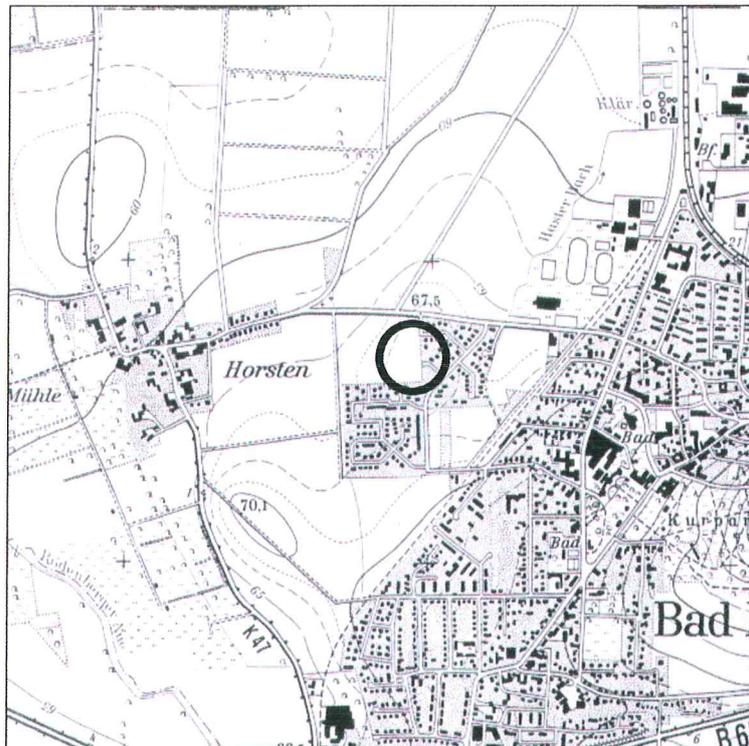


Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf

Landkreis Schaumburg

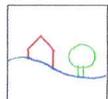
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "In der Peser"



Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31737 Rinteln Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



Gliederung

1 Grundlagen	3
2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3 Aufgabe des Bebauungsplanes	3
4 Städtebauliches Konzept	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Zustand des Plangebietes / Ziele und Zwecke der Planung	4
5 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	5
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
5.2 Baugrenzen	5
5.3 Verkehrsflächen	5
5.4 Belange des Umweltschutzes	6
6 Daten zum Plangebiet	7
7 Durchführung des Bebauungsplanes	7
7.1 Bodenordnung	7
7.2 Ver- und Entsorgung	7
7.3 Kosten für die Stadt Bad Nenndorf	8
8 Abwägung	9
9 Verfahrensvermerke	10
Anhang: Auszug aus den Festsetzungen B-Plan Nr. 68 "In der Peser"	11

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 18.05.2005 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „In der Peser“ beschlossen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung liegt bereits ein rechtsverbindlicher B-Plan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vor. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar, so dass auch dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

Dieser B-Plan wird auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466) erstellt.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird für die vorliegende Änderung das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet.

2 Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke der 1. Änderung des B-Planes entsprechen der planerischen Grundkonzeption des rechtskräftigen B-Planes Nr. 68 und somit auch den übergeordneten landes- und raumplanerischen Grundsätzen.

Durch die vorliegende Änderung soll die Bebaubarkeit der im Änderungsbereich liegenden Grundstücke durch eine Verschiebung der Baugrenzen den Nutzungsansprüchen an die Grundstücke angepasst werden.

3 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Nordwesten der Stadt Bad Nenndorf südlich der K 47 im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 68 und umfasst die Flurstück 42/5 und 24/2 teilweise der Flur 3 in der Gemarkung Horsten.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 1.320 m².

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in der Planzeichnung im M 1:1000 verbindlich dargestellt.

4.2 Zustand des Plangebietes / Ziele und Zwecke der Planung

Die durch die Änderung betroffenen Grundstücksflächen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68, der für die Flächen als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt. Innerhalb dieses Allgemeinen Wohngebietes ist als Maß der baulichen Nutzung eine offene, I-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von GRZ=0,3 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Firsthöhe von 9,50 m zulässig.

Der Änderungsbereich sowie die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen werden zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt. Im Osten grenzt die Garbenstraße sowie vorhandene Wohnbebauung in I-geschossiger, offener Bauweise an den Änderungsbereich an.

Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung und der Parzellierung des Plangebietes des B-Planes Nr. 68 hat sich gezeigt, dass in dem Änderungsbereich die bauliche Nutzung der entstehenden Grundstücke, auch im Hinblick auf die Vermarktungschancen und die Berücksichtigung der aktuellen Baubegehren und Wohnbedürfnisse, eingeschränkt ist. Da durch die vorliegende Änderung die Ziele und Zwecke des rechtsverbindlichen B-Planes nicht eingeschränkt werden und zu einer besseren und marktgerechten Bebaubarkeit der Grundstücke auch über den Änderungsbereich hinaus beigetragen werden kann, soll die Baugrenze im östlichen Bereich bis auf 3 m, wie auch sonst im Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes üblich, an die Garbenstraße heran erweitert werden.

Änderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergeben sich im Änderungsbereich nicht. Durch das Heranrücken der Baugrenzen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind auch keine Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzungen zu erwarten.

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 „In der Peser“ bleiben auch für den vorliegenden Änderungsbereich weiterhin wirksam.

5 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird, entsprechend den bisherigen Festsetzungen, als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Hierin sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Auf Grundlage des § 1 Abs. 6 i.V. m. § 4 BauNVO werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Analog zu den bisherigen Festsetzungen für den Änderungsbereich wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 bei einer offenen und I-geschossigen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern unverändert festgesetzt.

Die GRZ von 0,3 darf gem. § 19 Abs. 4 durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Somit ergibt sich, dass maximal 45% der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen versiegelt werden dürfen.

5.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von 3m zu den vorhandenen und rechtskräftig festgesetzten Verkehrsflächen bzw. einem Abstand von 2m zu den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. An den Plangebietsgrenzen im Norden und Westen werden die Festsetzungen des vorhandenen Baurechts aufgenommen.

5.3 Verkehrsflächen

Der Änderungsbereich der 1. Änderung ist über die Garbenstraße und die südlich an den Änderungsbereich angrenzende Planstraße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen, so dass die Erschließung des Änderungsbereiches gewährleistet ist.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind öffentliche oder private Verkehrsflächen zur Erschließung nicht erforderlich.

Die gem. NBauO erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 68 "In der Peser" sind für die betroffenen Flächen bereits Baurechte geschaffen worden. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB gilt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet, dass die aufgrund des rechtsverbindlichen B-Planes zulässigen Eingriffe nicht mehr auszugleichen sind. Eine Kompensation ist nur noch bei Eingriffen erforderlich, die über die rechtlich bereits möglichen Eingriffe hinausgehen.

Um die Auswirkungen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 68 bewerten zu können, werden in der folgenden Gegenüberstellung die wesentlichen städtebaulichen Parameter des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 sowie seiner 1. Änderung für den Geltungsbereich der Änderung in einer Tabelle gegenübergestellt.

B-Plan Nr. 68 (rechtskräftig) Flurstück 24/2	1. Änderung des B-Planes Nr. 68 Flurstück 24/2	Eingriff i. S. § 1a (3) BauGB
<p>1.146 m² Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>174 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 + 50%ige Überschreitung:</p> <p>max. versiegelbare Fläche = 594 m²</p>	<p>⇒ 1.146 m² Allgemeines Wohngebiet (WA)</p> <p>⇒ 174 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 + 50%ige Überschreitung:</p> <p>max. versiegelbare Fläche = 594 m²</p>	<p>nein, weil keine Veränderung</p>

Die Belange von Natur und Landschaft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, da im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. 68, die innerhalb der Ursprungsfassung des B-Planes getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen mit Ausnahme der räumlichen Erweiterung der Baugrenzen unverändert übernommen wurden.

Die geplante Bebauung fügt sich in die umgebenden Baustrukturen ein, weil die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht verändert wird.

Aufgrund der übernommenen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dem damit verbundenen, unveränderten Eingriffspotentials im Änderungsbereich ist mit Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (gem. § 18 (1) BNatSchG) nicht zu rechnen. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Gem. der Anlage des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) unterliegen die in der 1. Änderung des B-Planes geplanten Vorhaben nicht der UVP-Pflicht.

Europäische FFH- und Vogelschutzgebiete i.S.d. § 1a Abs. 7 Buchst. b BauGB befinden sich im Plangebiet oder seiner unmittelbaren Umgebung nicht, so dass die Schutzziele und -objekte nicht von dieser Bauleitplanung beeinträchtigt werden.

5.4.2 Altlasten

Nach Auskunft der Stadt Bad Nenndorf sind innerhalb des Änderungsbereiches keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgeladen worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen

gen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf eine Beeinträchtigung des Änderungsbereiches hinweisen.

5.4.3 Immissionsschutz

Von der im Norden in einer Entfernung von rd. 115m verlaufenden K 47 wirken Verkehrslärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 sowie die vorliegende 1. Änderung des B-Planes ein.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches, nördlich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen liegt nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 68 im Lärmpegelbereich II. Diese Festsetzung wird im Rahmen der 1. Änderung nicht übernommen, da diese gem. dem Schalltechnischen Gutachten zum B-Plan Nr. 68 außerhalb des Lärmpegelbereichs II ($\leq 55 \text{ dB(A)}$) liegt.

In Bezug auf den Immissionsschutz erlaubt die kleinräumige Abgrenzung des Geltungsbereiches daher eine Konkretisierung der Festsetzungen in diesem Bereich.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „In der Peser“ umfasst eine Fläche von insgesamt 1.320 m². Davon entfallen auf die Art der Nutzung als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) 1.320 m², einschließlich Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 174 m².

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Für die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Flächen befinden sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers, so dass die Durchführung der 1. Änderung des B-Planes gesichert ist.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Samtgemeinde Nenndorf zugeführt. Der Ort Bad Nenndorf ist an die Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Nenndorf, die für die zusätzliche Belastung aus dem Plangebiet ausreichend dimensioniert ist, angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Oberflächenwasser wird über den im Rahmen der Ausbauplanung zum B-Plan Nr. 68 neu anzulegenden Regenwasserkanal und die zentrale Regenrückhaltung entwässert. Eine zusätzliche Belastung der Vorfluter wird somit vermieden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die angrenzend vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz des Gebietes gem. dem DVGW- Arbeitsblatt W-405 mit einer Leistung von mind. 48 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden bei einem Auslaufdruck von 1,5 bar sowie die Errichtung geeigneter Wasserentnahmestellen (Hydranten) sicherzustellen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Elektrizität wird durch das für dieses Gebiet zuständige Energieversorgungsunternehmen E.ON Westfalen Weser AG sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhanden Leitungen zu achten. Tiefwurzelnende Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Kommunikationswesen

Der Änderungsbereich wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Ressort BBN 28, Sängemühlenstr. 6, 29221 Celle, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Stadt Bad Nenndorf

Der Stadt Bad Nenndorf entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

8 Abwägung

Landkreis Schaumburg, 31655 Stadthagen

Belange des Naturschutzes:

Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Belange der Kreisstraßen, Wasser und Abfallwirtschaft:

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich 3-achsige Müllfahrzeuge eingesetzt werden und dass die verkehrliche Erschließung gem. den UVV „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft nach den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden sollten. Könnten diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung:

Aus raumordnerischer Sicht wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

Belange des Planungsrechts:

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Der Rat der Stadt Bad Nenndorf hat darauf hingewiesen, dass durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes die verkehrliche Erschließung der Grundstücke oder die Straßenverkehrsfläche selbst nicht geändert werden, so dass keine Beeinträchtigung der Müllentsorgung erkennbar ist. Weiter wurde festgestellt, dass der rechtskräftige B-Plan Nr. 68 darüber hinaus die EAE 85/95 berücksichtigt, so dass auch im ursprünglichen Bebauungsplan die Anforderungen der UVV „Müllbeseitigung“ bzw. der EAE 85/95 eingehalten worden sind.

9 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
Krankenhäuser Str. 12 31737 Rinteln
Telefon: 05751 9646744
Telefax: 05751 9646745

Rinteln, den 20.10.2005

gez. Reinold
.....

Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt fasste in seiner Sitzung am 18.05.2005 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 17.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der vereinfacht geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 27.06.2005 bis 26.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 20.10.2005

gez. Battermann
.....

Stadtdirektor

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

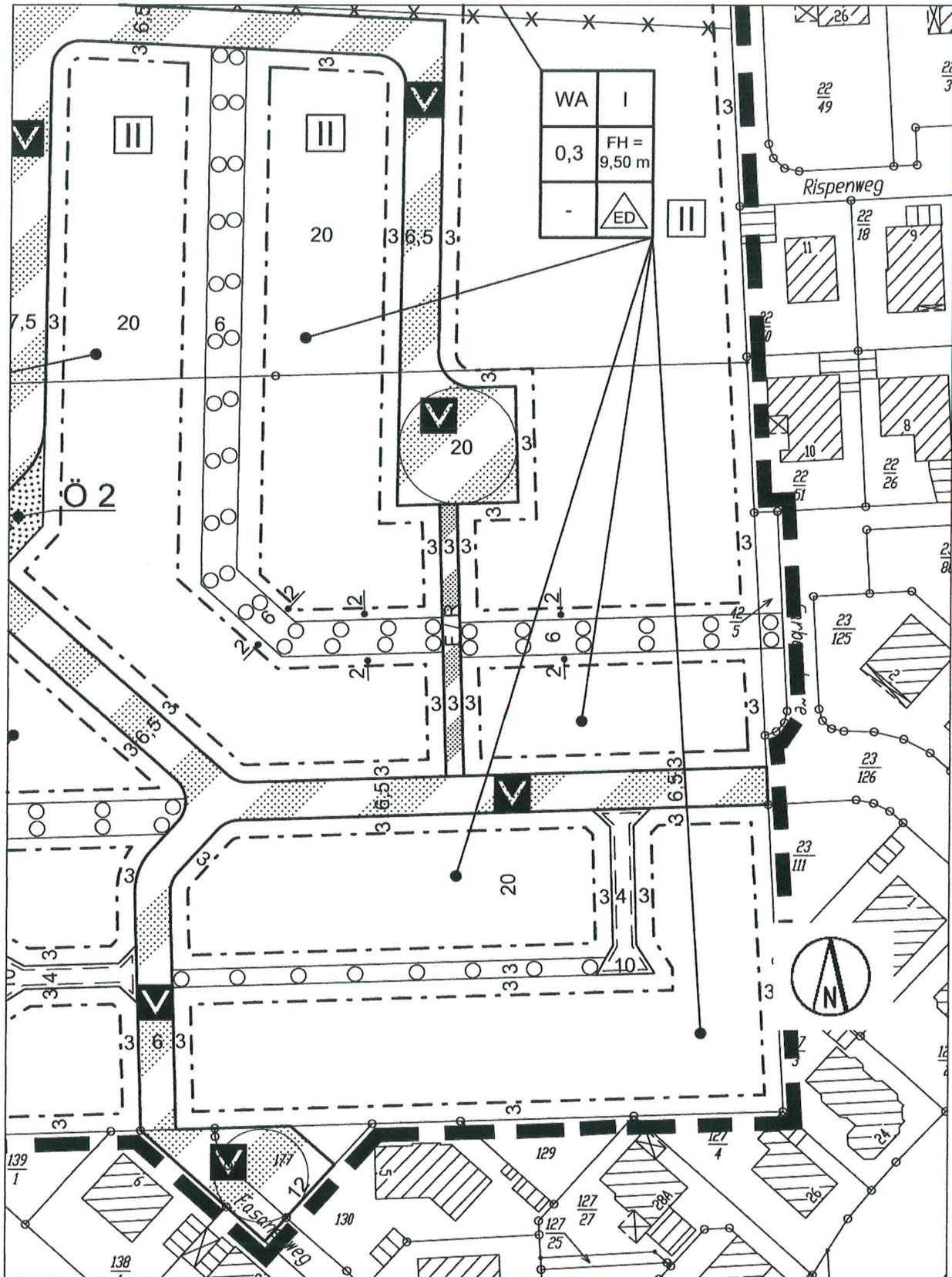
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Hinweise und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Bad Nenndorf, den 20.10.2005

gez. Battermann
.....

Stadtdirektor

Anhang: Auszug aus den Festsetzungen B-Plan Nr. 68 "In der Peser"



Maßstab 1:1.000