

BAD NENNDORF

Bebauungsplan Nr. 8

"Martin- Luther- Strasse"

4. Änderung

BEGRÜNDUNG

Der vom Rat der Gemeinde Bad Nenndorf in seiner Sitzung am 5.6.1967 beschlossene, vom Regierungspräsidenten Hannover mit Verfügung vom 16.11.1967 genehmigte und mit Bekanntmachung vom 13. März 1968 rechtsverbindlich gewordene Ursprungsbebauungsplan Nr. 8 "Martin- Luther- Straße" ist bereits in mehreren Änderungsverfahren den aktuellen städtebaulichen Entwicklungen und Zielsetzungen in diesem Teilraum angepaßt worden.

Die nunmehr eingeleitete und durchgeführte 4. Änderung beabsichtigt keine grundsätzliche Änderung der Grundzüge der Planung und allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen für dieses WA- Gebiet. Die Bebauung ist, von einigen noch vorhandenen "Baulücken" einmal abgesehen, nahezu abgeschlossen.

Aufgrund konkreter Anfragen und Anträge von betroffenen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich dieses Ursprungsbebauungsplanes konzentrierte sich die aktuelle Diskussion insbesondere auf die bisher festgesetzte Geschossigkeit, während die anderen 3 rechtsverbindlich gewordenen Änderungen jeweils nur Grundstücksdetails zum Inhalt hatten.

Der Ursprungsbebauungsplan bestimmt entlang der Meierstraße, der Martin- Luther- Straße und der Mittelwiese eine Geschossigkeit, die im vorderen Bereich der durch Baugrenzen begrenzten überbaubaren Grundstücksflächen zur öffentlichen Erschließungsanlage 2- geschossig und im rückwärtigen Bereich 1- geschossig sind soll. Die aktuellen/ neuzeitlichen Bebauungsvorstellungen der Grundstückseigentümer, insbesondere hier die Ausnutzbarkeit der bebaubaren Flächen, stößt gerade für die jeweils rückwärtigen Räume auf erhebliche Schwierigkeiten. Durch Anhebung der Geschossigkeit im jeweils rückwärtigen Teil der Baufläche auf 2- Vollgeschosse würden sich insgesamt bessere individuelle Ausnutzungsmöglichkeiten ergeben. Dies ist - wie das eingeleitete Verfahren der vorzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB gezeigt hat - städtebaulich vertretbar, auch im Hinblick auf die von Bund und Ländern an die Gemeinden gegebenen Empfehlungen zur Schaffung von weiteren Baumöglichkeiten in bereits erschlossenen Gebieten.

Nur aus der geschichtlichen Planungsentwicklung her ist es heute z. T. problematisch zu betrachten, wenn - wie im vorliegenden Fall - in Teilbereichen des Geltungsbereiches dieses Ursprungsplanes keine Geschoßflächenzahlen angegeben sind. Auch hier muß eine Aktualisierung in der planungsrechtlichen Eindeutigkeit erfolgen.

Im Bereich Mittelwiese gibt es darüberhinaus Vorstellungen der betroffenen Grundstückseigentümer auf der Westseite, durch geringfügige Verschiebungen der bisher festgesetzten überbaubaren Flächen eine zusätzlich bessere Grundstücksausnutzung zu bekommen, hier insbesondere Nutzung der städtebaulich günstigen Südwestlage der Baukörper auf einem Privatgrundstück.

GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes Nr. 8 umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

Im Westen:

Ostseite der Bornstraße, Flurstück 83/21

Im Norden:

Südseite der Bahnanlage, Flurstück 366/83

Im Osten:

Ostgrenze des Flurstücks 11/6, ca. 5 m auf der Nordseite der Martin- Luther- Straße nach Westen, dann in einem Winkel von 90 Grad über die Martin- Luther- Straße nach Süden, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 10/30, Ostgrenzen der Flurstücke 10/29, 10/31 und 10/25

Im Süden:

Südgrenze des Flurstücks 10/25, über die Straße Mittelwiese nach Westen, Südgrenze des Flurstücks 4/4, nach Westen verlängert durch das Flurstück 208/3, Ostseite der Straße Im Wiesengrund, Flurstück 206/2 einschl. eines Teiles der Ostseite des Weges, Ostgrenze des Flurstücks 228, Südgrenzen der Flurstücke 84/23, 84/43, 84/18, 84/49, 84/45 und 84/13, Ostseite der Schmiedestraße, Südseite der Meierstraße, in Verlängerung der Westgrenze des Flurstücks 16/4 über die Meierstraße nach Norden, Westgrenze des Flurstücks 16/4, Südgrenze des Flurstücks 19/10

ART DER BAULICHEN NUTZUNG STADTEBAULICHE MASSE

Entsprechend der bisherigen Festsetzung, die der geschaffenen Wirklichkeit entspricht, wird die Festsetzung: allgemeines Wohngebiet (WA) unverändert fortgeschrieben und neu festgesetzt. Die Zulässigkeiten gem. § 4 BauNVO in der Fassung vom 26.1.1990 sind dabei nicht weiter eingeschränkt, um eine Vielfalt der Raumaktivitäten zu gewährleisten.

Im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung sind nur Baugrenzen bestimmt worden. Sie halten von den öffentlichen Verkehrsflächen (ohne weitergehende besondere Zweckbestimmung) einen Regelabstand zwischen 3 bis 5 m, hier unter Berücksichtigung der bereits geschaffenen und vorhandenen Gebäudefluchten. Nur in den Knotenpunkten der öffentlichen Verkehrsflächen sind geringfügige Rücksprünge auf 6 bis 8 m bei noch nicht erfolgter Bebauung vorgenommen worden, um die aus verkehrlichen Gesichtspunkten zu sichernden Blickbeziehungen in den Kreuzungsbereichen durch Hochbaukörper nicht zu beeinträchtigen. Die überbaubare Grundstückstiefe ist in der Regel auf 25 m begrenzt worden, da so ein ausreichender Spielraum für alle vorhandenen privaten Grundstücksflächen für die Platzierung der Hauptbaukörper und ihre bauliche Weiterentwicklung gegeben ist. Auf der Westseite der Mittelwiese ist wegen der zweiten Zeile der Bebauungsmöglichkeiten auf den Flurstücken 208/1, 208/2 und 208/3 (dann fortsetzend in den südlich anschließenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan) für das Flurstück 4/4 nur eine überbaubare Tiefe von 15 m bestimmt worden. Hier sind die beiden entstehenden bebaubaren Zeilen nicht zusammengefaßt worden, um einen ausreichenden Grünflächenanteil zu erhalten. Dieses Argument gilt auch für die Gestaltung der Westseite der Meierstraße, auch hier soll ein Zusammenwachsen der Bebauung zwischen den Flurstücken 12/7 und 12/8 auf der Südseite der Martin-Luther-Straße mit den Hauptbaukörper-Bebauungsmöglichkeiten auf dem Flurstück 12/17 nicht erfolgen. Aufgrund der bereits vorhandenen Hauptbaukörper auf den Flurstücken 19/16 und 19/17 ist hier die überbaubare Grundstückstiefe auf 35 m aufgeweitet worden.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Zahl der Vollgeschosse auf 2 als Höchstgrenze festgesetzt worden, um eine Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten gerade in den rückwärtigen Teilen älterer Siedlungshaus-Typen zu ermöglichen.

Einheitlich ist weiterhin bestimmt worden, daß mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 (§ 17 (1) BauNVO nicht ausgeschöpft) sichergestellt wird, daß keine wesentliche städtebauliche Verdichtung gegenüber dem gewachsenen Bild dieses Siedlungsteiles Bad Nenndorfs entstehen kann.

Gleichzeitig ist damit aber ausreichender Spielraum für die entsprechenden individuellen Möglichkeiten geschaffen worden. Aufgrund der geschaffenen Vielfalt, die als Planungsziel unverändert bestehen bleibt, sind weitergehende Regelungen in Form einer örtlichen Bauvorschrift zu allen Aspekten der Dachneigungen, der Stellung der Hauptbaukörper und Material- und Farbauswahl hier nicht als erforderlich angesehen worden.

Im gesamten Geltungsbereich überwiegt die Einzelhausbebauung als offene Bauweise, gerade im Bereich des östlichen Teiles der Martin- Luther- Straße und auf der Ostseite der Bornstraße sind Doppelhäuser bereits entstanden. Daher ist für den gesamten Geltungsbereich ohne weitergehende Raumdifferenzierung bestimmt worden: offene Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in ihrem Bestand übernommen worden. Es bedarf keiner weitergehenden Festsetzung von zusätzlichen öffentlichen Erschließungsflächen, da durch entsprechende Regelungen die Erschließung gesichert ist.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Auf dem Flurstück 17/1 im Zusammentreffen der Bornstraße mit der Schienenanlage ist eine öffentliche Grünanlage - Sportanlage vorhanden. Sie wird entsprechend des Zustandes vollständig übernommen und weiterhin festgesetzt. Diese Anlage dient gleichzeitig zur Deckung der Kinderspielbedürfnisse, ohne hier den herkömmlichen Charakter eines Spielplatzes mit Geräten, Sandkasten oder ähnlichem zu zeigen. Mit der besonderen Zweckbestimmung dieser öffentlichen Grünfläche: Sport- und Spielanlage wird unterstrichen, daß hier eine multifunktionale Nutzung angestrebt ist.

IMMISSIONSSCHUTZ

Die rückwärtige Gestaltung der Hausgärten auf der Nordseite der Martin- Luther- Straße zur Bahnanlage auf dem Flurstück 366/83 der Deutschen Bundesbahn ist vorhanden, eine separate neue Festsetzung von Abschirmflächen als Hausgärten und Kulissenbepflanzung erscheint nicht erforderlich.

Gemäß 16. BImSchGVO ist das gewachsene Nebeneinander in den Immissionsauswirkungen zumutbar und hinzunehmen. Zusätzliche Immissionsprognosen sind hier aufgrund der nicht erkennbaren zukünftigen Entwicklung der Zugabfolgen für eine langfristige planerische Entwicklung nicht möglich. Gleichzeitig ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung auf nicht erkennbar, daß durch zukünftige bauliche Eingriffe der DB der Beurteilungspegel des von dem Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 dB (A) erhöht wird. Bauliche Eingriffe und Veränderungen sind hier nicht bekannt und auch nicht aufgrund des technischen Ausbauzustandes zu erwarten.

SONSTIGE HINWEISE

Durch die 4. Änderung des B- Planes Nr. 8 sind die vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen nicht berührt, sie können bedarfsorientiert weiterentwickelt werden. Altablagerungen im Planungsbereich sind nicht bekannt.

Bodenordnerische Maßnahmen und kommunale Aufwendungen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

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.

Das Verfahren fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 9.7./10.7.1990 in der Zeit vom 20.7.1990 bis 22.8.1990 statt.

Das Verfahren der 4. Änderung des B-Planes Nr. 8 ist mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fortgesetzt worden. Aus beiden Verfahren liegt beratungs- und abwägungsfähig nur die Stellungnahme des Landkreises Schaumburg vom 24.8.1990 vor.

Das Amt für Naturschutz und Regionalplanung führt aus und regt an, daß Straßenräume verstärkt mit Bäumen (Linden bei breiteren, Rotdorn bei schmalen Straßen) in einem Abstand von 10 bis 15 m begrünt werden können, bei zukünftigen Bauvorhaben sollte angestrebt werden, vorhandene Bäume und Hecken zu erhalten und anfallende Regenwasser zu versickern.

Das Jugendamt geht auf das Flurstück 17/1 - Öffentliche Grünanlage - Sportanlage ein und bittet um Mitteilung, wie die Gestaltung dieses Geländes als Spielplatzareal geplant ist, da zum Zeitpunkt einer Besichtigung am 23.7.1990 das Tor an der Bornstraße geschlossen war, das Gelände zur Hälfte gemäht und ansonsten eine Blumenwiese war.

ABWÄGUNG

Die Anregung des Amtes für Naturschutz kann allgemein nur zur Kenntnis genommen werden, ohne jegliche Rechtsbedeutung für die verbindliche Bauleitplanung, in der bestimmte Bäume in bestimmten Abständen innerhalb der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, zumal diese endgültig hergestellt ist, planungsrechtlich unzulässig wäre. Es handelt sich dabei höchstens um allgemeine Anregungen für Straßenräume aller Art ohne genauere Lokalisierung und damit räumlichen Bezug für dieses Plangebiet, hineinpassend in die momentane gesellschaftliche Auffassung. Dies betrifft auch andere pauschalisierte Hinweise für zukünftige private Bauvorhaben und den Umgang des potentiellen Grundstückseigentümers und Bauherren mit vorhandenem Bewuchs. Das derzeit gerade aktuelle Thema der Regenwasserversickerung auf privaten Grundstücken ist solange nicht abwägungsrelevant, wie es planungsrechtlich gar nicht erfaßbar ist.

Dies gilt in gleichem Maße für die Stellungnahme des Jugendamtes zur Frage der Gestaltung einer bereits rechtsverbindlich geregelten öffentlichen Grünfläche.

Seite 7

Die Gestaltung von Flächen ist kein Gegenstand städtebaulich - planungsrechtlicher Festsetzungen, sondern ein Belang des Eigentümers.

Insoweit wird empfohlen, diese allgemeinen Ausführungen des Landkreises zur Kenntnis zu nehmen.

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat in seiner Sitzung am 10.10.1990 entsprechend dieser Abwägung beschlossen. Gleichzeitig hat er den Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB gefaßt. Der Plan besteht aus der Planzeichnung und der Begründung.

Bad Nenndorf, den 19.3.1991

Ratsvorsitzender



Gemeindedirektor