

BAD NENNDORF

Bebauungsplan Nr. 2

"Nord"

2. Änderung

BEGRÜNDUNG

Der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr. 2 "Nord" regelt die städtebauliche Gesamtentwicklung im nördlichen Anschlußraum des Zentrums Bad Nenndorf zwischen Bahnhofstraße, Horster Straße, Wiesenstraße und Bornstraße.

In einer abgeschlossenen und rechtsverbindlichen 1. Änderung sind geringfügige Korrekturen an den überbaubaren Flächen an der Bornstraße bereits vorgenommen worden.

Mit dieser 2. Änderung soll ebenfalls nur eine geringfügige Korrektur der Festsetzungen für die Siedlungsentwicklung vorgenommen werden. Dem Interesse einer der zentralen Lage der hier betroffenen Grundstücke entsprechenden Ausnutzung und einer Erhöhung des Baulandangebotes soll diese Änderung des Ursprungsbauplanes dienen.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 2 liegt auf der Ostseite der Bahnhofstraße und umfaßt die Flurstücke 7/1 und 298/5 der Flur 21, Gemarkung Bad Nenndorf.

STÄDTEBAULICHE EINORDNUNG

Das Areal im Anschluß an den Komplex "Schulzentrum" auf der Ostseite der Bahnhofstraße bis zum Bahnhof ist von der vorhandenen Nutzung her allgemeines Wohngebiet. Die hier betroffenen beiden Flurstücke 7/1 und 298/5 haben eine mittlere Grundstückstiefe von 90 bis 100 m und sind nur in der Flucht der Bahnhofstraße in einer Tiefe ab öffentlicher Verkehrsfläche nach Osten zwischen 25 bis 30 m überhaupt bebaut.

Von der Bahnhofstraße her ist auch die Erschließung gegeben.

Im Verfahren der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB war zunächst überlegt worden, ob es unter den Gesichtspunkten der individuellen Nutzungsmöglichkeiten im Interesse aller Anlieger und Betroffenen vertretbar erschien, großzügige neue überbaubare Flächen nach Osten hin festzusetzen.

Die dann betroffenen Grundstückseigentümer auf der Westseite der Bornstraße sahen bei einem Heranrücken von überbaubaren Flächen an die westlichen Grenzen der Flurstücke 9/86, 9/85 und teilweise auch 9/82 Beeinträchtigungen ihrer derzeitig offenen rückwärtigen Flächen. Die Abstände der Hochbaukörper voneinander sollten großzügig bemessen werden. Gleichzeitig soll der stark aufgelockerte und mit Obstbäumen bestandene Grünbereich nicht zu stark beeinträchtigt werden.

Unter den Aspekten des Einfügens in das gestalterische Nutzungskonzept der Bebauung und der Grünflächen/ Gärten soll die weitere Nutzung für Hauptbaukörper im Geltungsbereich dieser 2. Änderung ab Verfahren gem. § 3 (2) BauGB wegen der Erschließungszuordnung zur Bahnhofstraße hin nicht über einen Bereich von 20 m bebaubarer Grundstückstiefe ab neuer Nutzungsgrenze nach Osten hin zugelassen werden. Damit verbleiben ausreichende Freiräume zur vorhandenen Bebauung auf der Westseite der Bornstraße.

ARTEN UND MASSE BAULICHER NUTZUNG

Durch Grenze unterschiedlicher Nutzung wird im Geltungsbereich dieser 2. Änderung eine Differenzierung des allgemeinen Wohngebietes (WA) - unverändert übernommen aus dem Ursprungsplan - vorgenommen.

Entlang der Ostseite der Bahnhofstraße soll mit der bisher vorhandenen Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse = 2, GRZ = 0,4, GFZ = 0,7 und Bauweise: offen die heute bereits vorhandene städtebauliche Struktur unverändert bestehen bleiben. Durch Baugrenzen begrenzte überbaubare Grundstücksflächen sind ausreichend dimensioniert, um in diesem Teilabschnitt weitergehende individuelle Entwicklungen zu ermöglichen.

Im Inneren dieses Baublocks, zu dem auch die bauliche Anlage der Schule zu zählen ist, soll innerhalb des WA- Gebietes jedoch eine aufgelockerte städtebauliche Entwicklung stattfinden. Die Zahl der Vollgeschosse ist hier auf 1 reduziert worden, entsprechend erfolgt auch eine Reduzierung der Geschosflächenzahl auf jetzt 0,5 bei unveränderter GFZ = 0,4. Mit der Bestimmung der Bauweise: offen ist auch hier ausreichender Spielraum für die städtebauliche Entwicklung gegeben. Damit sind insgesamt die gewachsenen Belange des Teilraumes angemessen berücksichtigt.

SONSTIGE HINWEISE

Neue öffentliche Verkehrs- und Erschließungsflächen sind nicht festgesetzt worden, da kein Bedarf erkennbar ist und die zukünftige Erschließung der hinzukommenden baulichen Nutzungen privatrechtlich und durch entsprechende Baulasten zu sichern ist.

Angesichts der geringfügigen flächenmäßigen Ausdehnung der Nutzungen und der hier zu erwartenden Einfamilienhausbebauung ist kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Grünflächen im Sinne des Nds. Kinderspielplatzgesetzes erkennbar, zumal an der Bahnhofstraße in unmittelbarer Nähe des Sportgeländes umfassende Betätigungsbereiche für Kinder und Jugendliche vorhanden sind.

Die öffentlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Bahnhofstraße vorhanden, Ergänzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, kommunale Aufwendungen sind nicht erkennbar.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 27.6.1990 die erforderlichen Beschlüsse gem. § 2 (1) und § 3 (2) BauGB gefaßt.

Seite 4

Das Verfahren der öffentlichen Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 9.7./~~10.7.~~1990 in der Zeit vom 20.7.1990 bis 22.8.1990 statt.

In den Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (1) BauGB sind abwägungsrelevante Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen nicht vorgebracht worden.

Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am 10.10.1990 den Beschluß gem. § 10 BauGB gefaßt. Der Plan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Bad Nenndorf, den 19.3.1991


Ratsvorsitzender




Gemeindedirektor