

B e g r ü n d u n g (§ 2 a Abs. 6 BBauG)  
zum Bebauungsplan Nr. 20 a vom 24. Juli 1978  
Gemeinde Bad Nenndorf  
Baugebiet "Lehnast - Nord"  
Aufhebung des seit dem 27.9.1970 für zwei  
Kanaltiassen bestehenden einfachen  
Bebauungsplanes Nr. 20 "Lehnast - Nord"

=====

#### 1.) Vorbemerkung

Am 4.7.1977 gab die Regierung mit Vfg. 214.2 - 433/76 den mit Bericht der Gemeinde Bad Nenndorf vom 1.11.1976 vorgelegten Bebauungsplan Nr. 20 "Lehnast-Nord" wegen formeller und materieller Mängel ungenehmigt zurück.

Einerseits aus diesem Gesichtspunkt, insbesondere aber wegen der in Anbetracht der Entwicklungsstagnation strukturell sowie gestalterisch nicht realisierbaren früheren Planvorstellungen wird das Aufstellungsverfahren mit einem städtebaulichen Konzept wiederholt, das hinsichtlich der Erschließung und baulichen Nutzung größere Rücksicht auf den aktuellen Bedarf des Kurortes, auf die Bausubstanz und damit letztenendes auch auf die Bewohner der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nimmt.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Regierungsbezirk Hannover ist der Nahbereich Bad Nenndorf (Zentraler Ort) als Mittelzentrum ohne größeren Verflechtungsbereich eingestuft.

Für die großräumig und langfristig anzustrebende Bevölkerungsverteilung kommt bis 1990/2000 eine Richtzahl von 14.500 in Frage. Es sind die besonderen Entwicklungsaufgaben: Wohnen, gewerbliche Wirtschaft und Erholung zu erfüllen.

#### 2.) Allgemeine Begründung

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat gleichlaufend mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Überlegungen angestellt, in welchem Umfang der westlich des Kurzentrums bzw. westlich der Lindenallee gelegene Ortsinnenbereich für besondere Zwecke des Kurortes und für die Weiterentwicklung der Wohnbebauung nutzbar gemacht werden könne.

Dabei ergab sich, daß das augenblicklich am Rande des Ortskernes gelegene Plangebiet als Schwerpunktmaßnahme alle Voraussetzungen zur Einleitung einer Nutzungsattraktivitätsstärkung im Bereich zwischen Lindenallee und Nebenbahnlinie Bad Mündler - Bad Nenndorf bietet.

Im übrigen besteht ein öffentliches Interesse daran, die von der am Süd-, Ost- und Nordrand des Plangebietes vorhandenen Bebauung eingeschlossenen, z. Zt. noch landwirtschaftlich genutzten Grundstücke nach Ergänzung der ringsum vorhandenen Erschließungsanlagen einer geordneten städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Die Bebauungsplanfestsetzungen befinden sich in genereller Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes, der als Planungsziel eine WA-Nutzung zwischen Lindenallee und Bahnlinie vorsieht. Die Abweichungen von den innerhalb des WA-Gebietes dargestellten Gemeinbedarfsflächen "Kurheim" und "Kindergarten" sind unbedenklich, da der Bebauungsplanentwurf speziell Festsetzungen über Kurheimbereiche innerhalb des WA-Gebietes enthält und nach neueren Erkenntnissen kein Bedarf für einen Kindergarten neben der Eisenbahnstrecke besteht.

Insoweit kann der Flächennutzungsplan eine entsprechende Korrektur erfahren.

Infolge der mit Zustimmung der Regierung zwischenzeitlich vorgenommenen baulichen Weiterentwicklung im südlichen Bereich, wegen der schon lange wartenden weiteren Bauinteressenten und zur (aus der Sicht der Gemeindefinanz dringend erforderlichen) kurzfristigen Vollendung der Erschließungsanlagen erscheint es notwendig, den Bebauungsplan Nr. 20 a gem § 8 Abs. 2 BBauG in Anbetracht des sonst drohenden Verfalls der Finanzierungsmittel aufzustellen, bevor das Verfahren für den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bad Nenndorf zum Abschluß gekommen ist.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden in diesem Zusammenhang nicht berührt.

Das Plangebiet wurde bisher von dem seit dem 27. September 1970 bestehenden einfachen Bebauungsplan Nr. 2 "Lehnast - Nord" für zwei Kanalstraßen erfaßt, der mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 a seine Verbindlichkeit verliert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen einheitlich gute Baugrundverhältnisse vor. Ins Gewicht fallende Höhenunterschiede existieren nicht, so daß die bauliche Nutzung ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Auf eine größenordnungsmäßige Abstimmung der geplanten Bebauung zu den umgebenden Baugebieten, insbesondere zum ostwärtigen Ortsrandbereich, nehmen die Bebauungsplanfestsetzungen Rücksicht.

Durch Erweiterung des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes kann das Planungsgebiet kontinuierlich erschlossen werden.

Die Grenze des in der Bekanntmachung näher beschriebenen Plangeltungsbereiches verläuft ausschließlich entlang vorhandener Grundstücksgrenzen.

Beeinträchtigungen aus der Nachbarschaft bzw. durch die am Westrand des Plangebietes verlaufende Nebenbahnstrecke, die nur noch einem unbedeutenden Gütertransport dient, über deren endgültige Verwendung jedoch noch keine Entscheidung getroffen wurde, sind nicht zu erwarten.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die Bewohner des Neubaugebietes im unmittelbar anschließenden Ortszentrum versorgen.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, da es nach der vorgesehenen Art und dem Maß der Nutzung, der Definition eines WA-Gebietes entspricht.

Das Plangebiet bildet eine Übergangszone zwischen dem Rand des Kernbereiches und den nach dem Flächennutzungsplanentwurf westlich der Nebenbahnstrecke vorgesehenen WA-Flächen.

Aus diesem Grunde enthält der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen bzw. eine Fußgänger-Grünverbindung in Ost-West-Richtung.

Die im Norden und Osten vorhandene Ein- und Zweifamilien- sowie die am Südrand vorhandenen Mehrfamilienhäuser werden mit ihrer Bausubstanz integriert.

Die noch nicht baulich genutzten Flächen gehören dem Staatsbad Nenndorf und einer Bauträgergesellschaft. Einige kleinere Grundstücke sind Eigentum der politischen Gemeinde. Sowohl das Staatsbad als auch die Bauträgergesellschaft streben eine unverzügliche Bebauung an.

## 2.) Art und Maß der baulichen Nutzung

Unter Rücksichtnahme auf die örtliche Situation wird durch den Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden abgesehen von einer, im Interesse der künftigen Ortsbildgestaltung, entlang der Ost- West- Grünverbindung für notwendig gehaltenen Ausnahme (12 m Baulinie) durch Baugrenzen abgegrenzt.

WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

II bis III = zwei- bis dreigeschossige Bauweise (römische Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse

o = offene Bauweise

o mit Stern = abweichende Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge)

a = abweichende Bauweise (Gartenhofhäuser)

g = geschlossene Bauweise

(0,4) bis (1,0) = Geschoßflächenzahl

WA Kurheim = innerhalb dieses WA- Gebietes sind auch Kurheime gem. § 4 (3) 1 BauNVO zulässig.

3.) Städtebauliche Werte

a) das Plangebiet hat eine Fläche von  
brutto = 14,6663 ha

b) Erschließungsflächen  
öffentliche Weg- und  
öffentliche Parkfläche 1,9266 ha  
Spielplätze 0,1683 ha  
öffentliche Grünfläche 0,5555 ha = 2,6504 ha

c) Die Erschließungsflächen umfassen rd. 18 % des Bruttobaulandes  
Nettobauland = 12,0159 ha

d) Bebauungsdichte

vorhandene Bausubstanz	rund	120 WE
geplante Bebauung	rund	<u>200 WE</u>
	zusammen	320 WE

320 WE x i.D. 3,5 Personen = 1120 Personen

Dieser Einwohnerzahl im Plangebiet ist eine fiktive Kurheimbelegung mit rund 400 Personen hinzuzurechnen.

Die Addition der insgesamt, einschl. der Kurheime, zulässigen Geschoßflächen

beträgt .....	92.686 qm
ohne Kurheime .....	<u>67.818 qm</u>

2 % der zulässigen Geschoßflächen = 1.356 qm

### Spielplätze

Die im Plangeltungsbereich festgesetzten drei Spielplätze mit einer Gesamtgröße von 1.683 qm entsprechen den Vorschriften des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes, nach dem für Spielplätze mindestens 2 % der zulässigen Geschosflächen zur Verfügung stehen müssen.

Auf eine darüberhinausgehende Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder kann wegen der im Plangebiet vorhandenen bzw. beabsichtigten Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern verzichtet werden, da auf diesen Grundstücken ausreichende Spiel- und Bewegungsflächen verbleiben.

#### 4.) Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist entlang der Nordgrenze (südlich der Wilhelmstraße) der Ostgrenze, (westlich Lindenallee) und der Südgrenze (nördlich Lehnast) jeweils in rund 50 Meter Tiefe bebaut.

Entlang der Westgrenze verläuft der Gerhart-Hauptmann-Weg mit beiderseits vorhandener baulicher Nutzung.

Demzufolge sind lediglich für die Mitte des Plangebietes und für das WA-Gebiet "Kurheim" neue Erschließungsanlagen nötig.

Die Südwestecke des Geltungsbereiches kann über einen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Platz erschlossen werden.

Unter Zugrundelegung des Flächennutzungsplan-konzeptes wurde inzwischen die Planstraße (A) hergestellt, die zu einem späteren Zeitpunkt die Bahnlinie kreuzen und die Verbindung zum westlich davon geplanten WA-Gebiet ermöglichen soll.

Auch die abzweigende Planstraße (B) ist im Ansatz vorhanden. Unter den augenblicklichen Voraussetzungen erscheint eine Verlängerung jedoch nicht geboten. Dieser Straßenzug wird unmittelbar an der Grenze des Staatsbad-Grundstückes durch einen Wende- und Parkplatz abgeschlossen.

Neu anzulegen bleibt lediglich, von der Wilhelmstraße ausgehend, die Planstraße (C), die zur Erhaltung der Wohnruhe als rund 190 Meter lange Stichstraße ausgebildet und an ihrem Südende mit einem Wendeplatz versehen wird.

Öffentliche Parkplätze im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind neben den nach der Niedersächsischen Bauordnung auf den jeweiligen Grundstücken zu errichtenden Stellplätzen erforderlich.

In diesem Sinne sind im Verlauf der Planstraße (A) 30 und innerhalb der Planstraße (C) 6 Parkplätze vorgesehen. Im Bereich der Wegeenden können darüberhinaus 22 Parkplätze in Anspruch genommen werden.

Die Erschließung ist ansonsten durch die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gesichert, dabei muß sowohl für diese als auch für die rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen des Mehrfamilienhausbereiches die ständige Zufahrtsmöglichkeit insbesondere von Rettungs- bzw. Katastrophen-Fahrzeugen gewährleistet sein.

Die im einzelnen beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes geht aus der Profildarstellung im Grundplan Hochbau hervor.

Neben der entlang der Nebenbahnlinie verlaufenden 12 Meter breiten, mit Leitungsrechten belasteten Fläche enthält der Bebauungsplan eine ebenso breite Fußgängergrünverbindung in Ost-West-Richtung, die nach dem Flächennutzungsplan möglichst über die Nebenbahnlinie hinweg fortzusetzen ist.

In grüngestalterischer Hinsicht erhält die Grünverbindung inmitten des Bebauungsplanes "Allee-Charakter".

Aus Gründen der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind an den Straßeneinmündungen Sichtdreiecke freizuhalten.

#### 5.) Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden an die in Bad Nenndorf vorhandene zentrale Trink- und Brauchwasserversorgung (Wasserbeschaffungsverband Allern) angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch entsprechende Abflußleitungen in die zentrale Kanalisation bzw. in die aufnahmefähige Kläranlage.

Das Oberflächenwasser fließt durch Regenwasserabflußleitungen in den nächsten Vorfluter.

#### 6.) Versorgung mit elektrischem Strom und Gas

Das Elektrizitätswerk Wesertal gewährleistet die Versorgung aus den vorhandenen Ortsnetzen.

Umspannstellen können am Südrand des zentral gelegenen Spielplatzes sowie am Westrand des Plangeltungsbereiches (südlich der Planstraße A) errichtet werden.

7.) Kosten der Durchführung der Erschließung

Infolge der vorhandenen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes nur noch Erschließungsmaßnahmen für die z.Zt. unbebauten Flächen durchzuführen.

Hierfür ergeben sich unter Zugrundelegung von Richtsätzen Aufwendungen in Höhe von rd. 1.200.000,-- DM

Hiervon beträgt der für die Ausführung der städtebaulichen Maßnahmen auf die Gemeinde Bad Nenndorf entfallende Anteil rund 120.000,-- DM.

8.) Bodenordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde beabsichtigt, die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen vor Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen, Wege und Plätze käuflich zu erwerben.

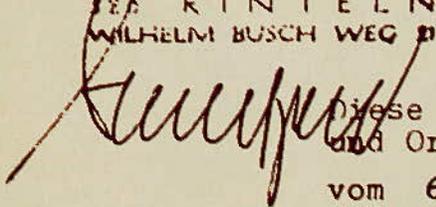
Sofern keine zufriedenstellenden Vereinbarungen zur Realisierung des Bebauungsplanes erzielt werden können, wird die Gemeinde veranlassen, daß gem. §§ 45, 80 und 85 BBauG Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

9.) Für den Bebauungsplan Nr. 20 b wird zu gegebener Zeit ein besonderes Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Rinteln, am 24. Juli 1978

HANS BUNDTZEN

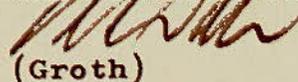
ARCHITEKT BDA  
75 RINTELN  
WILHELM BUSCH WEG 11



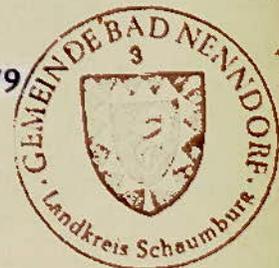
Diese Begründung hat mit Bebauungsentwurf und Ortsübersichtsplan gem. § 2 a (6) BBauG vom 6.11.1978 bis 6.12.1978 öffentlich ausgelegt.

Bad Nenndorf, am 28. Febr. 1979

Gemeinde Bad Nenndorf  
Der Gemeindegeldirektor:



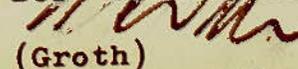
(Groth)



Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 23.1.1979 als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Bad Nenndorf, den 28. Febr. 1979

Gemeinde Bad Nenndorf  
Der Gemeindegeldirektor:



(Groth)

