekannt geworden.

Seite - 4 -

Im Verfahren der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 (1) BauGB und während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB sind abwägungsrelevante Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen nicht vorgetragen worden.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 11.11.1992 den Satzungsbeschuß gemäß § 10 BauGB gefaßt.

Bad Nenndorf, den 29.01.1993


Bürgermeister




Gemeindedirektor