

GEMEINDE BAD NENNDORF

**Landkreis Schaumburg
Regierungsbezirk Hannover**



Bebauungsplan Nr. 33 „Am Krater“

**Begründung (§ 9 (8) BauGB)
- Stand der Rechtsverbindlichkeit -**

Fassung vom 05.03.1997

*Bilband zu BA'D'
8A2477/97 v.d. Han.*

UR RÜNDE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND NOTWENDIGKEIT	1
2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
3.1 Allgemeines	1
3.2 Art der baulichen Nutzung	2
3.3 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)	3
3.3.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)	3
3.3.3 Vollgeschosse, Höhen der baulichen Anlagen	3
3.4 Bauweise, Baugrenzen	3
3.5 Flächen für Stellplätze	4
3.6 Verkehrsflächen und öffentlicher Personennahverkehr	4
3.7 Schall- und Staubimmissionen	5
3.7.1 Beurteilung der Lärmimmissionen, ausgehend von der B 65	5
3.7.2 Beurteilung der Lärmimmissionen, ausgehend von der Raiffeisen-Waren-genossenschaft	6
3.7.3 Beurteilung der Staubimmissionen, ausgehend von der Raiffeisen-Waren-genossenschaft	6
3.7.4 Getreidebegasung	7
3.8 Ver- und Entsorgung, Brandschutz	7
3.9 Zustand von Natur und Landschaft	8
3.9.1 Eingriffsregelung nach BNatSchG	8
3.9.2 Bestandsaufnahme	9
3.9.3 Bewertung der Eingriffe	9
3.9.4 Sanierungsmaßnahmen	10
3.10 Ausweisung von Grünflächen	11
3.10.1 Öffentliche und private Grünflächen	11
3.10.2 Nicht überbaute Grundstücksflächen, Verkehrsflächen	12

3.10.3	Bäume	12
3.10.4	Kinderspielplatz	13
4.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG	13
5.	KOSTEN	14
6.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	14
7.	BEREITSTELLUNG EINER ERSATZFLÄCHE	18
8.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 28.11. BIS 28.12.1994	21
8.1	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	21
8.2	Handwerkskammer Hannover	21
8.3	Elektrizitätswerk Wesertal GmbH	22
8.4	Landkreis Schaumburg	22
8.5	Heinrich Schweer, Stadthagener Str. 1 a, 31542 Bad Nenndorf	24
8.6	Förderungs- und Beteiligungsgenossenschaft der Raiffeisen-Hauptgenossenschaft eG, Hannover	25
8.7	Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg	25
8.8	Straßenbauamt Hameln	26
9.	STELLUNGNAHME DES NATURSCHUTZBUNDES DEUTSCHLAND, ORTSGRUPPE SAMTGEMEINDE NENNDORF	27
10.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 18.03. BIS 18.04.1996	
10.1	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	28
10.2	Landkreis Schaumburg	28
10.3	Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim	30
10.4	Wesertal	31
11.	BESCHLUß- UND BEKANNTMACHUNGSDATEN	31

1. GELTUNGSBEREICH, ZWECK UND NOTWENDIGKEIT

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flur 19 der Gemarkung Bad Nenndorf mit den Flurstücken 20/2, 20/3, 20/4, 20/5, 20/10, 22/79 (teilweise), 24/77, 24/97 und 64/4.

Die Mitgliedsgemeinde Bad Nenndorf der Samtgemeinde Nenndorf plant eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen. Angesichts des Bedarfs an Wohnungen in den Bereichen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen, aber auch im Mietwohnungsbau, verfolgt die Gemeinde Bad Nenndorf das Ziel einer Bereitstellung zusätzlichen Wohnraumes.

Zur Ausnutzung zentraler Infrastruktureinrichtungen und unter dem Gesichtspunkt eines sparsamen Umgangs mit Boden bieten sich dafür zunächst Flächen im stadtnahen Bereich an, soweit andere Aspekte (z.B. Belange des Naturschutzes) nicht entgegenstehen.

In der Gemeinde Bad Nenndorf befindet sich am südwestlichen Rand ein Gelände einer ehemaligen Möbelfabrik, die durch einen Brand zerstört wurde. Der Bereich grenzt im Süden an die B 65, im Westen an den ehemaligen Bahndamm, der jetzt als Fuß- und Radweg genutzt wird. Im Osten und Norden wird das Gelände von einer Grabenparzelle umschlossen, hinter der die vorhandene Bebauung beginnt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 33 "Am Krater" beabsichtigt die Gemeinde Bad Nenndorf auf einer ca. 4,3 ha großen Fläche die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Bereitstellung von ca. 135 Wohneinheiten. Das Plangebiet wird verkehrlich an die K 47 angeschlossen und ist damit günstig an eine klassifizierte Hauptstraße angebunden.

2. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf, 16. Änderung, stellt das Plangebiet nach der allgemeinen Art seiner baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) sind damit nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b eines Heilquellenschutzgebietes (weitere Schutzzone).

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ALLGEMEINES

Die Nachfrage nach Grundstücken für Reihenhäuser hat die Gemeinde Bad Nenndorf veranlaßt, den Bebauungsplan Nr. 33 "Am Krater" aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Ausweisung eines Gebietes für einen zweigeschossigen Reihenhausbau,
- Sicherung von wertvollem Grünbestand,
- Abriß der Ruinen der ehemaligen Möbelfabrik und Sanierung des Gebietes.

Der Geltungsbereich wird im wesentlichen durch die Ruine der Möbelfabrik im südlichen Abschnitt charakterisiert. Das Gelände ist nahezu eben.

Die östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung besteht zumeist aus Einfamilienhäusern und liegt auf der gleichen Höhe wie das Plangebiet.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wird im Norden und Osten durch einen Graben abgegrenzt, wobei im Osten entlang des Grabens eine Pappelreihe besteht und ein Fußweg verläuft. Im Süden wird das Gelände durch ein dichtes Buschwerk zur B 65 hin abgegrenzt, im Westen durch den ehemaligen Bahndamm, der zum Plangebiet hin dicht bewachsen ist.

Die Baum- und Strauchbestände sollen erhalten bleiben oder werden bei Abgang durch Neubepflanzungen ersetzt. Bindungen für Bepflanzungen sichern diese Flächen planungsrechtlich ab.

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der im Parallelverfahren geänderte Flächennutzungsplan stellt Wohnbauflächen dar.

Um die angestrebte Wohnqualität zu ermöglichen, werden die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nach § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen, da die Lage des Plangebietes für diese Nutzungen keinen geeigneten Standort darstellt.

Die Ausschlüsse sind in einer textlichen Festsetzung geregelt.

3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

3.3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so daß die nach § 17 (1) BauNVO maximal zulässige Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglicht wird.

3.3.2 GESCHOßFLÄCHENZAHL (GFZ)

Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung wird eine Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dadurch soll eine behutsame Verdichtung des Plangebietes mit Rücksicht auf die anliegenden Wohngebiete erreicht werden.

3.3.3 VOLLGESCHOSSE, HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

Das städtebauliche Ziel der Bebauung mit Reihenhäusern auf diesem Areal ist eine Gestaltung, die möglichst zu einem "Gesicht" des Baugebietes führen soll. Dabei wird den Reihenhäusern damit Rechnung getragen, daß die Zahl der Vollgeschosse im ganzen Gebiet mit II festgesetzt wird.

Um eine städtebauliche Eingliederung zur bestehenden Bebauung zu erreichen, werden in einer textlichen Festsetzung nach § 16 (3) und § 18 (1) BauNVO folgende Höchstmaße über einem Bezugspunkt (Planstraße B oder C) festgesetzt:

Traufhöhe: 7,00 m,

Firsthöhe: 12,00 m.

3.4 BAUWEISE, BAUGRENZEN

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird für den zentralen Bereich des Plangebietes eine offene Bauweise mit engen Baugrenzen festgesetzt, um die Stellung der Reihenhäuser klar zu strukturieren.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Hausgruppen festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen ausreichende Bautiefen, so daß unterschiedliche Haustypen und kleinere Versätze innerhalb der Hauszeilen möglich sind. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zu den westlich und östlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen, so daß ein Eingriff in die Wurzelbereiche des Baumbestandes unterbunden wird.

3.5 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der zweigeschossigen Bebauung sind die notwendigen Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Um für den Straßenraum ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, sind die Flächen für die Stellplätze festgesetzt worden.

Die nach der Niedersächsischen Bauordnung notwendigen Stellplätze können so untergebracht werden.

Öffentliche Stellplätze sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B und C vorgesehen.

3.6 VERKEHRSFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHER PERSONNENNAHVERKEHR

Das Plangebiet wird im Westen südlich des Beginns des Geländes der Raiffeisen Genossenschaft an die K 47 angebunden. Diese Anbindung ist notwendig, da ein direkter Anschluß an die B 65 nicht möglich ist. Der Ausbau dieses Knotenpunktes wird entsprechend den Planungen des Ingenieurbüros Keuntje in den Bebauungsplan übernommen. Der Knotenpunkt K 47/B 65 soll in Zukunft ausgebaut werden, so daß hiermit die kürzeste Verbindung zu klassifizierten Straßen besteht. Ein den Anforderungen gerecht werdendes Annäherungssichtfeld wird im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Eine weitere Anschlußmöglichkeit des Plangebietes bestünde an die Berliner Straße, wobei der gesamte Verkehr dann jedoch durch das bestehende Wohngebiet fließen würde. Dies ist jedoch nicht im Sinne des Grundsatzes der Zuführung des Verkehrs möglichst schnell auf Hauptstraßen und würde auch zu unnötigen Belastungen in der Berliner Straße führen. Deshalb wird auf diesen Anschluß für Pkw und Lkw verzichtet.

Die Festsetzungen innerhalb des Gebietes sehen für den Bereich der Planstraße A einen verkehrsberuhigten Bereich vor, um dem dort liegenden Kinderspielplatz Rechnung zu tragen. Die Planstraßen B und C werden als Tempo-30-Zone gestaltet, um die Aufenthaltsqualität zu steigern. Die Straßen sollen allesamt aus Pflaster hergestellt werden, um dem Plangebiet einen einheitlichen Charakter zu geben.

Die privaten Fußwege sind ebenfalls aus Pflaster herzustellen. An drei Stellen verbinden Fußwege den Planbereich mit dem im Osten vorhandenen Weg und zwar auf Höhe der Berliner Straße, des Danziger Weges und der Professor-Schröter-Straße.

Im Fußwegbereich, der den Planbereich mit der im Osten liegenden Wohnbebauung auf Höhe der Berliner Straße verbindet, werden Geh- und Leitungsrechte planungsrechtlich abgesichert. In der nordwestlichen Ecke ist ein Anschluß an den Rad- und Fußweg (ehemaliger Bahndamm) vorgesehen.

Weitere Anschlüsse für den Rad- und Fußgängerverkehr werden nicht vorgesehen, um die bestehenden Grünflächen entlang des Plangebietes nicht unnötig zu beeinträchtigen. Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in einer zumutbaren Entfernung von ca. 400 m an der Rodenberger Allee/Ecke Berliner Straße.

3.7 SCHALL- UND STAUBIMMISSIONEN

3.7.1 BEURTEILUNG DER LÄRMIMMISSIONEN, AUSGEHEND VON DER B 65

Gemäß dem Immissionsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 33 der Ingenieurgemeinschaft Bonk-Maire-Hoppmann, ist entlang der B 65 eine 5 m hohe Lärmschutzwand, bezogen auf die Straße Oberkante der B 65, notwendig. Von dieser Lärmschutzwand geht eine erhebliche Geräuschreduzierung für die Erdgeschosse des Allgemeinen Wohngebietes aus.

Damit liegt die Geräuschbelastung in der Erdgeschoßebene in einer Größe, die nach dem heutigen Erkenntnisstand noch als vertretbar anzusehen ist (40 - 45 db (A) in der Nachtzeit). Somit ist kein passiver Lärmschutz in der Erdgeschoßebene notwendig.

Für das Obergeschoß wird durch die Lärmschutzwand eine geringere Pegelminderung erreicht (bis 58 db (A) in der Nachtzeit).

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind notwendig. Für folgende Bereiche bzw. Fassaden wird daher im Bebauungsplan im Obergeschoß passiver Lärmschutz festgeschrieben mit der Maßgabe, daß hier zum Schutz gegen Verkehrsgeräuscheinwirkungen Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 db haben müssen:

- Bei der ersten Baureihe an der B 65 Fassaden auf der Süd-West- und Ostseite,
- bei der ersten Baureihe jeweils beidseitig der Planstraße B bei Fassaden der Westseite.

Um einen zeitnahen Lärmschutz für die an der Planstraße A zu errichtenden Baulichkeiten zu gewährleisten ist beabsichtigt, mit dem Investor des Baugebietes eine Vereinbarung dahingehend zu treffen, daß die Lärmschutzwand vor Bezugsfertigkeit der Bauzeile errichtet wird. Diese Vereinbarung soll im Rahmen eines Erschließungsvertrages erfolgen.

3.7.2 BEURTEILUNG DER LÄRMIMMISSIONEN, AUSGEHEND VON DER RAIFFEISEN-WARENGENOSSENSCHAFT

Das Immissionsgutachten der Ingenieurgesellschaft Bonk-Maire-Hoppmann kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der Betriebsart nicht mit wesentlichen Geräuschen zu rechnen ist. Die gegenwärtige Immissionsbelastung kann während der Erntezeit in der Größe der zulässigen Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes nach T.A. Lärm liegen, es sind jedoch keine Reserven für mögliche Betriebsveränderungen vorhanden. Um die Interessen der Warengenossenschaft zu berücksichtigen, wird auch hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen eine Teilfläche als vorbelastetes Gebiet festgesetzt mit der Maßgabe, daß Geräuschimmissionen wie in einem Mischgebiet (Überschreitung der Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes um 5 db (A)) auftreten können.

3.7.3 BEURTEILUNG DER STAUBIMMISSIONEN, AUSGEHEND VON DER RAIFFEISEN-WARENGENOSSENSCHAFT

Ein Immissionsgutachten der Ingenieurgesellschaft Bonk-Maire-Hoppmann kommt zu dem Ergebnis, daß beim Betrieb der Raiffeisen-Warengenossenschaft grundsätzlich keine unzulässigen oder unzumutbaren Staubeinwirkungen ausgehen. Durch Messungen wurde festgestellt, daß auf einer Teilfläche an wenigen Tagen im Jahr während der Erntezeit die (unverbindlichen) MIK-Werte nach VDI 2310 bei ungünstigen Witterungsverhältnissen überschritten werden können.

Um die Interessen der Warengenossenschaft zu berücksichtigen, wird daher die entsprechende Teilfläche als vorbelastetes Gebiet gekennzeichnet.

3.7.4 GETREIDEBEGASUNG

Während der Getreidelagerung können, um die Keimfreiheit des Lagergutes sicherzustellen, Begasungen notwendig werden.

Zur Zeit ist aufgrund des Ausrüstungsstandes der Siloanlagen die Möglichkeit zur Begasung nicht gegeben.

Sollte ein eventueller neuer Betreiber sich entschließen, die Silos für den Begasungsbetrieb umzurüsten, hat er nach geltendem Recht (u.a. TRGS 512) dafür Sorge zu tragen und die technischen Anlagen so auszurüsten, daß sich keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung ergibt.

3.8 VER- UND ENTSORGUNG, BRANDSCHUTZ

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Wasser und elektrischer Energie erfolgt über die in diesem Raum tätigen Versorgungsträger. Vom zuständigen Versorgungsträger für Wasser ist zu bestätigen, daß der für das neue Baugebiet benötigte Wassermehrbedarf aufgrund des vorhandenen Wasserkontingentes zur Verfügung gestellt werden kann. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 33 wird an die vorhandenen Verbundnetze angeschlossen. Für die Anlage einer Trafostation ist eine Fläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

Das Schmutzwasser wird an das vorhandene Schmutzwasser-Netz der Samtgemeinde Nenndorf angeschlossen und der Kläranlage Bad Nenndorf zugeleitet.

Sowohl der Schmutzwasser- als auch der Regenwasserkanal sind im Plangebiet selbst noch zu verlegen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 33 "Am Krater" liegt in einem 0,289 km² großen Gebiet im Südosten von Bad Nenndorf, für das das Ingenieurbüro Holldack ein Entwässerungskonzept erarbeitet hat.

Demnach wird das Gebiet durch verrohrte Vorflutgräben (Horster Bach; Gewässer III. Ordnung) westlich der Bahnlinie Lauenau-Bad Nenndorf mit einem Regenüberlauf und einer Regenüberlaufleitung zur Rodenberger Aue hin entwässert.

Das im bisherigen Planverfahren verfolgte Entwässerungskonzept, aufgestellt im Jahr 1980, ist überholt und nicht mehr durchführbar. In Gesprächen mit dem Landkreis Schaumburg, Untere Wasserbehörde, wurden mehrere Möglichkeiten der Regenwasserableitungen erörtert. Als beste Lösung stellte sich dabei eine Erweiterung des nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Krater" gelegenen und bestehenden Regenrückhaltebeckens heraus. Die schadlose Abführung des Oberflächenwassers aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Krater" soll daher nunmehr wie folgt praktiziert werden:

Nach der Berechnung der Firma Fläming Consult GmbH, Wedemark, vom 10.02.1997, kann das RRB um die erforderlichen 350 m² ohne weiteres vergrößert werden. Lediglich der Stauspiegel muß um 10 cm von NN + 65,10 auf NN + 65,20 angehoben werden, was bei einer Kronenhöhe des Dammkörpers an der niedrigsten Stelle von NN + 65,50 vertretbar ist. Dazu muß die Überlaufschwelle der Hochwasserentlastung entsprechend erhöht werden.

Die Regulierung des Regenwasserabflusses erfolgt über den aus dem Baugebiet "Am Krater" kommenden Entwässerungsgraben durch ein Drosselbauwerk. Dabei soll der Entwässerungsgraben durch eine Wand abgesperrt werden. Ein Grundablaß gibt bei höchstem Stauziel im RRB nur soviel Wasser ab, wie als natürlicher Abfluß vor Versiegelung ankommen würde. Die restliche Wassermenge kann über eine Schwelle in das Rückhaltebecken überlaufen. Die genaue Berechnung und der Nachweis der Wassermengen und Bauwerke erfolgt in dem Wasserrechtsantrag nach dem NWG.

Die Belange des Brandschutzes und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung werden rechtzeitig vor der Erschließung des Plangebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer, der Freiwilligen Feuerwehr Bad Nenndorf und dem Landkreis Schaumburg, geregelt.

3.9 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Das Plangebiet ist durch die Ruinen einer abgebrannten Möbelfabrik, im Westen durch einen ehemaligen Bahndamm, dessen Böschung mit Baum- und Strauchbewuchs versehen ist, einer Pappelreihe im Osten und einer dichten Vegetation entlang der B 65 gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III b eines Heilquellenschutzgebietes (weitere Schutzzone).

3.9.1 EINGRIFFSREGELUNG NACH BNatSchG

Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom Mai 1993 hat der Bundesgesetzgeber die §§ 8 a bis 8 c in das BNatSchG eingefügt mit dem Ziel, das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht zu harmonisieren.

Die zentralen Elemente der Eingriffsregelung sind im Rahmen der Abwägung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen. In einem Grünordnungsplan wurden Empfehlungen für landschaftspflegerische Maßnahmen erarbeitet und, soweit erforderlich, in diesen Bebauungsplan planungsrechtlich übernommen.

3.9.2 BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme wurde im Frühjahr 1994 durchgeführt und erfaßt die Naturraumpotentiale Klima, Boden, Wasser, Biotope und Erholung/Landschaftsbild.

Die Empfindlichkeit der einzelnen Potentiale wurden ermittelt und mit folgendem Ergebnis bewertet:

- Die Böschungen zwischen dem Plangebiet und dem ehemaligen Bahndamm mit der vorhandenen Vegetation des Baum- und Buschbestandes besitzen einen großen ökologischen Wert.
- Die Pappelreihe im Osten des Plangebietes hatte für die ehemalige gewerbliche Nutzung eine Abschirmfunktion, die jedoch in Zukunft keine große Rolle mehr spielen wird.
- Die Vegetation entlang der B 65 besitzt zwar zahlreiche nicht standortgerechte Gehölze, ist aber in der südwestlichen Ecke des Plangebietes von hohem Wert und muß in die Planung des Wohngebietes mit einbezogen werden.
- Im südöstlichen Bereich sind einige erhaltenswerte Solitär bäume vorhanden, die ebenfalls bei der Planung zu berücksichtigen sind.
- Durch die ehemalige Möbelfabrik ist ein großer Teil des Plangebietes versiegelt. Die Freifläche nördlich der Hallen ist durch eine dichte Wildkräuterdecke bedeckt, die nach Biotoptypenbewertung z.T. empfindliche Bereiche enthält, u.a. Arten der Roten Liste.

3.9.3 BEWERTUNG DER EINGRIFFE

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 7 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) verbunden und auszugleichen.

Die vorhandene Böschung am ehemaligen Bahndamm und die Fläche der Pappelreihe im Osten werden planungsrechtlich abgesichert, ebenso der südwestliche Bereich des Plangebietes, zwischen Planstraße A und der B 65/ehem. Bahndamm.

Die Biotoptypen wurden unter Zuhilfenahme des Biotoptypenkartierschlüssels von Drachenfels nach dem Osnabrücker Modell bewertet. Ein besonderer Aspekt ist die bereits vorhandene z.T. großflächige Versiegelung des Geländes durch Gebäude, Straßen und Wege. Einer vorhandenen Versiegelung des Geländes von ca. 1,32 ha, die komplett beseitigt wird, steht eine neue Versiegelung von ca. 1,48 ha gegenüber.

Wesentlich ist der Erhalt der vorhandenen Böschung am ehemaligen Bahndamm und die Grünfläche in der südwestlichen Ecke des Plangebietes. Auf den privaten Grundstücksflächen und im öffentlichen Straßenraum werden Pflanzgebote durch textliche Festsetzungen ausgesprochen.

Das sich aus der Flächenbilanz ergebende Kompensationsdefizit wird durch die Bereitstellung einer Ersatzfläche kompensiert.

3.9.4 SANIERUNGSMABNAHMEN

Durch einen Brand in der Möbelfabrik (1980) sind die Gebäude teilweise zerstört worden. Die Ruinen wurden nicht oder nur teilweise beseitigt. Zur Untersuchung des Bodens und des in den Kellerräumen der zerstörten Gebäude angesammelten Wassers wurde im Februar 1994 eine Abschätzung des Gefährdungspotentials hinsichtlich einer geplanten Nutzung des Geländes als Wohngebiet durchgeführt.

Das Bodengutachten kommt zu dem Schluß, daß das Gefährdungspotential, das durch die Belastung vorgefundener Schadstoffe ausgeht, als gering einzuschätzen ist. Eine Gefährdung des Grundwassers ist unwahrscheinlich. Nach Aussage des Bodengutachtens besteht hinsichtlich einer Nutzung als Wohngebiet kein Gefährdungspotential, wenn eine Aufnahme des Oberbodens bis ca. 20 cm im Zuge der Abrißarbeiten und die Entsorgung mit dem Bauschutt vorgenommen wird.

Während der Abrißarbeiten und der Abräumung des Baugeländes werden weitere Untersuchungen auf eventuelle Schadstoffe durchgeführt. Der Bauschutt wird nach den gesetzlichen Vorschriften entsorgt.

Eine textliche Festsetzung regelt, daß sämtliche Abrißarbeiten an vorhandenen Gebäuden sowie der Abtrag des Oberbodens aufgrund festgestellter Schadstoffbelastungen nach Auflagen, in Abstimmung und unter Aufsicht der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg durchzuführen sind.

Nach fachgerechter Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist eine Nutzung des Geländes als Wohngebiet zulässig.

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3.10 AUSWEISUNG VON GRÜNFLÄCHEN

Auf der Grundlage der ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan die entsprechenden Festsetzungen getroffen.

Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes werden die erarbeiteten Empfehlungen des Grünordnungsplanes für landschaftspflegerische Maßnahmen umgesetzt.

3.10.1 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die vorhandene Böschung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem ehemaligen Bahndamm wird als private Grünfläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) ausgewiesen. Dadurch wird dieser ökologisch wertvolle Bereich planungsrechtlich abgesichert. Der vorhandene Grünstreifen wird lediglich an zwei Stellen für die nötigen verkehrlichen Anbindungen des Wohngebietes durchbrochen.

Ebenso wird die südwestliche Ecke mit einer Fläche von ca. 60 x 45 m als private Grünfläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

In dieser Fläche liegt ein Kinderspielplatz, die diesen Bereich umgebende Grünstruktur soll den Zweck einer Parkanlage erfüllen. Auch die private Grünfläche im Südosten des Gebietes südlich der Planstraße B ist als Parkbereich geplant.

Die Fläche der östlich des Plangebietes verlaufende Pappelreihe wird als private Grünfläche mit Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Südlich des Lärmschutzwalls wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um den dort vorhandenen Bewuchs zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Der Bereich des Lärmschutzwalls selbst wird ebenso als öffentliche Grünfläche festgesetzt und ist durch Neuanpflanzungen zu gestalten.

3.10.2 NICHT ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, VERKEHRSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes dienen der Ergänzung der öffentlichen Grünflächen und einer harmonischen Gestaltung des Wohngebietes.

In der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung (s. Kapitel 4) wird daher geregelt, daß auf den nicht überbauten Grundstücksflächen neben Hausgartennutzung nur Obstgehölze und einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher angepflanzt werden dürfen.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden auf den nicht überbauten Grundstücksflächen, im öffentlichen Straßenraum und im Bereich der Stellplätze geschaffen.

Darüber hinaus wird eine Ersatzfläche zur Verfügung gestellt (Flurstück 26/1 der Flur 16).

In textlichen Festsetzungen wurden folgende Regelungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB getroffen:

- Auf den Grundstücksflächen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Je 250 m² angefangener, nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Im gesamten Geltungsbereich ist je 6 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- An den Planstraßen B und C ist je 18 m Straßenlänge mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

3.10.3 BÄUME

Im Plangebiet sind drei gut ausgebildete vorhandene Bäume als zu erhaltend festgesetzt worden.

Wie bereits ausgeführt wurde, sind die Verkehrsflächen so bemessen worden, daß im Rahmen der Ausbauplanung ausreichend Platz für eine Straßenbegrünung vorhanden ist.

3.10.4 KINDERSPIELPLATZ

Im Planungsgebiet ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der in der nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpG) vorgeschriebenen Entfernung zur Wohnbebauung liegt.

Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 660 m² (Bruttofläche).

Nach § 3 (2) NSpG wird eine Größe von 2 ‰ der zulässigen Geschoßflächenzahl vorgeschrieben. Die Geschoßfläche im Planungsgebiet beträgt ca. 20.800 m², so daß sich ein rechnerischer Bedarf von 410 m² Nettospielplatzfläche ergibt. Die größer bemessene Fläche des Spielplatzes läßt Raum für Randbegrünung und für eine attraktive Gestaltung, die den Belangen der Kinder gerecht wird.

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

Mit gestalterischen Festsetzungen nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) soll das Wohngebiet in die Ortsrandlage von Bad Nenndorf harmonisch eingefügt werden.

Die örtlichen Bauvorschriften regeln die Neigung der Dächer von Hauptgebäuden, die Dachfarbe, die Einfriedungen sowie die Gestaltung von Grundstücken, Lärmschutzwand und Lärmschutzwall.

Mit der Vorschrift, daß nur geneigte Dächer auf den Hauptgebäuden mit einer Neigung von 28° bis 45° zulässig sind, ist ein relativ weiter Rahmen gesetzt, der die für einen Dachausbau gebräuchlichen Dachformen ermöglicht und Flachdächer ausschließt.

Für die Dachfarben wird nur ein begrenzter Rahmen im Bereich der roten und braunen Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zugelassen, um eine optische Eingliederung des Wohngebietes zu erreichen.

Da die Einfriedungen für das innere Erscheinungsbild von Wohngebieten eine wesentliche Rolle spielen, wird die Vielfalt der möglichen Umzäunungen auf lebende Laubheken bis zu einer Höhe von 0,60 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt.

Um Bepflanzungen der Grundstücke mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern sicherzustellen, wird eine Vorschrift über die Gestaltung der Grundstücke erlassen, die jedoch ausdrücklich Hausgartennutzung und Obstgehölze zuläßt.

Lärmschutzwand und Lärmschutzwahl sind nach der Pflanzliste des Grünordnungsplans einzugrünen, die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. KOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten betragen überschläglich

Grunderwerb, Erschließungsanlagen	500.000,-- DM
Straßenbau öffentl. Straßen (Straßen, Fußwege, Beleuchtung, Beschilderung, Begrünung)	2.000.000,-- DM
Regenwasserkanal	580.000,-- DM
Regenrückhaltebeckenerweiterung	50.000,-- DM
Schmutzwasserkanal	420.000,-- DM
Spielplatz	60.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	150.000,-- DM
Lärmschutzwand	750.000,-- DM
<u>Lärmschutzwahl-/wand</u>	<u>700.000,-- DM</u>
GESAMTKOSTEN	5.210.000,-- DM =====

Näheres regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Bad Nenndorf und einem Investor.

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICH

1. Im Geltungsbereich der Allgemeinen Wohngebiete sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht zulässig (§ 1 (6) und § 4 (3) BauNVO).
2. Im Bereich der 2-geschossigen Bebauung dürfen die Höhen der baulichen Anlagen folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Traufhöhe 7,00 m,

Firsthöhe 12,00 m.

Bezugspunkt ist die Höhe in der Mitte der im Plan angegebenen Planstraße rechtwinklig zum nächstgelegenen Eckpunkt einer Gebäudeeinheit. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so ist die Bezugshöhe um die Höhendifferenz des natürlichen Geländegefälles zu verändern. (§ 16 (3) und § 18 (1) BauNVO).

- 3.1 Auf den Grundstücken sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Je 250 m² angefangener, nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung aus der Pflanzliste des Grünordnungsplans mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
- 3.2 Auf dem privaten Grünstreifen im Westen des Plangebietes ist alle 15 m ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung aus der Pflanzliste des Grünordnungsplans mit einem Stammumfang von 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
4. Im gesamten Geltungsbereich ist je 6 Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung aus der Pflanzliste des Grünordnungsplans mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
5. An den Planstraßen B und C ist je 18 m Straßenlänge ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung aus der Pflanzliste des Grünordnungsplans mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).
6. Sämtliche Abrißarbeiten an vorhandenen Gebäuden sowie der Abtrag des Oberbodens sind aufgrund festgestellter Schadstoffbelastungen nach Auflagen, in Abstimmung und unter Aufsicht der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg, durchzuführen. (§ 9 (5) BauGB).

7. Für folgende Bereiche wird im Obergeschoß passiver Lärmschutz festgeschrieben mit der Maßgabe, daß hier zum Schutz gegen Verkehrsgeräuscheinwirkungen Außenbauteile ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 db haben müssen:
Bei der 1. Baureihe an der B 65 an den Fassaden auf der Süd-, West- und Ostseite und bei der 1. Baureihe an der K 47 jeweils beidseitig der Planstraße B an den Fassaden der Westseite.
8. An der Einmündung der K 47 in die B 65 ist ein Annäherungssichtfeld gemäß den RAS-K-1 einzurichten. Das Annäherungssichtfeld erhält in der Kreisstraße eine Schenkellänge von 8,5 m, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße, und auf der Bundesstraße eine Länge von 110 m.
Die Sichtfläche ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe ständig freizuhalten.
9. Im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine vorbelastete Fläche dargestellt.
Von dem außerhalb des Plangebietes unmittelbar an der Westgrenze liegenden Betrieb (Landhandelsbetrieb mit Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte) können Geräusch- und Staubimmissionen auf die gekennzeichnete Teilfläche einwirken. An einigen wenigen Tagen im Jahr während der Erntezeit kann die Geräuschbelastung die Größe der zulässigen Werte in einem Mischgebiet erreichen, bei der Staubbelastung können die MIK-Werte nach VDI-2310 geringfügig überschritten werden.

BAUORDNUNGSRECHTLICH - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG (§§ 56 UND 98 NBauO)

§ 1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Krater".

§ 2 Dächer der Hauptgebäude, Neigung

Auf den Hauptgebäuden sind nur geneigte Dächer mit symmetrischen Neigungswinkeln zulässig. Die Neigung der Dachflächen darf nur zwischen 28° und 45° betragen.

§ 3 Farbe der Dächer

Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur rote und braune Farbtöne nach dem Farbregister RAL 840 HR zulässig:

- | | | | |
|------------|-------------|------------|---------------------|
| - RAL 2001 | Rotorange | - RAL 8004 | Kupfer |
| - RAL 2002 | Blutorange | - RAL 8012 | Rotbraun |
| - RAL 3002 | Karminrot | - RAL 8015 | Kastani-
enbraun |
| - RAL 3003 | Rubinrot | | |
| - RAL 3004 | Purpurrot | | |
| - RAL 3009 | Oxidrot | | |
| - RAL 3011 | Braunrot | | |
| - RAL 3013 | Tomatenrot | | |
| - RAL 3016 | Korallenrot | | |

Natürliche Dachbegrünungen sind zugelassen.

§ 4 Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen und Wege sowie privater Fußwege sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem nächstgelegenen Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Als Einfriedungen sind nur zugelassen:

lebende Laubhecken.

§ 5 Gestaltung des Grundstückes

Für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind außer Hausgartennutzung nur Obstgehölze und einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zulässig.

§ 6 Gestaltung von Lärmschutzwand und Lärmschutzwall

Lärmschutzwand und Lärmschutzwall sind nach der Pflanzliste des Grünordnungsplans zu begrünen. Die Begrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

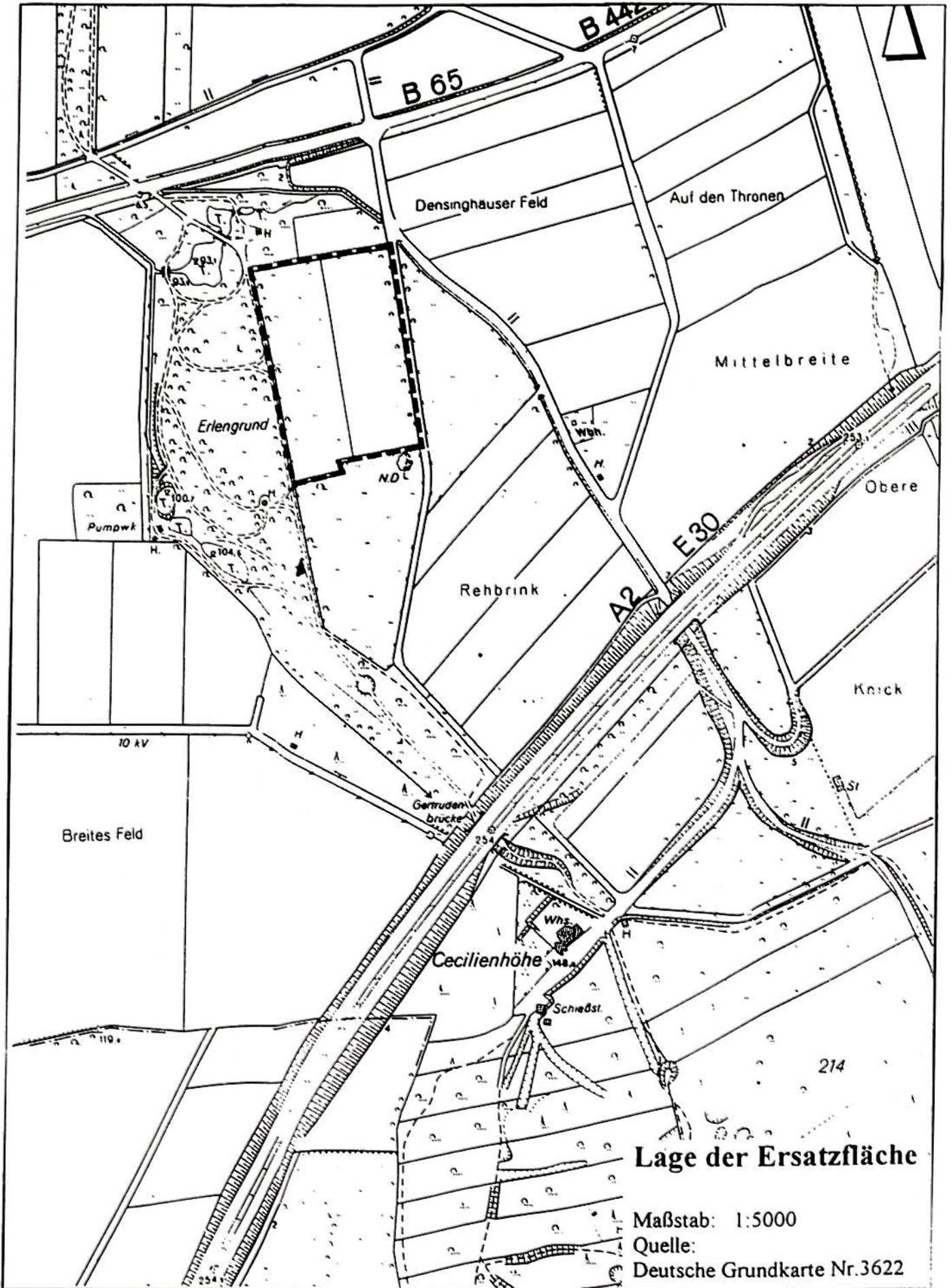
§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 91 (3) NBauO handelt, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 bis 6 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

7. BEREITSTELLUNG EINER ERSATZFLÄCHE

Die Gemeinde Bad Nenndorf stellt das Flurstück 26/1 der Flur 16 der Gemarkung Bad Nenndorf in einer Größe von 25.723 m² als Ersatzfläche für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Krater" zur Verfügung. Die Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Auf dem extensiv genutzten Grünland ist kein Pestizideinsatz, kein Walzen und Schleppen, kein Grünlandumbruch, keine Neueinsaat und keine organische oder mineralische Düngung zulässig. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzufahren.

Die Lage der Ersatzfläche ergibt sich aus den zeichnerischen Unterlagen im Maßstab 1:5000 und im Maßstab 1:1000 auf den folgenden Seiten.



Unland

Gr N 170

Gr N 185

Weg

26

41

20
7

Erlenkämpe

Grünanlage

Grünanlage

30
7

20
30



Katasterplan des Flurstücks 26/1 der Flur 16

Maßstab: 1:1000

8. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 28.11.1994 BIS 28.12.1994 (§ 3 (2) BauGB)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu den eingegangenen Stellungnahmen beschließt die Gemeinde Bad Nenndorf im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB wie folgt:

8.1 STAATLICHES GEWERBEAUF SICHTS AMT HILDESHEIM

Schreiben vom 13.12.1994.

Es bestehen Bedenken wegen der von den Getreidesilos der Raiffeisen-Warengenossenschaft ausgehenden Staub- und Geräuschemissionen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Begründung zur Staubemissionsbelastung

Ein Emissionsgutachten der Ingenieurgesellschaft Bonk-Maire-Hoppmann kommt zu dem Ergebnis, daß von den Getreidesilos der Raiffeisen-Warengenossenschaft keine unzulässigen oder unzumutbaren Staubeinwirkungen ausgehen bzw. aufgrund der Betriebsart nicht mit wesentlichen Geräuschen zu rechnen ist. Per textlicher Festsetzung wird planungsrechtlich abgesichert, daß es sich z.T. um ein vorbelastetes Gebiet handelt.

Von dem außerhalb des Plangebietes unmittelbar an der Westgrenze liegenden Betrieb (Landhandelsbetrieb mit Reparaturwerkstatt für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte) können Geräusch- und Staubimmissionen auf die im Bebauungsplan gekennzeichneten Teilflächen einwirken. An einigen wenigen Tagen im Jahr während der Erntezeit kann die Geräuschbelastung die Größe zulässiger Werte in einem Mischgebiet erreichen, bei der Staubb Belastung können die MIK-Werte nach VDI 2310 geringfügig überschritten werden.

8.2 HANDWERKSKAMMER HANNOVER

Schreiben vom 21.12.1994.

Grundsätzliche Bedenken werden nicht vorgebracht. Durch die geplante Lärmschutzwand dürfen dem KFZ-Reparaturbetrieb Heinrich Schweer, Stadthagener Str. 1 a, keine Nachteile entstehen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung des Lärmschutzwalls und der Lärmschutzwand nördlich der B 65 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und dient dem dringend erforderlichen aktiven Lärmschutz der Bebauung an der Berliner Straße (siehe Gutachten Bonk-Maire-Hoppmann).

Für den KFZ-Reparaturbetrieb an der Stadthagener Str. 1 a, werden sich durch den Bau von Lärmschutzwall und -wand keine Nachteile ergeben, da auf das Grundstück weder während der Bauphase noch zu einem späteren Zeitpunkt eingegriffen wird. Der Lärmschutzwall wird ca. 20 m vor dem Gebäude Stadthagener Str. 1 a enden.

8.3 ELEKTRIZITÄTSWERK WESERTAL GMBH

Schreiben vom 22.12.1994.

Die Wesertal GmbH erklärt sich mit der für sie reservierten Fläche für die Aufstellung einer neuen Umspannstelle einverstanden. Die Lage der in den Randbereichen vorhandenen Gas- und 10-KV-Erdkabelleitungen ist zu beachten.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8.4 LANDKREIS SCHAUMBURG

Schreiben vom 28.12.1994 mit Ergänzung vom 02.01.1995.

AMT FÜR ZIVIL- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, daß zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3.9 aufgeführt, werden die Belange des Brandschutzes und die Sicherstellung der Löschwasserversorgung rechtzeitig vor Erschließung des Plangebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer, der Freiwilligen Feuerwehr Bad Nenndorf und dem Landkreis Schaumburg geregelt (Erschließungsplanung).

STRABENVERKEHRSAMT

Es wird angeregt, den Straßenausbau, die Gestaltung und Möblierung der als verkehrsberuhigten Bereich bzw. als Tempo-30-Zone geplanten Straßen in einem gesonderten Verfahren zu prüfen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Straßengestaltung wird im Rahmen der Erschließungsplanung entwickelt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

AMT FÜR NATURSCHUTZ

Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber einer Bebauung angemeldet. Es bestehen jedoch erhebliche Bedenken gegenüber dem Grünordnungsplan.

Um den Mängeln des Grünordnungsplans entgegen zu treten, stellt die Gemeinde zur Kompensation eine 25.723 m² große Ersatzfläche zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 26/1 der Flur 16 Gemarkung Bad Nenndorf. Diese Fläche wird als extensives Grünland gestaltet.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Gemeinde Bad Nenndorf nimmt zur Kenntnis, daß gegenüber einer Bebauung des Geländes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

GESUNDHEITSAMT

Es werden allgemeine Hinweise zur Oberflächenentwässerung und Abfallwirtschaft gegeben. Weiterhin werden Bedenken gegenüber dem Silobetrieb angemeldet.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet bzw. zurückgewiesen.

Das Bohren von Trinkwasserbrunnen und von Brauchwasserversorgungsanlagen wird nicht gestattet.

Nach einem Immissionsgutachten der Ingenieurgemeinschaft Bonk-Maire-Hoppmann liegen keine unzulässigen oder unzumutbaren Staubeinwirkungen vor.

AMT FÜR KREISSTRABEN, WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT

WASSERWIRTSCHAFT

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet im Heilquellenschutzgebiet liegt. Außerdem wird die rechtzeitige Erarbeitung des Entwässerungskonzeptes gefordert.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept zur Ableitung des Oberflächenwassers erarbeitet, das die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept wird rechtzeitig dem Amt für Wasserwirtschaft vorgelegt.

Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung für das Heilquellenschutzgebiet Bad Nenndorf werden beachtet.

ABFALLWIRTSCHAFT

Es wird angeregt, das Bodengutachten der GTU GmbH Hannover als Teil der Begründung des Bebauungsplanes zu erklären. Die Abriß- und Sanierungsmaßnahmen sind zu überwachen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Bad Nenndorf hält es für nicht erforderlich, das Bodengutachten zum Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes zu erklären, da die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens bereits unter Punkt 3.10.4 der Begründung aufgeführt wurden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 ist außerdem sichergestellt, daß die notwendigen Abriß- und Sanierungsmaßnahmen unter Aufsicht der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg durchgeführt werden.

8.5 HEINRICH SCHWEER, STADTHAGENER STR. 1 A, 31542 BAD NENNDORF

Schreiben vom 28.12.1994.

Es werden Beeinträchtigungen des KFZ-Betriebes Schweer, Stadthagener Str. 1 a, befürchtet.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Die Darstellung von Lärmschutzwand und -wand nördlich der B 65 ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und dient dem dringend erforderlichen aktiven Lärmschutz der Bebauung an der Berliner Straße.

Für das Grundstück an der Stadthagener Straße 1 a werden sich durch den Bau von Lärmschutzwall und -wand keine Nachteile ergeben, da auf das Grundstück weder während der Bauphase noch zu einem späteren Zeitpunkt eingegriffen wird.

Der Lärmschutzwall wird ca. 20 m vor dem Gebäude Stadthagener Str. 1 a enden.

8.6 FÖRDERUNGS- UND BETEILIGUNGSGENOSSENSCHAFT DER RAIFFEISEN-HAUPTGENOSSENSCHAFT EG, HANNOVER

Schreiben vom 15.12.1994.

Es werden Bedenken einer unzulässigen Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan Nr. 33 für das Grundstück der Raiffeisen-Warengenossenschaft angemeldet.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Um den Bedenken der Raiffeisen-Warengenossenschaft Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert, daß es sich bei dem Allgemeinen Wohngebiet um ein vorbelastetes Gebiet handelt, in dem temporär auch Staubbelastungen auftreten können.

Ferner wird das Allgemeine Wohngebiet als durch die Raiffeisen-Warengenossenschaft vorbelastetes Gebiet gekennzeichnet mit der Maßgabe, daß hier Geräuschimmissionen wie in einem Mischgebiet auftreten können. Damit ist im Bebauungsplan abgesichert, daß der Raiffeisen-Warengenossenschaft keine Nachteile aus der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.

8.7 WASSERBESCHAFFUNGSVERBAND NORDSCHAUMBURG

Schreiben vom 30.12.1994.

Bei der konkreten Erschließung des Gebietes bittet der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg um frühzeitige Beteiligung. Die Wasserversorgung der noch intakten Gebäude muß gesichert bleiben.

Es wird darauf hingewiesen, daß im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes eine Verknüpfung mit dem schon vorhandenen Wasserversorgungsnetz entweder im Ostpreußenweg oder über die fußläufige Verbindung entlang des vorhandenen Spielplatzes zur Professor-Schröter-Straße erfolgt. Zur Sicherstellung dieses Zieles ist es erforderlich, daß entsprechende öffentliche Verkehrsflächen zur Verfügung stehen und auf Dauer erhalten bleiben.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg rechtzeitig beteiligt.

8.8 STRAßENBAUAMT HAMELN

Schreiben vom 19.01.1995.

Es wird vom Straßenbauamt Hameln zur Kenntnis genommen, daß die Belange der berührten Bundesstraße 65 und der Kreisstraße 47 im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 eingebracht werden.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Gemeinde Bad Nenndorf nimmt zur Kenntnis, daß das Straßenbauamt Hameln einem Anschluß des geplanten Wohngebietes an die Kreisstraße 47 im Grundsatz zustimmt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde unter Punkt 3.7 dargelegt, warum die Gemeinde Bad Nenndorf eine Anbindung über die Kreisstraße 47 an die Bundesstraße 65 für notwendig erachtet.

Der zusätzliche Verkehr aus dem Wohngebiet soll demnach auf möglichst kurzem Wege auf die klassifizierte Straßen K 47 und B 65 geführt werden. Eine Anbindung über Berliner Straße und Danziger Weg stellt eine hohe Belastung der bestehenden Wohngebiete dar. Unter dem Aspekt des bevorstehenden leistungsfähigen Umbaus der ca. 80 m südlich gelegenen K 47/B 65 mit einer Lichtsignalanlage ist die vorgesehene Anbindung des geplanten Wohngebiets vertretbar.

Im übrigen wird nicht der gesamte Verkehr aus dem Wohngebiet zum Ortskern Bad Nenndorf über die B 65/Rodenberger Allee abgewickelt, sondern auch über die westliche Entlastungsstraße und Horster Straße geführt.

Durch den Verkehr aus dem geplanten Wohngebiet in Richtung Hannover wird eine zusätzliche Belastung des Knotenpunktes B 65/Rodenberger Allee sowohl bei der vorgesehenen Anbindung an die K 47 als auch bei einer alternativen Verkehrsführung über die Berliner Straße entstehen. Da der Ziel- und Quellenverkehr von und nach Hannover den wesentlichen Anteil des Gesamtverkehrsaufkommens darstellen wird, hält die Gemeinde Bad Nenndorf eine Abwicklung über die Berliner Straße aufgrund der ungünstigen Abbiegebeziehung über die Einmündung Berliner Straße/Rodenberger Allee/B 65 gegenüber der direkten Anbindung über die K 47 an die B 65 für wesentlich ungünstiger. Die geäußerten Bedenken gegenüber der geplanten Anbindungen des Bebauungsplanes Nr. 33 an die K 47 werden aus o.g. Gründen zurückgewiesen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher öffentlicher Belange ist ein Anschluß an die K 47 zwingend erforderlich.

Die entsprechenden straßenbautechnischen Einzelheiten zur Gestaltung der Einmündung Planstraße B/K 47 unter Beachtung ausreichender Sichtverhältnisse und der Ausbau des Knotenpunktes K 47/B 65 (Annäherungssichtfeld) werden gemäß den Planungen des Ingenieurbüros Eckhardt Keuntje in den Bebauungsplan übernommen.

Die Hinweise zur Kreuzungsvereinbarung werden beachtet. Fragen der Baukosten und eventueller Ablösekosten durch die Einmündung der Planstraße B/K 47 werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zwischen den Beteiligten geregelt.

Die Hinweise zu den der Gemeinde Bad Nenndorf bekannten Planungen der Knotenpunktgestaltung B 65/K 47 werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan Nr. 33 ist auf dem Grundstück der geplanten Wohnbebauung am Süd- und Südwestrand eine Fläche in einer Breite von 2 m für die Anlage einer Lärmschutzwand dargestellt. Fragen des Grunderwerbs sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und werden ggf. in einem gesonderten Verfahren geregelt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 werden keine Belastungen oder Verzögerungen für das Ausbauvorhaben Einmündung K 47/B 65 entstehen. Die Berührungspunkte beider Planungen und die terminliche Koordination beider Baumaßnahmen werden seitens der Gemeinde Bad Nenndorf rechtzeitig mit den zuständigen Stellen des Straßenverkehrsamtes Hameln und des Landkreises Schaumburg geregelt.

9. STELLUNGNAHME DES NATURSCHUTZBUNDES DEUTSCHLAND, ORTSGRUPPE SAMTGEMEINDE NENNDORF:

Schreiben vom 12.02.1995.

Es werden Vorwürfe in Bezug auf eine unvollständige Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft sowie in Bezug auf eine mangelnde Kompensation vorgebracht.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde stellt zur Kompensation eine 25.723 m² große Ersatzfläche zur Verfügung. Es handelt sich um das Flurstück 26/1 der Flur 16 der Gemarkung Bad Nenndorf. Diese Fläche wird als extensives Grünland gestaltet. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg hat sich mit dieser Maßnahme einverstanden erklärt.

10. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG VOM 18.03.1996 BIS 18.04.1996 (§ 3 (2) BauGB)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu den eingegangenen Stellungnahmen beschließt die Gemeinde Bad Nenndorf im Rahmen der Abwägung nach § 1 (6) BauGB wie folgt:

10.1 STAATLICHES GEWERBEAUF SICHTSAMT HILDESHEIM

Schreiben vom 17.04.1996.

Es werden nach wie vor Bedenken wegen der von den Getreidesilos der Raiffeisen-Warengenossenschaft ausgehenden Staub- und Geräuschemissionen vorgebracht. Durch die geplante Wohnbebauung entsteht eine Erschwerung der Fortentwicklungsmöglichkeiten für die Raiffeisen-Warengenossenschaft an dieser Stelle. Bei Fortbestand der Siloanlagen wird die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen aus Nachbarschutzgründen als unvermeidlich angesehen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Es wird auf das Emissionsgutachten der Ingenieurgesellschaft Bonk-Maire-Hoppmann hingewiesen. Das Ergebnis ist in den Bebauungsplan eingearbeitet worden, es ergeben sich keine unzulässigen oder unzumutbaren Staubeinwirkungen.

Weitere Ausführungen finden sich unter Punkt 3.7 in der Begründung.

Bei Fortbestand bzw. Weiterentwicklung hat der Betreiber für entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu sorgen. Darüber hinaus betreibt die Raiffeisen-Warengenossenschaft Planungen bei Barsinghausen, an einen Ausbau der Silos in Bad Nenndorf ist nicht gedacht.

10.2 LANDKREIS SCHAUMBURG

Schreiben vom 18.04.1996.

GESUNDHEITSAMT

Es wird darauf hingewiesen, daß ein möglicher neuer Betreiber Getreidebegasungen durchführen könnte. Deswegen sollte ein möglichst großer Abstand zur entstehenden Wohnbebauung gewählt werden. Zur Zeit werden keine Begasungen durchgeführt, die Anlage ist dafür gar nicht ausgelegt.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sollte ein eventueller neuer Betreiber sich entschließen, die Silos für den Begasungsbetrieb umzurüsten, hat er nach den vorgeschriebenen Bestimmungen (u.a. TRGS 512) dafür Sorge zu tragen, daß sich keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung ergibt. Somit ist unter den gegebenen Umständen kein größerer Abstand zwischen Wohnbebauung und Siloanlagen einzuhalten als ihn der Bebauungsplan vorsieht (siehe Punkt 3.7.4).

UNTERE WASSERBEHÖRDE

Es wird angeführt, daß der Unteren Wasserbehörde weder ein Entwässerungskonzept vorliegt, noch entsprechende Abstimmungsgespräche mit ihr geführt wurden.

Es fehlt der Hinweis, daß das Plangebiet in der Schutzzone III b eines Heilquellenschutzgebietes liegt.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Die Entwässerung des Gebietes (Regenwasserableitung) wird folgendermaßen vorgenommen:

Das nordwestlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 gelegene Regenrückhaltebecken wird nach Berechnung der Firma Fläming Consult GmbH, Wedemark, um 350 m² erweitert, um eine schadlose Abführung des Oberflächenwassers praktizieren zu können.

Lediglich der Stauspiegel muß um 10 cm von NN + 65,10 auf NN + 65,20 angehoben werden, was bei einer Kronenhöhe des Dammkörpers an der niedrigsten Stelle von NN + 65,50 vertretbar ist. Dazu muß die Überlaufschwelle der Hochwasserentlastung entsprechend erhöht werden.

Die Regulierung des Regenwasserabflusses erfolgt über den aus dem Baugebiet "Am Krater" kommenden Entwässerungsgraben durch ein Drosselbauwerk. Dabei soll der Entwässerungsgraben durch eine Wand abgesperrt werden. Ein Grundablaß gibt bei höchstem Stauziel im RRB nur soviel Wasser ab, wie als natürlicher Abfluß vor Versiegelung ankommen würde. Die restliche Wassermenge kann über eine Schwelle in das Rückhaltebecken überlaufen. Die genaue Berechnung und der Nachweis der Wassermengen und Bauwerke erfolgt in dem Wasserrechtsantrag nach dem NWG.

Der entsprechende Hinweis zur Schutzzone ist in diese Begründung aufgenommen worden.

AMT FÜR BESCHÄFTIGUNGS-, WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG UND FREM-DENVERKEHR UND REGIONALPLANUNG

Es werden Bedenken wegen der von den Getreidesilos der Raiffeisen-Warengenossenschaft ausgehenden Staub- und Geräuschemissionen vorgebracht. Auch auf die Belastungen durch die B 65 wird hingewiesen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Es wird auf das Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Bonk-Maire-Hoppmann hingewiesen. Die sich daraus ergebenden Forderungen zur Beseitigung der Staub- und Lärmemissionen ist in den Bebauungsplan eingearbeitet worden und per textlicher Festsetzung planungsrechtlich abgesichert. Eine Einschränkung der Bebauung ist somit nicht notwendig.

PLANUNGSAMT

Es wird bemängelt, daß das Wort "Begründung" auf den Deckblättern zur Begründung fehlt.

Ferner wird auf mögliche Begasungen in den Getreidesilos hingewiesen.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Das Wort "Begründung" steht sowohl auf dem Einband des Gesamtprojektes als auch auf dem Deckblatt zum Teil 1, der eben die Begründung ist.

Sollten Begasungen in den Silos durchgeführt werden, hat der Betreiber durch entsprechende Maßnahmen (TRGS 512) sicherzustellen, daß für die angrenzenden Bewohner keine Gefahr besteht. Zur Zeit werden keine Begasungen durchgeführt. Somit ergeben sich für die geplante Bebauung keine weiteren Sicherheitsmaßnahmen.

10.3 STAATLICHES AMT FÜR WASSER UND ABFALL HILDESHEIM

SIEDLUNGSWIRTSCHAFT

a) Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, daß vom zuständigen Versorgungsträger bestätigt werden muß, daß der für das neue Baugebiet benötigte Wassermehrbedarf aufgrund des vorhandenen Wasserkontingentes zur Verfügung gestellt werden kann.

b) Oberflächenentwässerung

Ein Nachweis zur Oberflächenentwässerungsproblematik ist zu erbringen.

ABFALLWIRTSCHAFT - ALTLASTEN

c) Allgemeine Hinweise

Sollten während der Arbeiten Gefahrenstoffe gefunden werden, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde zu unterrichten.

Altlastenverdachtsflächen sind solange von der Bebauung freizuhalten, bis die von ihr ausgehenden Gefahren erkundet, beurteilt, beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

- a) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde wird mit den zuständigen Versorgungsträgern Kontakt aufnehmen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung übernommen worden.
- b) Es wird auf die Ausführungen unter Punkt 3.5 dieser Begründung verwiesen.
- c) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im direkten Planbereich sind keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gemäß § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt.

10.4 WESERTAL

Es wird darauf hingewiesen, daß auch die Versorgung mit Erdgas gewährleistet werden muß.

STELLUNGNAHME DER GEMEINDE BAD NENNDORF

Ein entsprechender Hinweis ist in die Begründung übernommen worden.

11. BESCHLUß- UND BEKANNTMACHUNGSDATEN

- Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB und Begründungsbeschuß nach § 9 (8) BauGB gefaßt vom Rat der Gemeinde Bad Nenn-dorf am 09.10.1996.
- Anzeige nach § 11 (1) Halbsatz 2 BauGB beim Land-kreis Schaumburg am 18.11.1996, dort eingegangen am 19.11.1996.
- Mit Verfügung vom 13.02.1997 hat der Landkreis Schaum-burg nach § 11 (3) BauGB gegen den Bebauungsplan die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Für den Fall des Eintritts der nachfolgenden Bedingung hat der Landkreis Schaumburg in seiner Verfügung vom 13.02.1997 auf eine erneute Vorlage zur Anzeige verzichtet und erklärt, daß für diesen Fall keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Bedingung:

Die Begründung des Bebauungsplan ist um Angaben über die geordnete Ableitung des Regenwassers über das vorhandene, zu erweiternde Regenrückhaltebecken zu ergänzen und teilweise zu berichtigen.

Die hieraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind der überschläglichen Kostenermittlung hinzuzufügen.

Da das bisherige Entwässerungskonzept nicht mehr durchführbar ist, muß auch eine entsprechende Berichtigung der Begründung unter der Nr. 10.2 (Stellungnahme der Gemeinde zu dem Schreiben des Landkreises Schaumburg, Untere Wasserbehörde, vom 18.04.1996) erfolgen.

Weiterhin ist in der Begründung der bisherige Investor "Firma Interhomes" zu entfernen und stattdessen "einem Investor" einzufügen.

Die berichtigte und ergänzte Begründung ist erneut als Begründung nach § 9 (8) BauGB zu beschließen.

- Die Begründung wurde entsprechend berichtigt und ergänzt. Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf ist in seiner Sitzung am 25.6.1997 der vom Landkreis Schaumburg im Anzeigeverfahren erteilten Bedingung vollinhaltlich beigetreten und hat die berichtigte und ergänzte Begründung erneut als Begründung nach § 9 (8) BauGB beschlossen.

Bad Nenndorf, den 18.11.1997


Heringslack
Bürgermeisterin




I.V. Pieper
Möllmann
Gemeindedirektor

Anlage: Grünordnungsplan

