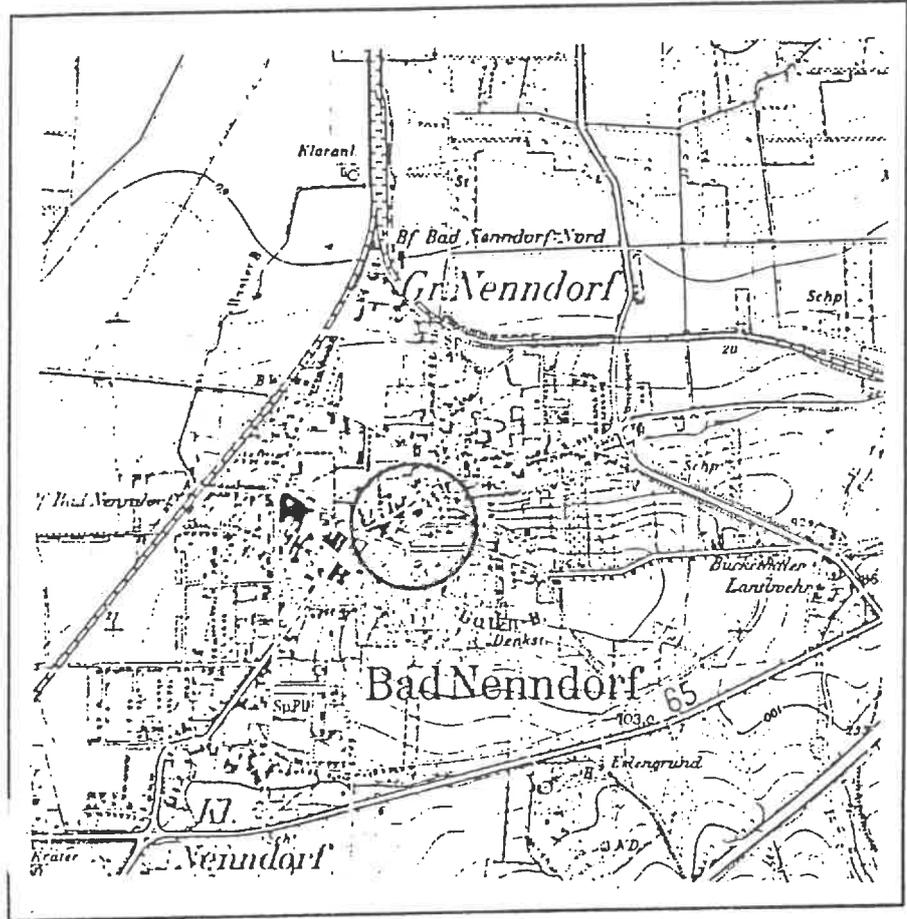


GEMEINDE BAD NENNDORF

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS SCHAUMBURG

B-PLAN NR. 40

"GALENBERG"

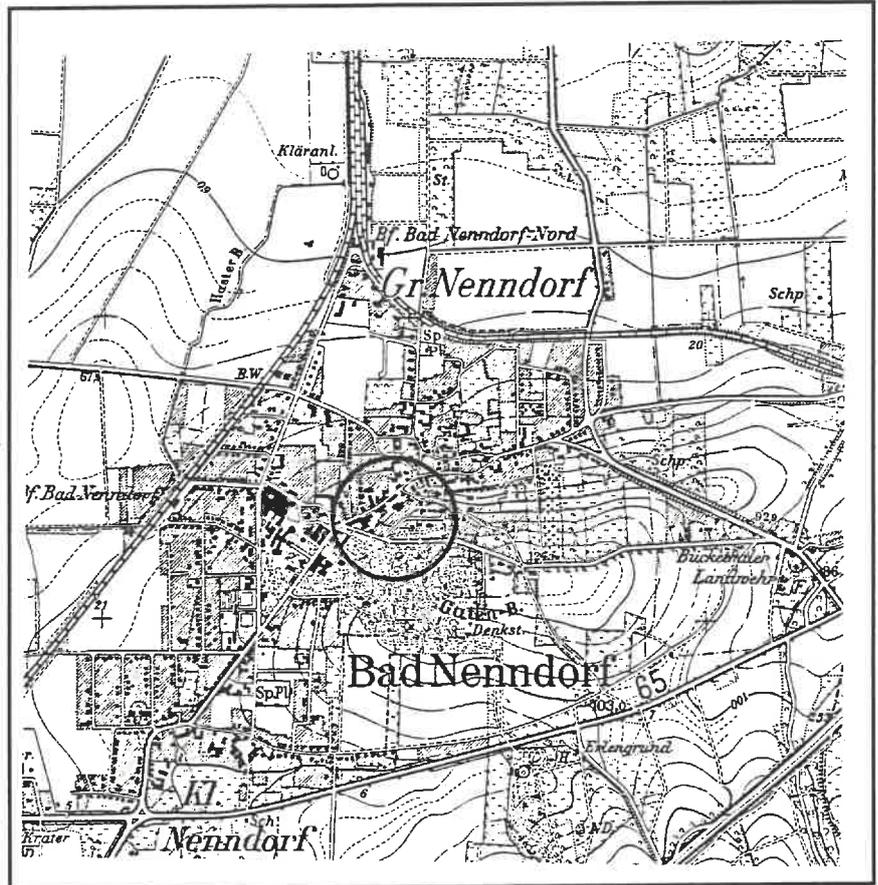


GEMEINDE BAD NENNDORF

REGIERUNGSBEZIRK HANNOVER - LANDKREIS SCHAUMBURG

B-PLAN NR. 40

"GALENBERG"



ÜBERSICHTSKARTE MASSTAB 1 : 5.000

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:

PLANUNGSGEMEINSCHAFT P&R

OLBERSSTR.2 3000 HANNOVER 81 TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
08.01.1991	SR	UP		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 15.5.1991 IM AMTSBLATT für den Regierungsbezirk Hannover BEKANTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 15.5.1991 IN KRAFT.

BAD NENNDORF, DEN 29.5.1991

(L.S.)

[Signature]
(GEMEINDEDIREKTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

BAD NENNDORF, DEN _____

(L.S.) _____

(GEMEINDEDIREKTOR)



**BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.40 "GALENBERG" DER GEMEINDE BAD NENNDORF**

**1.0 GRUNDLAGEN UND ZWECK
DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" umfaßt den Bereich, der zwischen der Hauptstraße und der Buchenallee liegt und insgesamt noch dem Zentrum von Bad Nenndorf zuzuordnen ist.

Entsprechend den übergeordneten Zielvorstellungen für die Entwicklung des zentralen Bereichs in Bad Nenndorf kommen auf das Planungsgebiet Anforderungen zu, die eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches erfordern. Hierzu gehört im Einzelnen:

- Durch die Nutzungskonzentration im Zentrum und durch die neu entwickelte Verkehrskonzeption für den zentralen Bereich ist es erforderlich, ein größeres öffentlich zugängliches Stell- und Parkplatzangebot zu schaffen, das zur Versorgung des Kurhauses herangezogen werden kann.
- Der Planungsbereich stellt das Bindeglied zwischen dem zentralen Bereich entlang der Hauptstraße und dem südlich angrenzenden Kurpark dar. Zwischen diesen beiden Nutzungsschwerpunkten soll eine zusätzliche Verbindung geschaffen werden. Gleichzeitig kann hierdurch das Stellplatzangebot der Buchenallee fußläufig an die Hauptstraße angebunden werden.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind einzelne Flächen vorhanden, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Nutzung ist entsprechend der Lage auf die besonderen Belange der Kur und des Zentrums abzustimmen.

2.0 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.40 wird wie folgt begrenzt:

IM OSTEN

Von der Hauptstraße in südliche Richtung entlang der östlichen Grenze des Flurstückes 171/6 (Kirche) und 171/12, Flur 22, sowie deren direkten Verlängerung bis zur Südgrenze des Flurstückes 191/5 (Hohle Straße), Flur 22, weiter in nordwestliche Richtung entlang der Nordgrenze des Flurstückes 69 (Flur 23) bis zur Grenze

des Flurstückes 183/12, Flur 22, und an dieser entlang in südlicher Richtung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 52/3 bis zur Südgrenze der Buchenallee

IM SÜDEN

entlang der Südgrenze der Buchenallee in westliche Richtung bis Höhe östliche Ecke Kurhaus, von dort zur Nordgrenze der Buchenallee verspringend und entlang dieser Grenze bis zum Flurstück 192/13 (Hauptstraße)

IM NORD-WESTEN

durch die Nordgrenzen der Flurstücke 49/3, Flur 23, 190/6, 183/22, 186/4, 187/4, 180/7, 180/8, 176/11, 176/14, 173/9, 205/5 sowie 171/6 (Kirche), alle Flur 22.

Das Planungsgebiet ist ca. 4.5 ha groß.

**3.0 BESTAND/
ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Das Plangebiet wird durch die Lage am Nordhang des Galenberges geprägt. Innerhalb des Planbereiches sind Höhenunterschiede in der Größenordnung bis zu 10 Metern vorhanden. Die Hauptstraße bildet hierbei den tiefsten Punkt innerhalb des Planungsraumes, von dem aus nach Süden hin das Gelände ansteigt. Die Hofbereiche der Straßenrandbebauung der Hauptstraße sind an die Höhenlage der Hauptstraße angepaßt worden und weisen zum Galenberg hin Stützmauern und Böschungen auf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 enthält überwiegend bereits baulich genutzte Grundstücke. Die bauliche Entwicklung fand bisher im Rahmen der Möglichkeiten des § 34 BauGB (Baugesetzbuch) statt. Teile der Straßenrandbebauung der Hauptstraße sind bereits erneuert worden. Für weitere Einzelgrundstücke bestehen Bauabsichten.

Die derzeitige Nutzungssituation des Bereiches wird von der Hauptstraße aus geprägt und enthält überwiegend Geschäftshäuser. Über eine private Stichstraße werden Grundstücke im Inneren des Plangebietes erschlossen, die für Wohnzwecke genutzt werden. Weiterhin befindet sich hier die evangelische Kirche der Gemeinde.

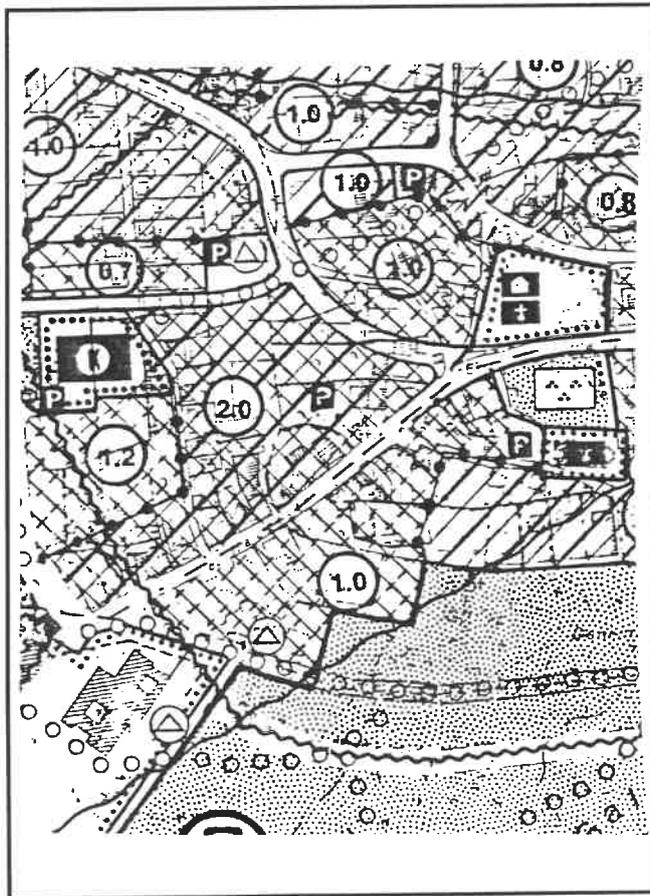
4.0 FLÄCHENNUTZUNGSPLANAUSSAGEN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf enthält für den Planungsraum folgende Darstellungen:

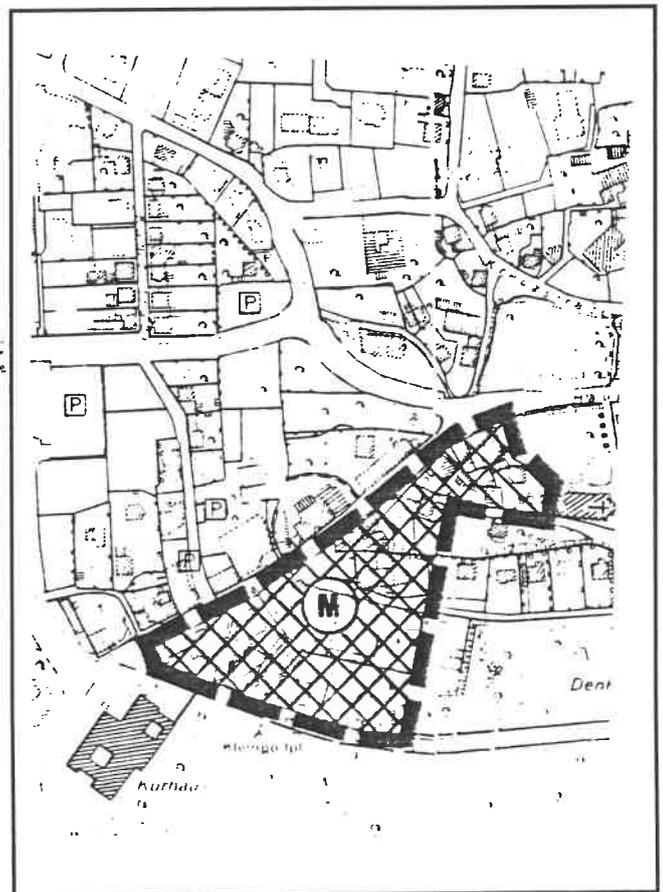
- Mischgebiet entlang der Hauptstraße und der Buchenallee
- Allgemeines Wohngebiet im Bereich zwischen der Straße "Am Galenberg" und der "Hohlen Straße"
- Kurpark entlang der Buchenallee
- Fläche für den Gemeinbedarf- Kirche
- Grünfläche Parkanlage.

Als Darstellungen ohne Fläche sind weiterhin ein Parkplatzsymbol an der Kirche und eine Umformerstation an der Buchenallee gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan differenziert die Zentrumsnutzung in verschiedene Baugebiete, wobei die Entwicklung nördlich der Hauptstraße als Kerngebiet und südlich der Hauptstraße als Mischgebiet eingestuft wurde. Die Entwicklungsmöglichkeiten für den südlichen Bereich sollten durch diese Darstellung flexibler den hier anstehenden Nutzungsansprüchen angepaßt werden können. Diese Flexibilität der Nutzung wird für den südlich der Hauptstraße gelegenen Bereich heute nicht mehr gesehen. Aus Sicht der Bauleitplanung ist eine Eingrenzung auf die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. Die derzeitige Nutzungssituation enthält keine Einrichtungen, die eine Flächenart Mischgebiet benötigen und zukünftig sollen in diesem Bereich keine Nutzungen angesiedelt werden, die den Mischcharakter des Gebietes fördern würden.



**DARSTELLUNG IM
WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**



**DARSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

In Abweichung der Darstellung des Flächennutzungsplanes sieht der Bebauungsplan daher die Festsetzung Kerngebiet für die als Mischgebiet dargestellten Flächen vor. Die Gebietscharakteristik, die durch den Flächennutzungsplan festgelegt wurde, kann durch diese Festsetzungen realisiert werden. Die Abweichungen betreffen nur Teilbereiche der in den jeweiligen Gebieten zulässigen Nutzung. Die grundsätzliche Übereinstimmung in der Gebietscharakteristik und der weiteren Entwicklung des Gebietes wird beibehalten.

Aufgrund der vorgenommenen Abweichung von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung dieses Planes notwendig. Das Änderungsverfahren wird parallel zur Bebauungsplanaufstellung im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf durchgeführt.

5.0 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 ART DER NUTZUNG

Der Bebauungsplan sieht im wesentlichen als Gebietsarten innerhalb des Geltungsbereiches die Unterscheidung zwischen Kerngebiet entlang der Hauptstraße und Allgemeines Wohngebiet an der Hohlen Straße vor. Ein kleinerer Bereich wird als Mischgebiet und als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

KERNGEBIETE

Die Bebauung entlang der Hauptstraße gehört zum direkten Versorgungszentrum Bad Nenndorfs, so daß hier die vorhandenen Geschäfts- und Dienstleistungseinrichtungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrem Bestand und Fortentwicklung gesichert werden sollen. Dieses gilt jedoch in erster Linie für die Erdgeschoßzone. Die bestehende Nutzungsstruktur weist z.T. auch noch Wohnungen in den Obergeschossen auf. Der Bebauungsplan sichert diese vorhandene Mischung, indem Wohnungen oberhalb des Erdgeschoßes als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Für die neu einer Bebauung zugeführten Grundstücke im Bereich der Verbindung zwischen Hauptstraße und Kurpark wird eine Anpassung an die für die Hauptstraße geltende Nutzungsentwicklung gesehen. Hier ist die Erweiterung und Öffnung für Zentrumsnutzungen zum Kurpark hin städtebaulich beabsichtigt.

Neben der allgemeinen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt, daß Spielhallen und ähnliche Unternehmungen sowie Einrichtungen, deren ausschließlich oder überwiegender

Geschäftszweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist, lediglich in den Obergeschossen der festgesetzten Kerngebiete und Mischgebiete erlaubt sind. Die Festsetzung ist notwendig, da durch eine Ausbreitung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge, die sich vornehmlich auf die innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiche konzentriert, ein Attraktivitätsverlust für den Versorgungsbereich wie auch für das Kurortimage befürchtet werden muß. In den überwiegenden Fällen beanspruchen die beschriebenen Nutzungen Räumlichkeiten, die vorher von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben genutzt wurden. Deren Verdrängung ist zumindest bei den Spielhallen auf ein Mißverhältnis bezüglich der Wettbewerbschancen zurückzuführen, da sich durch den Betrieb einer Spielhalle in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt, als z.B. durch ein Fachgeschäft. Spielhallenbetriebe können dazu wesentlich höhere Miete zahlen als andere Nutzungen. Neben der nachteiligen Strukturveränderung stellen sich die beschriebenen Einrichtungen als Störfaktor im Erscheinungsbild eines Hauptgeschäftsbereiches dar. Der Zusammenhang von Einkaufsstraßen wird durch die Einrichtungen unterbrochen. Die Präsentation von Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Die Präsentation von Sex-Shops, Sex-Kinos und dergleichen wirkt sich auf das Image benachbarter Nutzungen in der Regel abträglich aus. In den Auswirkungen führt das letztlich zu einem Absinken des Niveaus und zu einem Verlust an Attraktivität bezogen auf die umliegenden Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe und in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Alle diese negativen Auswirkungen sind weitestgehend auszuschließen, wenn die genannten Nutzungen sich in den Obergeschossen der Kerngebiete ansiedeln. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird daher von den Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht.

MISCHGEBIET

Im Übergangsbereich von der Hauptstraße zu den angrenzenden Gebieten soll die Nutzungsintensität der Zentrumsnutzungen abnehmen und eine stärkere Mischung der einzelnen Nutzungen möglich sein. Hier wird daher ein Mischgebiet festgesetzt (Hohle Straße - Hauptstraße). Wie in den Kerngebieten werden auch hier Spielhallen u.ä. Unternehmungen auf die Obergeschosse der Gebäude begrenzt.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die Grundstücke zwischen der Hohlen Straße und dem privaten Erschließungsweg "Am Galenberg" sind bereits bebaut. Die Nutzung wird hier eindeutig vom Wohnen bestimmt. Diese Struktur soll erhalten bleiben.

GEMEINBEDARF

Innerhalb des im Plangebiet liegenden Kirchengrundstückes wird für den engeren Bereich des Kirchengebäudes eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL/ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die Ausnutzungsziffern orientieren sich im wesentlichen am Bestand. Die Werte bleiben dabei in dem durch die Baunutzungsverordnung vorgegebenen Rahmen.

Die derzeitige Nutzungssituation entlang der Hauptstraße erfordert für einzelne Grundstücke bereits zur Sicherung des derzeitigen Bestandes die Festsetzung der Geschosßflächenzahl (GFZ) auf 2,0. Da der Bebauungsplan keine Umwandlung in diesem Bereich vorsieht, sondern die Entwicklung auch zukünftig im Rahmen des bisher üblichen verlaufen soll, sehen die Festsetzungen für die baulich genutzten Grundstücke der Hauptstraße die jeweils zur Bestandsabsicherung erforderliche GFZ vor. Die Einzelwerte variieren hierbei von 1,2 bis 2,0.

Der neu zu entwickelnde Bereich hält sich in den Grenzen, die der wirksame Flächennutzungsplan vorgibt, und sieht für diese Grundstücke im MK-Gebiet eine Ausnutzung bezüglich der GFZ von 0,8 bis 1,0 vor, so daß sich hier die Nutzungsintensität gegenüber der Hauptstraße bereits wesentlich herabstuf.

Die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird durch die Ausnutzungsziffern von 0,3/ 0,4 in ihrem Bestand gesichert.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Bebauung entlang der Hauptstraße soll sich entsprechend der auch für die Nordseite geltenden Werte zu einer dreigeschossigen Bebauung entwickeln dürfen. In Teilbereichen werden diese Werte schon erreicht. Diese Geschossigkeitsentwicklung schließt die Bebauung entlang der Buchenallee mit ein. Für die Randbebauung der Hauptstraße wird zusätzlich aufgrund der zentralen Bedeutung und der beabsichtigten

räumlichen Fassung des Straßenzuges eine Mindestgeschoßzahl von 2-Vollgeschoßen gefordert.

Das im mittleren Bereich liegende Kerngebiet wird auf eine zweigeschossige Bebauung herunter geführt. Aufgrund der Hangsituation ist es hier notwendig, eine zusätzliche Regelung bezüglich der Traufhöhe der Gebäude zu treffen.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, so daß sich insgesamt eine Herabzonung der Höhenentwicklung von der Hauptstraße in südöstliche Richtung ergibt.

5.3 BAUWEISE/ ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Der Bebauungsplan regelt für die Bebauung entlang der Hauptstraße die Beibehaltung der alten Fluchtlinien durch die Festsetzung einer Baulinie. Hierdurch soll erreicht werden, daß die vorhandene Straßencharakteristik auch zukünftig gewahrt wird. Für die Abgrenzung der bebaubaren Flächen der übrigen Bereiche wird eine Baugrenze gewählt, da hier die Anforderungen an eine strenge stadträumliche Fassung nicht so bedeutend sind. Entlang der Hauptstraße wird geschlossene Bauweise vorgesehen, um hier der vorhandenen Charakteristik auch zukünftig entsprechen zu können. Die neuen Grundstücke am Galenberg sowie die Altwohnbebauung werden als offene Bauweise im Bebauungsplan ausgewiesen.

5.4 VERKEHRSFLÄCHEN/ RUHENDER VERKEHR

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um ein überwiegend bereits baulich genutztes und erschlossenes Gebiet. Innerhalb des Planungsraumes sind Teile der Straßen Buchenallee und der Hohlen Straße enthalten. Für die Wohnbebauung im Inneren des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine private Erschließungsanlage entstanden, die über die Hauptstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Da es beabsichtigt und auch z. T. bereits realisiert ist, im Bereich der Hauptstraße umfangreiche verkehrsberuhigende Maßnahmen durchzuführen und zusätzliche Erschließungslasten nicht von der Hauptstraße aufgenommen werden sollen, sieht der Bebauungsplan zur Regelung der Erschließung eine Anbindung der Privatstraße am Galenberg an die Buchenallee vor. Diese Straße dient gleichzeitig zur Erschließung der in diesem Bereich ermöglichten Bebauung und zur Erschließung der an diese Straße angelegten Stellplätze vor.

Gleichzeitig hat diese Erschließungsanlage wichtige Verbindungsfunktionen für die Fußgänger wahrzunehmen. Die Fußgänger werden über ein Teilstück von der Hauptstraße aus in den Kurpark hineingeführt. Dieser direkt an die Hauptstraße angrenzende Bereich wird als zweckgebundene Verkehrsanlage mit der Nutzungsbindung "Fußgängerbereich" in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Privatstraße wird flächenmäßig dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Sie ist entsprechend dem Nutzerkreis mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger zu belasten.

Die Stellplatzanlage an der Buchenallee ist auf den Stellplatzbedarf der Kureinrichtungen des Staatsbades abgestimmt. Die Fläche ist im Bebauungsplan als eigenständige Fläche für Stellplätze festgesetzt und dem Kurhaus zugeordnet.

5.5 GRÜNFLÄCHEN

Der Bebauungsplan umfaßt Teilbereiche des südlich angrenzenden Kurparkes. Entsprechend der vorgezeichneten Nutzung wird der Bereich als Grünfläche - Kurpark festgesetzt.

Die Grünfläche vor der Kirche wird ebenfalls als private Grünfläche - Park festgesetzt, so daß der unbebaute Vorbereich zur Hauptstraße in seinem heutigen Bestand erhalten bleibt.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Spielplätze nicht vorhanden. Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes erwächst aufgrund des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes ein Bedarf in der Größenordnung von ca. 350 qm. Dieser Wert berücksichtigt, daß in den Kerngebieten oberhalb des Erdgeschoßes Wohnungen allgemein zulässig sind.

Die Deckung des Bedarfs kann innerhalb des Plangebietes nicht erfolgen, da hier kein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht und eine solche Anlage nicht dem Charakter des Zentralen Bereiches Bad Nenndorf entspricht. Der Nachweis erfolgt daher in den angrenzenden Bereichen. Zum einen besteht innerhalb des Bebauungsplanes Nr.11 "Hassenzinne" ein größerer Spielplatz (ca. 1000 qm) und zum anderen bietet der direkt angrenzende Kurpark weitere Möglichkeiten einen Kinderspielplatz anzulegen.

5.6 ERHALTUNG VON BÄUMEN

Aufgrund seiner Lage am Galenberg ist das Bebauungsplangebiet insbesondere im südlichen Bereich durch eine Vielzahl von großkronigen, erhaltenswerten Bäumen gekennzeichnet. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche-Kurpark ist der Bestand durch diese Ausweisung sichergestellt. Zur Bewahrung des Baumbestandes innerhalb der Fläche für Stellplätze sieht der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung vor, nach der Bäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in ein Meter Höhe) zu erhalten sind. Ausnahmen von dieser Erhaltungspflicht sind nur zulässig, wenn besondere Gründe dieses erfordern. In solchen Fällen sind jedoch Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Festsetzung soll dazu dienen, daß in dieser Randzone zwischen Bebauung und Park keine großflächige, monotone Stellplatzanlage entsteht.

6.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet befinden sich die Bad Nenndorfer Kirche, ein Denkmal im Grünbereich vor der Kirche sowie das Kurhotel Hannover, welche als Baudenkmal i. S. d. § 3 Abs. 2 NDSCHG (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz) eingestuft worden sind. Diese baulichen Anlagen werden daher als "Denkmal nach Landesrecht" gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche für Stellplätze befand sich ein Gartenpavillon, welcher ursprünglich ebenfalls als Baudenkmal eingestuft worden ist. Während des Aufstellungsverfahrens wurde dieser Pavillon durch Brand vernichtet. Die Restbestände sind vollständig beseitigt worden. Der Pavillon, der durch die Festsetzung einer Baugrenze planungsrechtlich abgesichert werden sollte und zu dem eine textliche Festsetzung bezüglich der zukünftigen Nutzung getroffen worden ist, ist damit nicht mehr existent. Die zu diesem Pavillon getroffenen Regelungen wurden daher ersatzlos gestrichen. Da dieses die Grundzüge der Planung nicht berührt, konnte gem. § 3 Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

6.2 HEILQUELLENSCHUTZ

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Beschlusses des Regierungspräsidenten in Kassel vom 30.07.1926 - A. II. 3358/26, -, mit dem ein sogenannter gemeinsamer, engerer Schutzbezirk sowie ein gemeinsamer weiterer Schutzbezirk festgelegt und jeweils

Schutzbestimmungen getroffen wurden. Gemäß § 143 NWG gelten die Schutzbezirke als Heilquellenschutzgebiete im Sinne des Wasserrechts. Bis zum Erlass einer Verordnung gelten die bisherigen Schutzbestimmungen.

Diese haben folgenden Inhalt:

1. Engerer Schutzbezirk
 - 1.1 Bohrungen, Ausgrabungen und andere Arbeiten, die auf den gewachsenen Boden einwirken, sind in einer größeren Tiefe als 2 m nur mit Genehmigung zulässig.
 - 1.2 Die weitere Bebauung des Geländes ... ist nur mit einer vollständigen Fortführung der Latrinewässer gestattet.
 - 1.3 Nicht zulässig ist ferner die Neuanlage von Brunnen, eine weitere Vertiefung der vorhandenen Brunnen und eine übermäßige Wassereutnahme aus den Brunnen.
2. Weiterer Schutzbezirk
 - 2.1 Genehmigungsvorbehalt wie zu 1.1 für die Maßnahmen in größerer Tiefe als 5 m.

7.0 VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

ELEKTRIZITÄT

Das Bebauungsplangebiet wird an die Versorgungsleitungen des Versorgungsunternehmens Wesertal angeschlossen. Die neu ausgewiesenen Bauflächen können an die vorhandenen Versorgungsleitungen mit angeschlossen werden.

WASSERVERSORGUNG

Die Gemeinde Bad Nenndorf wird mit Trink- und Brauchwasser vom Wasserbeschaffungsverband Nord-schaumburg versorgt. Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser kann sichergestellt werden.

ABWASSER

Bad Nenndorf verfügt über ein Klärwerk mit biologischer Reinigungsstufe. Ein Ausbau des Entwässerungssystems als Trennsystem ist vorgesehen. Die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwasser ist im Generalentwässerungsplan der Samtgemeinde Nenndorf geklärt. Die Kapazität der Kläranlage ist so dimen-

sioniert, daß die wenigen, neu hinzukommenden Nutzungsmöglichkeiten problemlos entsorgt werden können.

GASVERSORGUNG

Für die Versorgung des Gebietes besteht ein Gasnetz, das von dem Gasversorgungsunternehmen Mittelweser betrieben wird.

MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg. Die Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes sind so dimensioniert, daß sie von Müllfahrzeugen befahren werden können.

8.0 FLÄCHENBILANZ

Das Planungsgebiet gliedert sich wie folgt:

BAUGEBIETE	GRÖSSE	GFZ
MK	1200	2,0
MK	3000	1,6
MK	1000	1,2
MK	4800	1,0
MK	1000	0,8
MI	1200	1,0
WA	7450	0,4
Gemeinbedarf	1000	

SONSTIGE FLÄCHEN

Verkehrsfläche	5950
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimm.	1800
Private Grünfläche	1350
Kurpark	8500
Fläche für Stellplätze	1700
Summe	39950

9.0 DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Galenberg sind bodenordnende Maßnahmen im Bereich der Verbindungsstraße zwischen Buchenallee und der Privatstraße am Galenberg erforderlich. Soweit sich diese Flächen nicht freihändig erwerben lassen, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ein öffentlich-rechtliches Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

9.2 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Für die erstmalige Erstellung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Errichtung für Ver- und Entsorgung sowie für die Umgestaltung vorhandener Erschließungsanlagen entstehen Kosten in Höhe von ca. 400.000,-- DM.

Die Kosten unterliegen der öffentlich-rechtlichen Erschließungsbeitragspflicht. Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches und der Erschließungssatzung der Gemeinde Bad Nenndorf betragen die anteiligen Kosten für die Gemeinde 10 %.

Die Finanzierung des auf die Gemeinde entfallenden Teiles wird mit in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen.

10.0 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß wurde gefaßt am 31.05.1989.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 31.10.1988 bis zum 01.12.1988 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.12.1989 beteiligt. Um Stellungnahmen wurde bis einschließlich zum 29.01.1990 gebeten.

Der Bebauungsplan sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.1989 bis einschließlich 29.01.1990 ausgelegen. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 13.12.1989 hingewiesen.

Der Bebauungsplan wurde durch den Rat der Gemeinde Bad Nenndorf am 10.10.1990 beschlossen.

Die Sitzungsvorlagen zur Abwägung sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Bad Nenndorf, den 14.01.1991

L.S.


Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr.40 Galenberg wurde ausgearbeitet von der

**PLANUNGSGEMEINSCHAFT P & R
OLBERSSTRASSE 2
3000 HANNOVER 81**

Hannover, den 12.04.1989

Überarbeitete Fassung vom 08.01.1991



Anlage

zum Bebauungsplan Nr. 40 "Galenberg" der Gemeinde Bad Nenndorf

Nachfolgend wird der Inhalt der Bauausschußvorlage vom 05.06.90, die Grundlage für die Abwägung war, wiedergegeben. Personenbezogene Daten sowie Fehlanzeigen der Träger öffentlicher Belange ohne materiellen Inhalt sind nicht wiedergegeben.

"Das Ergebnis des Verfahrens zur öffentlichen Auslegung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist in Anlage 1 zu dieser Vorlage festgehalten.

Die Prüfung der Anregungen und Bedenken nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB ist in Anlage 2 zu dieser Vorlage zusammengefaßt. Soweit den Entscheidungsvorschlägen aus Anlage 2 gefolgt wird, hat nunmehr eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander entsprechend § 1 Abs. 6 BauGB stattzufinden.

Städtebauliche Zielvorstellung, allgemeine Zwecke

Das Plangebiet erfaßt im wesentlichen den Randbereich des "Zentrums", die sich anschließenden östlichen Wohngebiete sowie Flächen für Kurzwecke. Auf der Grundlage der Ziele der Raumordnung hat der Flächennutzungsplan das Plangebiet räumlich vorstrukturiert. Auf die im Parallelverfahren betriebene 3. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Nenndorf wird ergänzend Bezug genommen.

Diese strukturellen Vorgaben hat der Bebauungsplan Nr. 40 im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu verfeinern. Nutzungskonflikte sind dabei unter Berücksichtigung aller Belange zu bewältigen.

Bereits die rechtsverbindliche Bauleitplanung "Zentraler Bereich" (Bebauungsplan 9/13 a-2) ist von dem Ziel bestimmt, einen räumlich erlebbaren Ortsmittelpunkt unter Berücksichtigung der Funktionen Bad Nenndorfs als Staatsbad und Mittelzentrum zu schaffen. Dabei sollten die in der Hauptstraße vorhandenen Nutzungen erhalten und gestärkt werden (Befreiung der Hauptstraße aus ihrer Randlage). Östlich und südlich der Hauptstraße nimmt der Bebauungsplan Nr. 40 die Entwicklungsvorstellungen im zentralörtlichen Bereich auf und sieht entlang der Hauptgeschäftsstraße als besondere Art der Nutzung MK = Kerngebiet vor, als Abstufung zur Kirche im nördlichen Bereich dagegen MI = Mischgebiet. Die räumliche Erlebbarkeit des Ortskerns wird unterstützt durch eine halbinselförmige Erweiterung des Fußgängerbereichs in Richtung Galenberg sowie durch die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Ausbaus der Buchenallee vom Innerortsbereich bis zur neuen Planstraße. Die Planstraße selbst,

die den von der Fußgängerzone "abgehängten" Zu- und Abfahrtsverkehr der Privatstraße "Galenberg" auf die Buchenallee führen soll, ist als allgemeine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung (wie z. B. Fußgängerbereich, verkehrsberuhigter Bereich) vorgesehen (Funktionsfähigkeit des MK). Das Verkehrskonzept zur Verkehrsberuhigung im zentralen Bereich wird ebenfalls gefördert durch die Standortzuweisung einer Stellplatzfläche für das Kurhaus. Zur Standortsicherung und Verfestigung dient die Festsetzung Grünfläche Kurpark.

Im übrigen kann hier auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen werden.

Regelungen im Einzelnen / Interessenkonflikte

1. Maß der baulichen Nutzung - Zahl der vollgeschosse - (Zu 12.2 der Anlagen 1 u. 2).

Die beabsichtigten Festsetzungen hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse sind auf die städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für den gesamten Bereich des Zentrums, wie sie in dem verbindlichen Bebauungsplan "Zentraler Bereich" bereits zum Ausdruck gekommen sind, abgestimmt. Auf den vorhandenen Bestand von Gebäuden ist aber entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes jeweils in der konkreten örtlichen Situation Rücksicht genommen worden. Hierbei ist zu betrachten, daß die Festsetzungen nur den Rahmen für die Vollgeschosse setzen wollen. Soweit mithin Gebäudeteile, könnten sie baurechtlich selbständig betrachtet werden, für sich eine 4-geschossige Nutzung erreichen, bleibt gleichwohl eine zulässige Vollgeschossigkeit noch unerreicht. Die Berücksichtigung der örtlichen Situation wird auch durch die weitere Maßkomponente GFZ deutlich. Innerhalb des differenziert geregelten Gesamtdichtemaßes besteht für die Grundstücksnutzung angemessene "Bewegungsfreiheit". Eine Erhöhung der städtebaulichen Dichte wird aber selbst vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht für zuträglich erachtet. Hiergegen spricht nämlich die unmittelbare Nähe zum Kurpark, dessen Erholungsfunktion nicht beeinträchtigt werden soll.

Entscheidungsvorschlag:
Keine Planänderung.

2. Erhaltung von Bäumen - textliche Festsetzung 2.0 - (Zu 10. III.2 und zu 11.5. der Anlagen 1 u. 2)

Während sich die Naturschutzbehörde für die Ausdehnung der textlichen Festsetzung 2.0 zur Erhaltung von bestimmten Bäumen auf die gesamte Fläche des festgesetzten Kurparks ausspricht, ist der Träger des Kurparks sogar gegen die Erhaltung lediglich auf der festgesetzten Stellplatzfläche. Weder der einen noch der anderen Seite sollte gefolgt werden. Die vorgesehene

Festsetzung erweist sich als ausgewogen. Das ergibt sich aus folgendem: Die aus der Sicht der Ortsbildgestaltung angemessene Regelung zur Erhaltungspflicht (mit Ausnahmemöglichkeit) stellt den Verpflichteten nicht vor unzumutbare Probleme bei der Gestaltung der Stellplatzfläche, da nur ein geringfügiger Grenzbereich betroffen ist. Folgte man jedoch der Anregung der Naturschutzbehörde, würde dem Träger des Kurparks eine Regelungsdichte aufgebürdet, die ihn in seiner Gestaltung und "Bewirtschaftung" unangemessen belastet. Eine Veränderung der Flächenstruktur mit nachteiliger Auswirkung auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist überdies aber auch nicht zu befürchten.

Entscheidungsvorschlag:
Keine Planänderung.

3. Festsetzung der Stellplatzfläche für das Kurhaus und Verkehrskonzept (Zu 11.2., 11.3., 12.3., 12.4., 12.5.,)

Im Abschnitt zwischen Kampfstraße und Kaufhaus CH Bock ist in der Hauptstraße bereits entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Zentraler Bereich" eine Fußgängerzone entstanden. Diese soll um eine Platzsituation in Richtung Galenberg erweitert werden. Bislang muß der gesamte Erschließungsverkehr der Privatstraße "Galenberg" noch durch die Fußgängerzone geführt werden. Die Festsetzung der neuen Planstraße zur Buchenallee schafft die Voraussetzungen, die Privatstraße "abzuhängen" sowie den bisherigen Erschließungsverkehr und den künftigen, aus der zusätzlichen Baugebietsausweisung (MK) resultierenden Verkehr auf die Buchenallee zu bringen. Der Charakter der Privatstraße vom Beginn des allgemeinen Wohngebiets (WA) bleibt dabei unangetastet, um die Spannungen aus dem Nebeneinander von Kerngebietsnutzungen und WA durch öffentlichen Straßenverkehr nicht zu erhöhen. Eine Verbindung der Privatstraße zur Hohle Straße als Alternativlösung scheidet an den erheblichen Unterschieden im Geländeneiveau. Die neue Planstraße eröffnet auch sinnvolle Erschließungsmöglichkeiten für das nördlich der Seniorenanlage Buchenallee 1 gelegene Flurstück 49/1 innerhalb des MK. Für die Planstraße ist die vorgesehene Linienführung daher konzeptionell schlüssig.

Lediglich um den gegenwärtigen Bedarf des Kurhauses an Stellplätzen angemessen sicherzustellen, ist Stellplatzfläche vorgesehen. Eine Erweiterung der Fläche entsprechend den Nutzungsvorstellungen des Kurparkträgers in nordöstlicher Richtung würde die Wohnruhe im angrenzenden WA ohne Not berühren, denn der künftige Stellplatzbedarf eines evtl. Kurhausneubaues ist im funktionalen Zusammenhang mit den Erneuerungsabsichten des Trägers "an Ort und Stelle" zu lösen. Den Einwendungen des Kurparkträgers wird daher nicht gefolgt. Gleichfalls nicht

gefolgt wird den durch Herrn Rechtsanwalt D. vertretenen Mandanten. Das Verkehrskonzept berührt ihre Interessen in zumutbarer Weise.

Entscheidungsvorschlag:
Keine Planänderung.

Soweit den Entscheidungsvorschlägen gefolgt wird, ergibt sich folgender Beschlußvorschlag:

Der Bauausschuß empfiehlt dem Rat der Gemeinde Bad Nenndorf folgenden Beschluß:

1. Die im Verfahren zur Auslegung des Planentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden entsprechend Anlage 2 zur Bauausschußvorlage behandelt. Auf eine erneute Auslegung wegen Wegfalls der textlichen Festsetzung Nr. 4.0 wird verzichtet.
2. Die öffentlichen und privaten Belange werden entsprechend der Bauausschußvorlage abgewogen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 40 "Galenberg" wird als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung und Begründung. (Als Anlage beigefügt.) Planzeichnung und textliche Festsetzungen erhalten folgende Änderungen:
 - die textliche Festsetzung 4.0 wird ersatzlos gestrichen.
 - Die Planzeichnung erhält den nachrichtlichen Hinweis auf den Heilquellenschutz sowie den nachrichtlichen Hinweis auf den Denkmalschutz bezüglich der baulichen Anlagen "Kurhotel Hannover".

Die Begründung wird redaktionell angepaßt und enthält inhaltlich die Wiedergabe der wasserrechtlichen Vorschriften zum Heilquellenschutz.

Möllmann
Anlagen

Abstimmungsergebnis	Datum	Ja	Nein	Enth.	Unterschrift
-Ausschuß					
Verwaltungsausschuß					
Rat					

Anlage 1 zur Bauausschußvorlage

1.

2.

3.

4.

5. Katasteramt Rinteln,
Schreiben vom 12.01.90
- 21102 -

Grundsätzlich keine Bedenken.

Der Planentwurf weist im ausgewiesenen Fußgängerbereich nicht den derzeitigen Stand der Liegenschaftskarte aus. Für die katasterrechtliche Bescheinigung wird gebeten, dem Bebauungsplan eine aktualisierte Planunterlage zugrunde zu legen.

6. Deutsche Bundespost OPD Hannover-Braunschweig
Schreiben vom 26.01.1990
-44B-1a B 8512-0/2441

Wir bitten, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Fernmeldeanlagen abzustimmen, daß unsere Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Anlage: Leitungsplan

7. Landesamt für Wasserwirtschaft - Heilquellenamt - Bad Ems ,
Schreiben vom 02.01.90
-Tgb-Nr. 5

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III = C des - nach Antrag des Nds. Staatsbades Bad Nenndorf vom 07.07.76 - vorgesehenen, noch nicht rechtskräftig festgesetzten Schutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen von Bad Nenndorf. Keine Bedenken, sofern die im o. g. Antrag beschriebenen Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt werden.

8. Staatliches Amt für Wasser und Abfall (Wasserwirtschaftsamt
Hildesheim)

Schreiben vom 05.01.90
- 31/21102-07, 05-01

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken
Hinweis: Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone II = B des
im Verfahren befindlichen HQSG. Es müssen alle Maßnahmen
vermieden werden, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers
führen können.
Anlage: Musterauflagenkatalog für Wasserschutzgebiete.

9. Nds. Landesamt für Bodenforschung
Schreiben vom 18.01.1990
N 3.02-8310/89

Aus hydrogeologischer Sicht nehmen wir zu den o. g. Planung
wie folgt Stellung:

Der Bereich des Bebauungsplan Nr. 40 "Am Galenberg" liegt
innerhalb des noch festzusetzenden, novellierten
Heilquellenschutzgebiet (Zone III = C) für die Quellen Bad
Nenndorf.

Gegen die innerhalb des o. g. Bebauungsgebietes vorgesehenen
Maßnahmen bestehen aus hydrogeologischer Sicht dann keine
Einwände, wenn die vom Heilquellenamt (siehe o.g. Schreiben)
geforderte Auflage beachtet wird.

10. Landkreis Schaumburg
Schreiben vom 30.01.90
-612101 31/40

I. Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom
22.12.89 - Az.: 38 50 32/31 -.

1. Aus brandschutztechnischer Sicht ist bei der
Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes und der geplanten
Bebauung folgendes zu beachten:

Die Gemeinde Bad Nenndorf hat gemäß § 1 und 2 NBrandSchG
vom 08.03.1978 (Nds. GVBl. S. 233), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 29.02.1984 (Nds. GVBl. S. 69), die lt. §
42 NBauO für die Erteilung der Baugenehmigungen
erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen
sicherzustellen.

Für den Grundschatz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSVO vom 31.05.1970 (BGBI. I S. 357) und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) - Arbeitsblatt W 405/juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Baugebiet beträgt nach der Richtwerttabelle des Arbeitsblattes W 405 = $192 \text{ m}^3/\text{h} = 3.200 \text{ l}/\text{min}$. für eine Löschezit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, daß der Löschwasserbedarf im Einzelfall je nach Art der Betriebe, Gebäude und Brandabschnittsgrößen ggf. über den Grundschatz hinaus sicherzustellen ist. Genaue Angaben hierzu sind erst bei Vorlage der Bauanträge möglich.

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

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten (Unter- und Überflurhydranten) zu installieren und bei Löschwasserentnahme aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen DIN-gerechte Sauganschlüsse vorzusehen.

Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander sollte das Maß von 100 m nicht überschreiten.

Die Hydrantenrichtlinien des DVGW - Arbeitsblatt W 331/I - VIII - sind zu beachten. Für die Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind ständig freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr ungehindert erreichbar sein.

2. Außer der erforderlichen Löschwasserversorgung und Löschwasserentnahmestellen ist auch die Zuwegung zu den einzelnen Baugrundstücken und Gebäuden durch Straße und Wege und sonstigen befestigten Flächen jederzeit zu gewährleisten. Die Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so auszubilden, daß sie von allen Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können und Drehleitermanöver zulassen. Auf die DIN 14 090 sowie auf die §§ 2 und 3 der DVNBauO weisen wir in diesem Zusammenhang hin.

II. Straßenverkehrsamt mit Schreiben vom 25.01.1990 - Az.: 36 151-35/5 -.

Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen aus verkehrspolizeilicher und -behördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

III. Amt für Naturschutz und Regionalplanung mit Schreiben vom 24.01.1990 - Az.: 44 24 03/31 -.

Zu der o. a. Bauleitplanung der Gemeinde Bad Nenndorf nehmen wir aus der Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde / Unteren Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

1.1 Aus der Sicht der Regionalplanung

Gegen die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Galenberg" beabsichtigten Festsetzungen sind aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorzubringen, soweit den Immissionsschutzbelangen der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung nördlich und westlich der geplanten Stellplatzanlage an der Straße "Buchenallee" ausreichend Rechnung getragen wird.

Nach den Zielen der Raumordnung des Landesraumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) - Teil II - des Abschn. "Lärmschutz" ist die Bevölkerung vor schädlichen Einwirkungen durch Lärm zu schützen. Einem weiteren Anwachsen der Lärmbelastigung ist entgegenzuwirken. Bestehende Lärmbelastigungen sind zu vermindern (LROP, Abschnitt "Lärmschutz", Ziff. C 12.4-01 ff.).

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP - Entwurf 1988 -) legt für seinen Geltungsbereich zum Lärmschutz weiter fest, daß die Bevölkerung vor Lärmschäden geschützt wird (RROP, Ziff. D 12.4-01 ff.).

1.2 Im übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die nicht mit den Ausweisungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf übereinstimmen (wobei es sich im wesentlichen um die nördlich der Straße "Buchenallee" geplanten Umnutzungen von bisher ausgewiesenen Wohnbauflächen in private Grünfläche und der in Rede stehenden Stellplatzanlage handelt) in einem Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes anzupassen.

2. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Bebauungsplangebiet weist in hohem Maße schützenswerten Baumbestand aus großkronigen Laubbäumen auf. Ein Schutz dieses gesamten Baumbestandes über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch lediglich für einen relativ kleinen als Stellfläche vorgesehenen Bereich vorgenommen.

Aus der Sicht des Naturschutzes ist es erforderlich, diese textliche Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszudehnen. Besonders prägende Großbäume sind im Bebauungsplan lagerichtig darzustellen.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgende Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB hin:

"§ 9 (1) Ziff. 20:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
und

§ 9 (1) Ziff. 25 a) und b):

Für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzten Flächen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Von diesen Festsetzungsmöglichkeiten ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes Gebrauch zu machen.

IV. Bauordnungsamt mit Schreiben vom 15.01.1990 -

Az.: 63 70 04 -.

Bedenken und Anregungen werden nicht vorgebracht. In dem Gebiet liegt uns bereits ein Bauantrag vor (Hauptstr.). Wenn der Stand nach § 33 BauGB erreicht ist, bitten wir uns dieses mitzuteilen.

V. Amt für Wasserwirtschaft und Abfallbeseitigung mit
Schreiben vom 11.01.1990 - Au.: 67 82 30 -.

1. Wasserwirtschaft

Das Bebauungsgebiet liegt im engeren Bereich des Quellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die Bestimmungen des Beschlusses zum Quellenschutzgebiet Bad Nenndorf vom 30.07.1926 sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

2. Abfallwirtschaft

In abfallrechtlicher Hinsicht teilen wir mit, daß uns nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Altablagerungen im Planungsbereich bekannt sind.

VI. Planungsamt

Aus der sich des Planungsamtes werden gegen den Bebauungsplan keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgebracht.

11. Kurparkträger
Schreiben vom 17.01.90
Schi-sk

1. Die Ausweisung von privater Grünfläche "Kurpark" nördlich der Buchenallee entspricht nicht den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Dort sind, abgesehen vom Kirchhof, ausschließlich bebaubare Flächen ausgewiesen. Wenn nun - abweichend von dieser Ausweisung - in Bereichen mit wesentlichem Baubestand zusätzlich Kurparkflächen ausgewiesen werden, so ist das grundsätzlich zu begrüßen.
2. Die Erhaltung der vorhandenen Vegetation muß unbedingt gesichert werden. Das trifft jedoch nicht auf eine etwa 2.000 m² große geplante Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur ausgewiesenen Stellplatzfläche zu (s. Anlage). Diese Fläche entspricht weder von der Topographie noch von der Vegetation (kaum Baumbestand) den Kriterien des Kurparks. Diese Fläche könnte ohne weitere Schwierigkeiten und ohne umfangreiche bauliche Maßnahmen zu Stellplatzzwecken genutzt werden. Die Erschließung könnte sowohl über die bereits ausgewiesene Stellplatzfläche als auch über den dort vorhandenen Weg erfolgen, so daß die unmittelbar an die Buchenallee angrenzende Baumzone weitgehend unbeeinträchtigt bliebe. Auch käme eine nur zeitweise Nutzung als Reserveparkplatzfläche in Betracht. Die Fläche würde sich ausnehmend gut für die unauffällige Unterbringung von Kraftfahrzeugen eignen. Insoweit müßte Ihr Entwurf geändert werden.

3. Die Erschließungsstraße für das Kerngebiet von der Buchenallee aus ist im Bereich der Stellplatzfläche mit einer Breite von 8 m ausgewiesen. Dies erscheint unnötig breit und geht der Stellplatzfläche verloren. Unseres Erachtens wäre auch eine Breite von 6 m ausreichend, zumal die Straße auch im nördlichen Bereich diese Breite ausweist und die Fahrbahn der Buchenallee selbst nur eine Breite von 5 m hat.
4. Das alte Gartenhaus ist sowohl im Bebauungsplanentwurf wie auch in der schriftlichen Begründung dazu noch als Baudenkmal im Sinne des § 3 Abs. 2 NDSCHG ausgewiesen worden. Diese Einstufung ist durch die Obere Denkmalschutzbehörde anläßlich einer Ortsbesichtigung am 24. August des vergangenen Jahres revidiert worden (s. Aktenvermerk). Abgesehen von der Tatsache, daß der Pavillon mittlerweile durch Brandstiftung zerstört worden ist, liegen keine schützenswerten Denkmaleigenschaften vor. Die Festsetzung der Baugrenze und die nachrichtliche Denkmalausweisung muß daher entfallen.
5. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse sowie insbesondere der vorgesehenen Erhaltungsvorschrift für größere Bäume dürfte die Stellplatzfläche wohl nur weniger als 50 Kraftfahrzeugen Raum bieten. Die vorgesehene textliche Festsetzung, wonach die vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm zu erhalten bzw. bei notwendiger Beseitigung durch Neuanpflanzung in gleichem Stammumfang zu ersetzen sind, erscheint gegenstandslos oder zumindest entbehrlich. Denn von einer Ausnahme abgesehen, gibt es auf der angesprochenen Fläche ausschließlich Randbäume auf der Grundstücksgrenze mit dem angegebenen Stammumfang.
6. Obwohl die Ausweisungen in einem Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung nach außen haben, sind die Grundstücke bewertungstechnisch bislang als Bauerwartungsland einzustufen gewesen. Durch die Planungsänderung der Gemeinde tritt für die betreffenden Bereiche eine nicht unerhebliche Wertminderung der Grundstücke ein. Inwieweit hier eine Entschädigung von der Gemeinde beansprucht werden könnte, müßte noch geprüft werden.
Dies käme allerdings nur in Frage, wenn unsere vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Bebauungsplan Nr. 40 keine Berücksichtigung fänden.
Unsere Stellungnahme wurde mit dem Staatshochbauamt Bückeburg abgestimmt, insoweit erfolgt von dort keine weitere Stellungnahme.

12. RA D. für Grundstückseigentümer bezgl.
Hotel Hauptstr. und Buchenallee 1

... vertreten wir die Interessen von ..., Eigentümer der Flurstücke 49/3, 49/2, 49/1, 190/3, 190/2 und 184/1, alle belegen im Gebiet des Planentwurfs bzw. der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Namen meiner Mandantinnen trage ich zu der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 folgende Anregungen und Bedenken vor:

1. Zunächst stelle ich klar, daß meine Mandantinnen während der Auslegung der Planentwürfe gehindert waren, ihre Einwendungen und Bedenken vorzutragen. Im übrigen sind auch nach Ablauf der Auslegungsfrist vorgetragene Einwendungen und Bedenken im Rahmen des Abwägungsvorganges zu berücksichtigen, so lange Verwaltung und Rat der planenden Gemeinde rechtzeitig vor Beendigung des Abwägungsvorganges Kenntnis erhalten. In diesem Falle sind die geltend gemachten Belange bekannt und nach den vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 09.11.1979 aufgestellten Grundsätzen in die Abwägung einzustellen.
2. Der Bebauungsplan sieht für die an der Buchenallee liegenden Grundstücke meiner Mandantinnen eine maximal 3-geschossige Bauweise vor. Das gleiche gilt für die Grundstücke im Dreiecksbereich Buchenallee / Hauptstraße. Diese Grundstücke sind schon jetzt 4-geschossig bebaut. Würde der Bebauungsplan nach dem jetzigen Entwurf in Kraft treten, hätte das also eine Reduzierung der zulässigen Geschößzahl unter die derzeitige Bebauung und Nutzung zur Folge. Unabhängig von damit verursachten Entschädigungsansprüchen nach § 42 BBauG erheben meine Mandantinnen gegen diese Reduzierung der zulässigen Nutzung gegenüber der tatsächlichen Nutzung Einwendungen.
3. Zwischen den Grundstücken meiner Mandantinnen und dem Kurpark sieht der Planentwurf eine zentrale Stellplatzanlage an der Buchenallee vor. Eine solche Stellplatzanlage würde eine neuartige und neue Emissionsquelle in dem bisher weitgehend von Immissionen dieser Art verschonten Innenbereich hineinragen. Davon wäre insbesondere das Seniorenheim meiner Mandantinnen an der Buchenallee betroffen, das nach der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Situation - der Bebauungsplan soll diese nach dem Entwurf nicht ändern - nach hinten (Norden) erweiterungsfähig ist. Meine Mandantinnen widersprechen der geplanten Festsetzung. Sie würde nach der Rechtsprechung des OVG Lüneburg einen Abwägungsverstoß darstellen. Die beiden Bausenate des OVG

Lüneburg entscheiden seit mehreren Jahren in ständiger Rechtsprechung, daß es sowohl im Einzelgenehmigungsverfahren als auch im Planaufstellungsverfahren unzulässig ist, neue Immissionsquellen in bislang von Immissionen dieser Art weitgehend verschonte Gebiete hineinzutragen. Mit zwei Entscheidungen vom 29.01.1990 hat der für unseren Bereich zuständige 6. Senat des OVG Lüneburg diese Rechtsprechung bestätigt und nach meiner Einschätzung verschärft, in dem er die Festsetzungen von Stellplatzanlagen in einem Bebauungsplan für bedenklich erklärt hat, obwohl auf den betroffenen Flächen bereits jetzt eine Stellplatznutzung bzw. eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken (Brennstoffhandel) stattgefunden hat.

4. Der Planentwurf sieht vor, daß eine neue Verkehrsanlage östlich der Grundstücke meiner Mandantinnen etwa parallel zur Hauptstraße in das Gebiet hineinführen soll. Diese Erschließungsanlage ist unnötig; denn alle durch die geplante Erschließungsanlage erschlossenen Grundstücke sind durch die Hauptstraße und die Straße am Galenberg ausreichend erschlossen. Die Straße würde, wie schon der beanstandete zentrale Stellplatz eine neue Emissionsquelle in das Gebiet hineinbringen, die mit der überwiegenden Nutzung der Grundstücke zu Erholungs-, Kur- und Ruhezwecken (Kurhotel, Alten- und Pflegeheim) nicht zu vereinbaren ist. Deswegen stellt auch die Schaffung einer Fußgängerzone in der Hauptstraße keine Rechtfertigung für diese neue, den Gebietscharakter störende Erschließungsanlage dar.
5. Der Planentwurf sieht, ausgehend von der im vorangegangenen Abschnitt beanstandeten neuen Erschließungsanlage eine private Erschließungsanlage über die Grundstücke meiner Mandantinnen und deren Nachbarn vor, die in nordwestlicher Richtung auf die Hauptstraße zu verlaufen soll. Auch diese Erschließungsanlage ist nicht notwendig; denn der Erschließungsbedarf der anliegenden Grundstücke ist durch die Buchenallee und die Hauptstraße befriedigt.

Sollte diese private Erschließungsanlage nach dem Willen des Planverfassers dazu dienen, einen Ersatz für eine evtl. geplante Verringerung der jetzigen Erschließungsfunktionen von Buchenallee und Hauptstraße zu schaffen, würden die Einwendungen meiner Mandantinnen gleichfalls aufrecht zu erhalten sein. Wie die in vorangegangenem Abschnitt bereits beanstandete öffentliche Erschließungsanlage würde auch die private Erschließungsanlage die bisherige Nutzung der Grundstücke stören und stark beeinträchtigen. Sie würde sich auf den bisherigen Ruhebereich der Grundstücke konzentrieren und eine Fortsetzung oder Erweiterung der bisherigen Nutzung ausschließen oder jedenfalls behindern.

6. Im südlichen Teil des Flurstücks 190/2 ist öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Dieser Teil wird von meinen Mandantinnen benötigt, um die notwendigen Stellplätze nach § 47 NBauO für ihre Grundstücke und deren Nutzungen nachzuweisen. Die dort vorhandenen privaten Stellplätze werden für die Betriebszwecke effektiv benötigt und benutzt. Ihr Wegfall würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke führen.

Anlage 2 zur Bauausschußvorlage für die Sitzung am 13.06.1990

Bebauungsplan Nr. 40 "Galenberg"

Bei der Prüfung der Anregungen und Bedenken und der Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird nachfolgend Bezug auf die Numerierung in Anlage 1 genommen:

Zu 1. bis 4:

Zu 5.:

Liegenschafts- und Feldvergleich sind inzwischen durchgeführt worden. Die Planunterlage ist aktualisiert.

Zu 6.:

Eine Veränderung oder Verlegung von vorhandenen Postkabeln bzs. Postkabelkanälen wird durch die Trassierung nicht veranlaßt.

Zu 7., 8., 9., 10 V 1.:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Beschlusses des Regierungspräsidenten in Kassel vom 30.07.1926 - A. II. 3358/26,-, mit dem ein sogenannter gemeinsamer, engerer Schutzbezirk sowie ein gemeinsamer weiterer Schutzbezirk festgelegt und jeweils Schutzbestimmungen getroffen wurden. Gemäß § 143 NWG gelten die Schutzbezirke als Heilquellenschutzgebiete im Sinne des Wasserrechts. Bis zum Erlaß einer Verordnung gelten die bisherigen Schutzbestimmungen.

Diese haben folgenden Inhalt:

1. Engerer Schutzbezirk

- 1.1 Bohrungen, Ausgrabungen und andere Arbeiten, die auf den gewachsenen Boden einwirken, sind in einer größeren Tiefe als 2 m nur mit Genehmigung zulässig.
- 1.2 Die weitere Bebauung des Geländes ... ist nur bei einer vollständigen Fortführung der Laterinenwässer gestattet.
- 1.3 Nicht zulässig ist ferner die Neuanlage von Brunnen, eine weitere Vertiefung der vorhandenen Brunnen und eine übermäßige Wasserentnahme aus den Brunnen.

2. Weiterer Schutzbezirk

2.1 Genehmigungsvorbehalt wie zu 1.1 für die Maßnahmen in größerer Tiefe als 5 m

Die Fachämter nehmen bei ihrer Stellungnahme Bezug auf eine in Vorbereitung befindliche Verordnung der zuständigen Wasserbehörde (bisher Bezirksregierung Hannover). Das Verfahren ist dort jedoch noch nicht soweit abgeschlossen, als das inhaltlich verfestigte Belange konkret erfaßt werden könnten.

Das Bestehen wasserrechtlicher Regelungen steht hier dem Erlaß des B-Planes Nr. 40 nicht entgegen.

Soweit neue Schutzbestimmungen nach den §§ 143, 49 NWG getroffen werden, gelten diese kraft Gesetzes (VO). Der B-Plan verdrängt diese Regelungen nicht.

Der vorliegende B-Planentwurf ist um die nachrichtliche Übernahme der wasserrechtlichen Vorschriften zu ergänzen; Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

Zu 10 I.

1. Die Aufgaben nach dem Nds. Brandschutzgesetz erfüllt gem. § 72 Nr 4 NGO die Samtgemeinde Nenndorf. Sie bedient sich hierzu des Wasserbeschaffungsverbandes Nordschaumburg. Aus technischer Sicht ergeben sich keine bodenrechtlich relevanten regelungsbedürftigen Probleme. Die technische Ausgestaltung der Betriebsvorrichtungen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Standortsicherungsfragen (z. B. hinsichtlich evtl. öffentlicher Löschwasserteiche) ergeben sich nach Prüfung durch die Verwaltung nicht. Der Aufgabenträger hat im übrigen hierzu auch nichts vorgetragen.
2. Die Hinweise auf die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Einsatz-, Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge betreffen in erster Linie bauordnungsrechtliche Anforderungen an das jeweilige Baugrundstück selbst. Darüber hinaus ist die öffentliche Erschließung i. S. einer Anfahrbarkeit durch die Verkehrsstraße gesichert. Weitergehende Fragestellungen sind weder veranlaßt noch sonstwie erkennbar.

Stellungnahmen vorliegenden Inhalts sind künftig entbehrlich.

Zu 10 II.

Zu 10 III 1.1.

Aus der Sicht der Regionalplanung ergeht der Hinweis, die vorliegende Bauleitplanung sei nur bedenkenfrei, soweit den Immissions-schutzbelangen der vorhandenen und der geplanten Wohnbebauung nördlich und westlich der geplanten Stellplatzanlage ausreichend Rechnung getragen werde. Auf die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes "Lärmschutz" sowie die Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Bereich Lärmschutz wird hingewiesen. Die Gesamtaussage ist sowohl hinsichtlich des Anpassungsgebots (§ 1 Abs. 4 BauGB) als auch des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 BauGB) zu würdigen.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (Anpassungsgebot). Die Raumordnung und Landesplanung verwendet die gesetzestechnischen Begriffe der Ziele und der Grundsätze.

Die Grundsätze sind sachlich-abstrakte Formulierungen für typische Gebiets- oder Strukturkategorien. Ihnen fehlt die räumliche Konkretisierung. Die Ziele dienen der Umsetzung der Grundsätze in konkret raumbezogene Festsetzungen sowohl für die Fachplanung als auch für die gemeindliche Bauleitplanung. Das Anpassungsgebot ist an die Ziele geknüpft. Bindungswirkung für die Planungsträger können mithin die Ziele nur entfalten, soweit sie als konfliktfreie Zielvorstellung mit einer konkret raumbezogenen Festsetzung auf die Regelungsebene der hier in Rede stehenden Bauleitplanung treffen. Mit anderen Worten kommt den Zielen mit Blick auf das nicht der Abwägung unterliegende Anpassungsgebot keine Bindungswirkung zu, wenn sie sich wahrhaft "lediglich" als Grundsätze darstellen, die auf der örtlichen Ebene neben anderen Belangen örtlichen Bezug erhalten müssen und einer gerechten Abwägung unterliegen. Letzteres ist hier der Fall. Lärmschutz und Lärminderung haben aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung für Bad Nenndorf keine konkret raumbezogene Ausgestaltung erhalten. Mithin verbleiben diese Themen abwägungsunterworfen.

Aus der Sicht des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ergibt sich zunächst folgende Ausgangslage:

§ 1 BImSchG bestimmt als Zweck des Gesetzes, Menschen sowie Tiere, Pflanzen und andere Sachen vor schädlichen Umwelteinwirkungen und soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Nach § 3 Abs. 1 sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Demnach sind Schutz und Vorsorge allgemein als Gesetzeszweck bestimmt. Wie dieser Zweck erreicht wird, ergibt sich im Einzelnen aus den weiteren auf Vollzug gerichteten Vorschriften, insbesondere den Regelungen zum anlagenbezogenen Immissionsschutz (Errichtung und Betrieb) und produktbezogenen Immissionsschutz (Beschaffenheit von Anlagen, Stoffen, etc.) sowie hinsichtlich der Beschaffenheit und des Betriebes von Fahrzeugen, Bau und Änderung von Straßen und Schienenwegen. Als Ausdruck des planungsbezogenen Immissionsschutzes regelt § 50 BImSchG, daß bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen ist. Einen weitergehenden Inhalt als nach dem BImSchG bezogen auf die konkret örtliche Situation haben die Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung hier nicht. Der Belangträger hat im Verfahren somit nichts an Anregungen vorgebracht, was inhaltlich über das ohnehin Abwägungsrelevante hinausginge.

Zu 10 III 1.2:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nr. 40 wird parallel mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben.

Zu 10 III. 2.:

Der Vortrag des Landkreises Schaumburg erweckt tendenziell den Eindruck als habe die bauleitplanende Gemeinde die Pflicht, die "aus der Sicht des Naturschutzes schützenswerten" großkronigen Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm im gesamten Geltungsbereich des B-Planes planungsrechtlich zu erhalten bzw. zu schützen. Weder das BNatSchG noch das NdsNatSchG oder gar das BauGB regeln eine derartige absolute Verpflichtung. Aus dem Berücksichtigungsgebot (§ 1 Abs. 5 BauGB) und dem Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) ergibt sich vielmehr die Pflicht, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit dem Inhalt und der Reichweite, den bzw. die sie vom jeweils zuständigen Gesetzgeber erhalten haben, zu berücksichtigen und in eine gerechte Abwägung einzustellen. Damit besteht auch für diese Belange grundsätzlich die Gefahr des Unterliegens.

Für den Planbereich liegen keine förmlichen mit Rechtsverbindlichkeit ausgestatteten natur- und landschaftsrechtlichen Fachplanungen vor (m. a. W. keine LSG, NSG, Baum- und HeckenschutzVO). Sowohl der Landschaftsrahmenplan des LK SHG v. 1986 als auch der Landschaftsplan der Samtgemeinde Nenndorf von 1988 enthalten keine örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen für den Planbereich. Der von der beabsichtigten Festsetzung "Kurpark" erfaßte mit Laubbäumen bestandene Bereich ist ökologisch Teil des sich südlich der Buchenallee fortsetzenden Laubbaumbestandes im Rahmen des Kurparks und ist von sich aus geeignet, Auswirkungen auf das Kleinklima zu bedingen. Er prägt das Ortsbild und unterstützt die ortsnahe Erholung.

Nach den Zielen und Grundsätzen der Naturschutzgesetze (z.B. §§ 2 Abs. 1 BNatSchG) sind, soweit erforderlich, möglich und angemessen, u.a. unbebaute Bereiche als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und für die Erholung in Natur und Landschaft insgesamt und auch im einzelnen in für ihre Funktionsfähigkeit genügender Größe zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Beeinträchtigungen insbesondere des örtlichen Klimas, sind zu vermeiden. Für Naherholung etc. sind in ausreichendem Maße nach ihrer natürlichen Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen zu erschließen, zu gestalten und zu erhalten.

Die Durchführung der Fachgesetze obliegt den für Naturschutz und Landschaftsschutz zuständigen Behörden. Andere Behörden (auch Gemeinden) haben eine Unterstützungspflicht. An die Kompetenzordnungen sind sowohl die Fachbehörden als auch die planenden Gemeinden gebunden. Das Bodenrecht in der Fassung des BauGB eröffnet keine Kompetenzverschiebung im Sinne einer Erweiterung fachgesetzlicher Aufgabenwahrnehmung. Berücksichtigungspflicht und Abwägungsgebot erweitern nicht den möglichen Handlungsrahmen der Bauleitplanung, der durch § 1 BauGB allgemein und § 9 BauGB insbesondere abgesteckt ist. Bodenrecht und Naturschutzrecht stehen nebeneinander. Gegenstand der Bauleitplanung ist die bauliche und sonstige Bodennutzung. Regelungen nach dem speziellen Handlungsrahmen des § 9 BauGB müssen sich daher grundsätzlich im Rahmen des "Bodenrechts" bewegen. Sie unterliegen dem Erfordernis der städtebaulichen Relevanz. In diesem Licht sind auch die vom Landkreis Schaumburg aufgezeigten Ermächtigungsnormen zu betrachten. Dabei ist zu sehen, daß die Bauleitplanung im Grundsatz als Rahmen- und Angebotsplanung ausgestaltet ist und lediglich erst in Teilbereichen annähernd eine Durchführungsplanung darstellt.

Im Sinne einer Rahmen- und Angebotsplanung trifft der B-Plan Nr. 40 mit der Festsetzung der Grünfläche "Kurpark" eine Standortzuweisung mit der Folge, daß für künftige Nutzungsabsichten die Art der Bodennutzung sowie der Standort positiv festgelegt werden und andererseits negativ andere Nutzungen, soweit bodenrechtlich erfaßt, ausgeschlossen werden. Handlungs-, Unterlassungs- und Duldungspflichten hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen und des Bestandes ergeben sich hieraus nicht. Soweit städtebaulich erforderlich, wären Erhaltungsgebote Bindungen für Bepflanzungen oder z. B. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach gerechter Abwägung denkbar. In Betracht zu ziehen wären auch die vom Landkreis Schaumburg geforderten Erhaltungsgebote von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 50 cm.

Mit diesem Inhalt gegen die Belange in die Abwägung.

Zu 10 IV.:

Zu 10 V 2.:

Zu 10 VI.:

Zu 11.1 und 11.6:

Die Festsetzung "Kurpark" nördlich der Buchenallee ist aus der Urfassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt. Dagegen lag die Stellplatzfläche im Bereich der Darstellung "Kurpark". Diese Standortzuweisung soll aber im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten der Entwicklungsmöglichkeit M = gemischte Bauflächen aufgegeben werden.

Entschädigungsfragen sind nach den §§ 39 ff BauGB zu beurteilen. Dessen ungeachtet ist jede "Begründung, Aufhebung oder Änderung" von zulässigen Nutzungen, die durch einen Bebauungsplan vorbestimmt wird, nur nach Maßgabe einer den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz berücksichtigenden gerechten Abwägung zulässig. Dabei ist aber die Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes nicht der Gemeinde zuzurechnen, weil die Planungshoheit insoweit von der Samtgemeinde Nenndorf wahrgenommen wird. Selbst auf jener Planungsebene ist hingegen eine "Umnutzung" von bisher Kurparkfläche in gemischte Baufläche vorgesehen, die insoweit den hier vorgebrachten und im übrigen erkennbaren Interessen des Staatsbades entspricht. Mithin stellen sich Entschädigungsfragen nicht.

Zu 11.2 und 11.3:

Das Interesse des Staatsbades liegt in einer größtmöglichen Nutzung von Flächen für den Stellplatzbedarf des Kurhauses. Die über die beabsichtigte St-Festsetzung hinausgehenden Flächen sollen nach dessen Vorstellung dabei zulasten der neuen Planstraße und/oder der Festsetzung Kurpark in Anspruch genommen werden. Damit berührt die Nutzungsvorstellung im wesentlichen die Belange des Verkehrs und der Kur sowie der gesunden Wohnverhältnisse.

Die beabsichtigte Festsetzung geht auf § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zurück und betrifft die Standortzuweisung einer nach anderen Rechtsvorschriften zulässigen Stellplatznutzung. Ob und in welchem Umfang Stellplätze planungsrechtlich zulässig sind, erfaßt an sich § 12 BauNVO / § 23 Abs. 5 BauNVO. Bauordnungsrechtliche Anforderungen an notwendige Einstellplätze enthält die NBauO. Nach der Ermächtigungsgrundlage ist die Standortzuweisung nicht (mehr) von der gleichzeitigen Baugebietsfestsetzung abhängig. Die Nebenanlagen müssen lediglich aufgrund anderer Vorschriften erforderlich sein. Damit setzt die Erforderlichkeit eine Hauptnutzung voraus. Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze ist daher nur zulässig, wenn zugleich eine eindeutige Zuordnung für eine Hauptanlage erfolgt, die ihrerseits bodenrechtlich gewährleistet ist, um kein faktisches Bauverbot auszusprechen. Das Kurhaus erhält seine bodenrechtliche Zulässigkeit zur Zeit aus § 34 BauGB. Im Rahmen des § 34 BauGB hat eine Bebauungsplanfestsetzung nur im Rahmen ihres Geltungsbereiches Wirkung. Eine negative Ausschlußwirkung kommt der Standortzuweisung insoweit also nicht zu. Dagegen gewährt die beabsichtigte Festsetzung aber positiv eine Stellplatznutzung für ein nicht beplantes Innenbereichsgrundstück.

Bei dem Kurhaus handelt es sich um eine bestandsgeschützte Nutzung. Ziel und Zweck des vorliegenden Bebauungsplanes ist es nicht, Standort bzw. Erweiterungsmöglichkeiten des Kurhauses zu sichern. Dieser Aufgabe widmet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 34 "Kurbereiche". Mithin geht es hier auch nicht um einen aus einer veränderten Nutzung zu erwartenden Bedarf an Stellplätzen. Die Regelung soll lediglich sicherstellen, daß ein gewisser Bedarf aus einer vermehrten Frequentierung des Kurhauses, der für jeden objektiven Betrachter erkennbar ist, standortgerecht untergebracht werden kann.

Einer grundsätzlichen Problemlösung für einen bereits erwogenen Kurhausneubau im angrenzenden Plangebiet soll nicht vorgegriffen werden. Nach wie vor verfolgt die Gemeinde das Ziel, private Stellplätze dort einzuordnen, wo der sich aus der Hauptnutzung herrührende Bedarf entsteht. Daß sich die hier in Rede stehende St-Festsetzung insoweit als Ausnahme darstellt, ist in der besonderen städtebaulichen Situation begründet. Das Angebot, Stellplätze errichten zu dürfen, soll bei entsprechender Ausführung zu einer Entlastung der verkehrsberuhigt vorgesehenen Bereiche führen, und zwar im Vorgriff auf die städtebauliche Überarbeitung des Kurgebiets, ohne daß Standortfragen für Stellplätze hinsichtlich der Kurhausnutzung und anderer Betriebe und Anlagen sowie des Kurparks gelöst werden sollen, zumal sich die Nutzungsvorstellungen hinsichtlich eines Kurhausneubaus noch nicht greifbar verdichtet haben.

Hinsichtlich der Planstraße, soweit sie allgemeine Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung ist, ist festzuhalten, daß deren Funktion als "städtebaulicher Erlebnisraum" gegenüber der Funktion als Verkehrsraum zurücktritt. Ihre Erschließungsfunktion überwiegt gerade in Bezug auch auf die Stellplatzfläche. Unter Berücksichtigung der Gebietsstruktur MK = Kerngebiet gewährleistet der Verkehrsraum erhöhte Versorgungsfrequenz. Dabei sollen die Verkehrsarten Kraftfahrzeugverkehr, Fußgänger- und Radverkehr ermöglicht werden.

Daneben werden die Belange der gesunden Wohnverhältnisse (im angrenzenden WA) sowie die der Erholung (Kurpark) durch die Nutzungsvorstellung des Nds. Staatsbades berührt. Vor diesem Hintergrund gehen deren Interessen in die Abwägung ein.

Zu 11.4:

Der Planentwurf hatte die Denkmalqualität des Gartenpavillons nachrichtlich übernommen. Um dem Eigentümer eine angemessene Nutzung i. S. des Denkmalrechts zu ermöglichen, sollte eine Kiosknutzung o. ä. gewährt werden. Das Gebäude ist durch Brand vernichtet. Die Restbestände sind vollständig beseitigt worden. Damit ist der Regelungsgegenstand inzwischen nicht mehr existent. Die Regelung ist gegenstandslos und wird ersatzlos gestrichen. Von einer erneuten Auslegung kann abgesehen werden.

Entscheidungsvorschlag:

Die nachrichtliche Übernahme und die Nutzungsregelung werden ersatzlos gestrichen. Von einer erneuten Auslegung wird abgesehen.

Zu 11.5:

Im nördlichen Randbereich der Stellplatzfläche befinden sich mehrere Laubbäume, die von der textlichen Regelung erfaßt werden. Sie stehen in der Nähe der Grundstücksgrenze, jedoch nicht auf der Grenze. Im übrigen gibt es im "Kern"bereich einen in Frage kommenden Baum. Die textl. Regelung läßt dem Grundstückseigentümer so viel Gestaltungsspielraum, daß eine Bewirtschaftung angemessen möglich ist.

Das Interesse ist abwägungsrelevant.

Zu 12.1:

Zu 12.2:

Der Bebauungsplan verändert nur den Rahmen der künftigen zulässigen Nutzung und setzt sich nicht etwa gegenüber der vorhandenen bestandsgeschützten Nutzung durch. Der Hinweis auf Entschädigungsfolgen geht fehl. Das private Interesse ist in eine Abwägung allerdings einzustellen.

Zu 12.2, 12.4 und 12.5:

Ein Bebauungsplan verändert regelmäßig nicht nur den Rahmen der zulässigen künftigen Nutzung eines bestimmten Grundstücks sondern auch die es umgebende Situation. Mithin werden Ansprüche und Verpflichtungen aus der Situationsgebundenheit grundsätzlich neu bestimmt. Soweit die Bauleitplanung reicht, darf die Neubestimmung selbstverständlich nur im Rahmen des geltenden Rechts ausgesprochen werden. U. a. das Gebot der gerechten Abwägung als auch die Regelungen des BImSchG (hier insbesondere der Planungsgrundsatz § 50 BImSchG) bilden bezüglich der Emissionen / Immissionen durch Lärm den Handlungsrahmen der planenden Gemeinde.

Der Stand der Rechtsprechung (BVerwG) zu Inhalt und Reichweite der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften sowie der Berücksichtigungspflicht im Bereich der Bauleitplanung ist wie folgt zu skizzieren:

1. Im Bereich der Planung geht es um Lärmvorsorge.
2. Auch bei der städtebaulichen Planung ist der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten (= die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen sind einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen (Erheblichkeit) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.
Verkehrsgeräusche sind dann "erheblich", wenn sie der Umgebung mit Rücksicht auf deren durch die jeweilige Gebietsart und die konkreten tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit nicht (mehr) zugemutet werden können.
Den Maßstab setzt § 41 BImSchG.
3. Abwägend zu berücksichtigen sind Verkehrsgeräusche auch dann, wenn sie die Grenze des nicht mehr zumutbaren noch nicht überschreiten.
4. Die Verkehrslärmimmissionen sind auch für den Außenwohnbereich erheblich.

5. Die "Zumutbarkeit" ist nach Maßgabe des Einzelfalles situationsbedingt zu qualifizieren. Der Gebietscharakter und tatsächliche oder plangegebene Vorbelastungen strukturieren die "Zumutbarkeitsgrenze". Neben einer medizinischen Indikation können auch soziale und kommunikative Faktoren bedeutsam sein, die Zumutbarkeitsgrenze zu bestimmen.
6. Der VO-Geber hat seinen gesetzlichen Regelungsauftrag hinsichtlich der Bestimmung von Grenzwerten (Emissionen/ Immissionen) sowie des Verfahrens zur Ermittlung von Emissionen/Immissionen (noch) nicht erfüllt. Der "Mindestumweltstandard" ist deswegen noch nicht generell normiert. Die technischen Regelwerte (wie DIN 18005, VDI-Richtlinie, etc.) haben keine Bindungswirkung. Ein kritikloser Bezug auf sie kann sich als Verkürzung der Problemstellung erweisen. Unter Berücksichtigung der "Lage der Dinge" kann ggfs. auf die Meßmethoden zurückgegriffen werden. Allerdings liegt der Entwurf der 16. VO zur Durchführung des BImSchG bereits vor (nach Zustimmung durch den Bundesrat). In Kern- und Mischgebieten ist danach beim Bau von öffentlichen Straßen sicherzustellen, daß der Beurteilungspegel 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Vorliegend geht es um die Stellplatzanlage und die neue Planstraße (von der Buchenallee bis zur Straße "Galenberg" als jeweils neue "Emissionsquellen" hinsichtlich des Lärms in Bezug auf die ausgeübte Nutzung.

Auf der Grundlage einer im Rahmen des neuen Verkehrsentwicklungsplanes durchgeführten Verkehrserhebung ist die derzeitige Lärmsituation nach der DIN 18005 auch für den hier in Rede stehenden Bereich untersucht worden. Danach ergibt sich eine

Lärmvorbelastung von	54,5 dB(A) tags,
und	46,0 dB(A) nachts.

Eine Gesamtprognose unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs aus der Planstraße / Stellplatz führt zu einer Resultierenden von

tagsüber	55 dB(A).
----------	-----------

Der Nachtwert erhöht sich rechnerisch unwesentlich.

Die künftige verordnungsrechtliche Maximalgrenze von 64 / 54 dB(A) tags / nachts wäre danach nicht überschritten.

Aber auch unterhalb der VO-Schwelle liegende Veränderungen sind abwägungserheblich. Entschädigungsfragen stellen sich weder unter immissionsschutzrechtlichen noch unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten.

Mit diesem Inhalt geht das Interesse der Mandanten in die Abwägung.

Zu 12.6:

Im südlichen Teil des Flurstücks 190/2 ist keine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Dort befinden sich auch keine privaten Stellplätze. Das Grundstück wird vielmehr insgesamt von der beabsichtigten Festsetzung MK, II-geschossig erfaßt, in dessen Rahmen auch weiterhin eine Stellplatznutzung nicht ausgeschlossen ist.

Im übrigen:

Das Grundstück "Kurhotel Hannover" ist nachrichtlich mit dem Planzeichen für Einzelanlage nach dem Denkmalschutzrecht zu kennzeichnen.

