

Bauleitplanung der Stadt Bad Nenndorf



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 „Hassenzinne“, 3. Änderung

Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

~~URSCHRIFT~~
ABSCHRIFT



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/2.500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © LGLN 2011

Bearbeitung:

• *plan Hc* •

Büro für Stadtplanung

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	4
2. Rechtliche Situation	4
3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung.....	5
4. Verfahren der Innenentwicklung	6
5. Übergeordnete Planungsebenen	6
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	7
6.1. Rechtsgrundlagen	7
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.2.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2.2. Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.2.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	8
6.2.5. Verkehrsflächen	9
6.2.6. Geh- Fahr und Leitungsrechte.....	9
6.2.7. Pflanzmaßnahmen	9
6.3. Nachrichtliche Übernahmen	9
7. Abwägungsrelevante Belange.....	10
7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	10
7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter	10
7.1.2. Zusammenfassung der Umweltbelange.....	12
7.2. Öffentliche Infrastruktur	12
7.2.1. Erschließung	12
7.2.2. Ver- und Entsorgung	12
7.2.3. Niederschlagswasser	13
7.3. Sonstige Belange.....	13
7.3.1. Nachbarschutz.....	13

Begründung

7.3.2.	Immissionen, Altlasten	13
7.3.3.	Denkmalschutz	14
7.3.4.	Zivil- und Katastrophenschutz.....	14
7.4.	Zusammenfassung der Belange.....	15
8.	Planungshinweise	16
8.1.	Flächenbilanz	16
8.2.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten	16
8.3.	Allgemeine Hinweise	17
8.4.	Bearbeitung des Verfahrens	17
8.5.	Verfahrensvermerk.....	17
Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan und Darstellung der Planänderung (nachrichtlich)	
Anlage 2	Artenliste für Pflanzmaßnahmen	

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Hassenzinne“ umfasst das Flurstück 46/8 der Flur 5, Gemarkung Bad Nenndorf. Der Planbereich wird im Westen/Nordwesten durch ein angrenzendes Flurstück mit Wohnbebauung begrenzt. Die übrigen Seiten des Geltungsbereiches werden von innerörtlichen Straßenflächen eingenommen. Östlich grenzt die Hohle Straße und anschließend, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich der Friedhof der Stadt Bad Nenndorf. Südlich grenzt die Buchenallee an den Planbereich.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1048 qm, entspr. ca. 0,10 ha.

Die nähere Umgebung ist maßgeblich baulich durch Wohnbebauung geprägt, die sich in nördlicher Richtung beidseits entlang der Hohle Straße, als auch südlich der Buchenallee befindet.

Der Geltungsbereich fällt, ausgehend von der Buchenallee, in südlicher Richtung um circa 5m ab. Die Fläche tritt als Rasenfläche in Erscheinung, die regelmäßig gemäht wird. Die Fläche ist frei von Bebauung und höherwertigen Grünstrukturen.



Abb. 1: Blick parallel zur Buchenallee ...



Abb. 2: ... und in Richtung Hohle Straße

2. Rechtliche Situation

Das gesamte Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 11 „Hassenzinne“, der am 16.10.1979 als Satzung durch den Rat der damaligen Gemeinde Bad Nenndorf beschlossen wurde und mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Schaumburg am 17.09.1980 in Kraft getreten ist. Er wird im Folgenden als Urplan bezeichnet.

Begründung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung ist im Urplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung als Spielplatz festgesetzt. Ein Spielplatz wurde über die Dauer der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht eingerichtet.

Mit Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Modellkommunen-Gesetzes, das im Dezember 2008 in Kraft getreten ist, ist das Niedersächsische Spielplatzgesetz ersatzlos gestrichen worden. Die Kommunen regeln den Spielplatzbedarf seither in eigener Verantwortung.

Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bestehen im Geltungsbereich der 3. Änderung aktuell keine Baurechte.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat darüber hinaus in seiner Sitzung am 20.10.1982 die örtliche Bauvorschrift für die Gestaltung der Baugebiete "Hassenzinne" und "Hohe Warte" als Satzung beschlossen, in deren Geltungsbereich auch die vorliegende 3. Änderung liegt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Bezirksregierung Hannover am 14.09.1983 ist diese Gestaltungssatzung in Kraft getreten. In einem parallelen Verfahren wird diese Gestaltungssatzung aufgehoben. Hierzu liegt bereits ein Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 21.11.2007 vor, mit dem das Verfahren eingeleitet wird.

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadt Bad Nenndorf strebt eine behutsame Nachverdichtung innerörtlicher Flächen an. Dabei wurden in einem ersten Schritt Flächen in Betracht gezogen, die für eine Wohnbebauung grundsätzlich in Frage kommen. Hierzu wurden von der Verwaltung mehrere Flächen benannt, die als Teile vorhandener Bebauungspläne zurzeit keine Baurechte aufweisen, aber auch nicht für die Nutzung verwendet werden, die im Bebauungsplan ursprünglich dafür vorgesehen war. Nachdem diese Flächen durch die ursprüngliche Nutzung über die letzten Jahre/Jahrzehnte nicht in Anspruch genommen wurden, besteht die Möglichkeit – bei entsprechender Eignung – diese innerörtlichen Flächen im Sinne einer nachhaltigen Flächenausweisung vorrangig als Wohnbauland zur Verfügung zu stellen.

Ein konkreter Bedarf für einzelne Bauplätze im Stadtgebiet ist regelmäßig gegeben und entspricht dem Grundprinzip, die innerörtlichen Ressourcen vor einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hassenzinne“ sieht vor, anstelle einer öffentlichen Grünfläche (Spielplatz), einen Bauplatz für Wohngebäude zur Verfügung zu stellen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans zielt regelmäßig darauf ab, in seinem Geltungsbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und bedeutet, dass durch das Verfahren der Planaufstellung nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Begründung

Der Bedarf an Spielplatzflächen für kleinere Kinder wird heute in der Regel auf den großzügig bemessenen Grundstücken gedeckt. Im öffentlichen Bereich stehen die nahegelegenen Grünflächen des Kurparks zur Verfügung.

4. Verfahren der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht erforderlich.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Bad Nenndorf als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP), das im Januar 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung des Landkreises Schaumburg.

Begründung

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bad Nenndorf besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1999, der am 05.01.2000 bekannt gemacht wurde. Dieser stellt die Flächen als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 3. Änderung ist ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

6.1. Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Hassenzinne“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v 22.07.2011 I 1509.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll, entsprechend der umgebenden Bebauung, vorrangig dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit die angestrebten Wohnverhältnisse realisiert werden können und zur Einbindung in die vorhandenen städtebauliche Strukturen, sind folgende allgemein bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

Begründung

- Tankstellen

6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen getroffen, damit sich die neue Bebauung gut in die städtebauliche Struktur des näheren Umfeldes einfügt. Die Festsetzungen orientieren sich damit weitgehend an den verbindlichen Regelungen des Urplanes.

Die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. Aufgrund der Hanglage wird die Höhe der Traufe im Bereich der nordöstlichen Ecke der Baugrenze als Höchstmaß definiert, um den Höheneindruck auf das städtebaulich verträgliche Maß zu begrenzen. Hierbei soll der Eindruck einer höheren Geschossigkeit, als der zulässigen zwei Vollgeschosse entgegengewirkt werden. Als Höhenmaß wird 7,00 m über der Straßenoberfläche an dem zuvor definierten Punkt definiert, um die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen auf dem gesamten Grundstück zu regeln. Dabei wird die Traufhöhe als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,5 festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird wegen der bodenschützenden Belange gegenüber den umliegenden Bereichen auf ein notwendiges Maß reduziert.

6.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im WA wird als Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Fortbestand der bestehenden aufgelockerten Baustruktur gewährleistet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Diese sind so ausgebildet, dass eine zweckentsprechende Bebauung realisiert werden kann. Dabei soll sich die Bebauung auf den Grundstücksbereich beschränken, der keine Einschränkung durch das Leitungsrecht aufweist. Abgesehen von der Fläche die mit Leitungsrecht belegt ist, können Garagen und Nebenanlagen unter Beachtung der Niedersächsischen Bauordnung auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.2.4. Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im WA sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der Errichtung von überdimensionierten Gebäuden entgegen gewirkt, wodurch der geplante aufgelockerte Gebietscharakter (einschließlich Umfeld) gewahrt wird.

Begründung

6.2.5. Verkehrsflächen

Bei der festgesetzten Verkehrsfläche handelt es sich um eine Teilfläche des überplanten Flurstückes, die bereits heute für einen straßenbegleitenden Fußweg in Anspruch genommen wird. Diese Teilfläche wird durch die Festsetzung gesichert.

Ansonsten ist die Erschließung durch örtlichen die Gemeindestraßen, die Buchenallee und die Hohle Straße, gesichert.

6.2.6. Geh- Fahr und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich besteht ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht im Urplan, das zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert wurde. Dieses Geh,- Fahr- und Leitungsrecht wird lagegetreue in die Planänderung übernommen und über eine textliche Festsetzung zu Gunsten der Stadt Bad Nenndorf bzw. des/der Versorgungsunternehmen gesichert. Die Fläche ist von jeglicher Überbauung freizuhalten.

6.2.7. Pflanzmaßnahmen

Um eine Durchgrünung des Grundstücks bzw. Siedlungsbereichs zu gewährleisten sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche innerhalb der Freiflächen auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein klein- bis mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sollten als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1m Höhe gepflanzt werden. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstamm zu pflanzen und sollten in 1 m Höhe einen Stammumfang von 8-10 cm aufweisen. Die Artenwahl ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Pflanzmaßnahmen sind nach Beginn der privaten Baumaßnahmen, spätestens jedoch innerhalb der anschließenden Vegetationsperiode durchzuführen.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt in der Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf. Gemäß § 9 (6) BauGB wird dies in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Hinweis: Die Versickerung von (nicht schädlich verunreinigtem) Niederschlagswasser ist ausschließlich über die belebte Bodenzone (Flächen- bzw. Muldenversickerung) zulässig. Sickerschächte oder vergleichbarer Anlagen sind nicht zulässig.

Begründung

Beabsichtigte geothermische Nutzungskonzepte sind im Sinne des Heilquellenschutzgebietes im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu begutachten.

Der Heilquellenschutz wird damit im Rahmen der Planung beachtet.

7. Abwägungsrelevante Belange

7.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich kurz abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

7.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)	Zum Gebäudebestand der weitestgehend durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu. Hier sind keine Auswirkungen erkennbar. Ein Nutzungskonflikt zwischen Wohnbebauung und benachbartem Friedhof ist ebenfalls nicht erkennbar. Von einer erheblichen Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.
Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	Bei dem Grundstück handelt es sich um eine anthropogen geprägte Fläche mit Scherrasen innerhalb des Siedlungsverbundes, wobei große Gehölze auf der Fläche nicht vorhanden sind. Ein Obstbaum an der Südgrenze kann in den künftigen Hausgarten integriert werden. Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die Inanspruchnahme der Fläche daher nicht in erheblichem Umfang betroffen. Bei einer Erschließung von der Buchenallee, ist auf die straßenbegleitenden Alleebäume Rücksicht zu nehmen, d.h. sie stehen zwar außerhalb des Geltungsbereichs der Planung,

Begründung

	<p>sind aber zu erhalten, da die Zufahrt nur in Absprache mit der Gemeinde festgelegt werden kann.</p> <p>Im Hinblick auf die Vermeidung von Eingriffen ist hervorzuheben, dass eine Nachverdichtung grundsätzlich der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich entgegenwirkt und somit Eingriffe in wertvollere Biotope zu vermeiden hilft.</p>
Boden und Landschaft	<p>Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der aber durch die geringe Grundflächenzahl auf das notwendige Maß beschränkt wird. Ein Ausgleich ist aufgrund der Innenentwicklung nicht erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Daher ist die Beeinträchtigung der „freien“ Sicht für Nachbarn, die durch das Vorhaben ggf. zu erwarten ist, hinzunehmen. Zudem wird die Gestaltungssatzung aufgehoben, die bisher den freien Blick in die Landschaft der norddeutschen Tiefebene festschreibt.</p> <p>Mit der festgesetzten Pflanzmaßnahme wird eine Durchgrünung des Plangebietes angestrebt.</p>
Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)	<p>Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.</p> <p>Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse, die eine Versickerung nicht möglich macht, ist das Grundstück an die Regenwasserkanalisation anzuschließen. Auf die freiwillige Möglichkeit zur Rückhaltung/Versickerung wird hingewiesen. Die Belange des Heilquellenschutzgebietes werden durch Hinweise – wie im übrigen betroffenen Stadtgebiet – berücksichtigt.</p>
Luft und Klima	<p>Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer gleichwertigen Nutzung ausgegangen werden kann, die keine beachtlichen Auswirkungen auf Luft und Klima erwarten lassen.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Im Nahbereich befindet sich der örtliche Friedhof, der allerdings durch die geplante Bebauung in keiner Weise beein-</p>

Begründung

- Strom E.ON Westfalen Weser AG
- Gas E.ON Westfalen Weser AG
- Telekommunikation Telekom AG
- Entsorgung (Müll) Landkreis Schaumburg (AWS)

Das Löschwasser kann über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden. Die Fördermenge richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und erfordert 800l/min über 2 Stunden.

7.2.3. Niederschlagswasser

Im gesamten Stadtgebiet liegen bindige Bodenverhältnisse vor, die eine Versickerung von Niederschlagswasser kaum möglich machen. Eine Versickerung kann daher planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. In der erschließenden Verkehrsfläche ist jedoch ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden, an den das Grundstück angeschlossen werden kann.

Aus ökologischer Sicht ist die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung oder die freiwillige Anlage einer Versickerungsmulde jedoch dennoch empfehlenswert. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird hiermit ausdrücklich, unter Hinweis auf die Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nenndorf (vgl. Pkt. 6.3), hingewiesen.

Für Muldenversickerung auf den Baugrundstücken ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Bei geeigneten Bodenverhältnissen kann eine Muldenversickerung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 vorgenommen werden.

7.3. Sonstige Belange

7.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden.

7.3.2. Immissionen, Altlasten

Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse durch Lärm oder sonstige Immissionen ist nicht erkennbar.

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen aktuell keine Erkenntnisse vor. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche des Plangebietes vormals als Feuerplatz (Osterfeuer) genutzt wurde. Eine Kontamination des Bodens ist nicht vorhanden, weil in diesen Zusam-

Begründung

menhang ausschließlich Grün- und Gartenabfälle verbrannt wurden. Insofern kann von der gesundheitlichen Unbedenklichkeit der zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Gartennutzung, Kinderspiel im Freien, etc.) ausgegangen werden.

Aufgrund der Vornutzung als Osterfeuerplatz wurden die oberflächennahen Bodenhorizonte vom Büro gpb-Arke, Hessisch Oldendorf, mit 15 Einzelproben hinsichtlich einer weiteren Nutzung als Baufläche beurteilt. Die Untersuchungsergebnisse können bei der Stadt eingesehen werden. Zitat aus der Mail vom Landkreis Schaumburg, Bodenschutzbehörde, vom 28.08.2012: *„Aufgrund der Analyseergebnisse [...] bestehen von hier keine Bedenken gegen die Ausweisung des B-Plans Nr. 11 "Hassenzinne" als Wohngebiet.“*

7.3.3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Ergänzender Hinweis des Landkreis Schaumburg, archäologischen Denkmalpflege:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für Ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

7.3.4. Zivil- und Katastrophenschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weist der Landkreis Schaumburg darauf hin, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem ist die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Stadt Bad Nenndorf hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche

Begründung

Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z. B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Im Bereich der Straßen „Hohle Straße“ und „Buchenallee“ sind Wasserleitungen mit Querschnitten von DN 100 vorhanden, die in der Lage sind, die Löschwassermengen für den notwendigen Grundschutz bereitzustellen. Die Einhaltung der Hinweise ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung der Vorhaben nachzuweisen.

7.4. Zusammenfassung der Belange

Ziel der Planung ist die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb der Stadt Bad Nenndorf, die grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet erscheinen, die aber aufgrund bestehender Bebauungspläne nicht festsetzungsgemäß genutzt werden. Durch eine Innenentwicklung mit der Schaffung von Baurechten kann eine Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers sind Pläne der Innenentwicklung von der

Begründung

Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Daher sind die Festsetzungen/Hinweise zu Umweltbelangen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

In der Abwägung der Belange, eine Einschränkung der freien Sicht in der Breite des Flurstückes 46/8 auf der einen Seite hinzunehmen und hierfür auf der anderen Seite eine hochwertige innerörtliche Wohnbaulage zu schaffen, die dem Prinzip der innerörtlichen Nachverdichtung folgt, hat sich die örtliche Politik dahingehend entschieden, im Bereich der 3. Änderung künftig eine Wohnbebauung zuzulassen. Der Gesamteindruck des Landschaftserlebnisses mit dem Blick in die norddeutsche Tiefebene, wird durch die geplante Bebauung nur unwesentlich gemindert, da weite Bereiche entlang der Buchenallee nicht bebaut werden und die Sichtbeziehung bestehen bleibt. Zudem wird die betreffende Gestaltungsatzung aufgehoben.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände soll ein ausgewogenes Ergebnis erreicht werden, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet werden.

8. Planungshinweise

8.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	1048 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1026 qm	97,9 %
Straßenverkehrsfläche	22 qm	2,1 %
überlagernde Festsetzungen		
überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb der Baugrenzen)	524 qm	
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	70 qm	

8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Die Stadt Bad Nenndorf ist Eigentümerin der Flächen und wird die künftigen Baugrundstücke an private Interessenten verkaufen. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Durchführung der Vorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Die Kosten der Planung gehen zu Lasten der Stadt Bad Nenndorf. Erschließungskosten fallen nicht an.

Begründung

8.3. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

8.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, 17.12.2012

gez. I. Henckel

S

8.5. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Bad Nenndorf in seiner Sitzung am als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

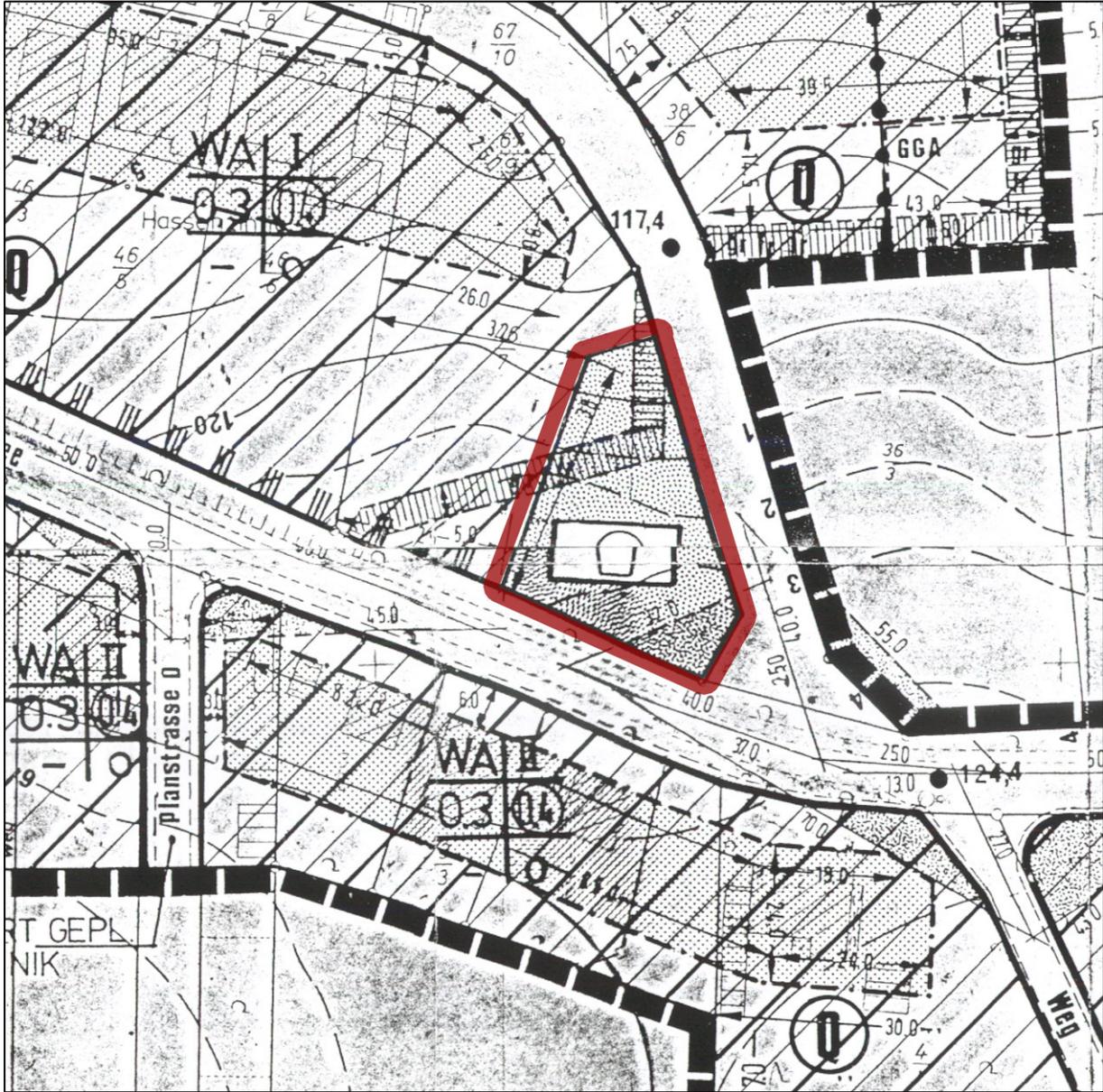
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 11 „Hassenzinne“, 3. Änderung, vom 10.04. bis einschließlich 10.05.2012 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, 17.12.2012

gez. Reese

L.S.

Ursprungsbebauungsplan



Planausschnitt: Maßstab 1/1000, genordet

Anlage 2

Artenliste für Pflanzmaßnahmen

Die Liste stellt eine Auswahl dar und ist nicht abschließend. Die Pflanzung ist den örtlichen Verhältnissen und den Standortansprüchen der jeweiligen Arten anzupassen.

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume (Breiten <5 bis 20m, Endhöhe max. 12 –20m)

Apfeldorn	<i>Crataegus x lavellei</i>
Baum-Hasel	<i>Corylus colurna</i>
Eingrifflicher Weißdorn "Sticta"	<i>Crataegus monogyna</i>
Erlen-Hybride "Spaethii"	<i>Alnus spaethii</i>
Ginkgobaum	<i>Gingko biloba</i>
Hahnensporn-Weißdorn	<i>Crataegus crus-galli</i>
Herzblättrige Erle	<i>Alnus cordata</i>
Kleinkronige Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Kugel-Robinie	<i>Robinia pseudacacia</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Pyramiden-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Säulen-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Sumpf-Eiche	<i>Quercus palustris</i>
Thüringische Mehlbeere	<i>Sorbus x thuringiaca</i>
Winter-Linde "Greenspire"	<i>Tilia cordata</i>

Obstbäume

jeweils als Hochstamm, vorzugsweise alte- bzw. regionaltypische Sorten

Äpfel: Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm, Baumanns Renette, Adersleber Calvill, Finckenwerder, Herbstprinz, Halberstädter Jungfernapfel, Doorapfel, Krügers Dickstiel, ...

Birnen: Bosc's Flaschenbirne, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin v. Paris, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne, Rote Dechantsbirne, ...

Kirschen: Dolleseppler, Schattenmorelle dunkle Sauerkirsche, ...

Weitere: Pflaumen, Mirabellen, Eß-Kastanie, Mandelbaum, Maulbeerbaum, Mispel, Quitte, Speierling, Walnuss, ...