

Begründung zu den Bebauungsplänen
Nr. 9 "Kurhausstraße" und Nr. 13 "Döpkenkamp"
Gemeinde Bad Nenndorf

Inhalt

- 0 VORBEMERKUNG
- 1.0 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- 2.0 ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES - AUSSAGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG
- 3.0 STÄDTEBAULICHE FUNKTIONSGRUNDLAGEN
 - 3.1 Bauliche Entwicklung
 - 3.2 Sicherung der Planungsabsichten
- 4.0 VERKEHR
 - 4.1 Neue innerörtliche Durchgangsstraße
 - 4.2 Kurhausstraße
 - 4.3 Sichtverhältnisse
 - 4.4 Ruhender Verkehr
- 5.0 VER- UND ENTSORGUNG
 - 5.1 Elektrizität
 - 5.2 Gasversorgung
 - 5.3 Wasser
 - 5.4 Abwässer
 - 5.5 Müllbeseitigung
- 6.0 GRÜNFLÄCHEN
- 7.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN
- 8.0 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE
- 9.0 VERFAHRENSVERMERK

Aufgestellt am 31.5.1976

hpr + Partner Berlin
Brandenburgische Straße 38
1000 Berlin 31

BEGRÜNDUNG ZU DEN
BEBAUUNGSPLÄNEN
NR. 9 "KURHAUSSTRASSE"
NR. 13 "DÖPKENKAMP"
GEMEINDE BAD NENNDORF

O VORBEMERKUNG

Im Frühjahr 1971 schrieb die Gemeinde Bad Nenndorf einen städtebaulichen Wettbewerb aus, der zum Ziel hatte, Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung dieses Ortes mit seinen besonderen Aufgaben als Heilbad und Fremdenverkehrsort aufzuzeigen. Ein wesentlicher Bestandteil des Wettbewerbsprogrammes betraf den zentralen Bereich, der übergeordnete und zum Teil überregionale Funktionen erfüllt und dem deshalb - auch im Zusammenhang mit der historischen Entwicklung - besondere Bedeutung zukommt. Es war erforderlich, bereits bestehende Entwicklungsansätze aufeinander abzustimmen und sinnvoll in eine Gesamtplanung zu integrieren.

Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes zeigte sich, daß in der gegenwärtigen Situation ohne größere Eingriffe keine Lösung gefunden werden kann, die den zukünftigen Anforderungen gerecht wird.

Die Zielvorstellungen über die notwendigen Veränderungen und einzuleitenden Maßnahmen waren durch das Wettbewerbsergebnis gegeben und stellten die Grundlage dar, auf der ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan erstellt werden sollte.

In der weiteren Bearbeitung wurden diese Ansätze modifiziert, um einerseits den besonderen Anforderungen der Planungsbetroffenen zu entsprechen wie auch Restriktionen, die eine Realisierung verhindern, auszuschalten.

Es kam darauf an, schon frühzeitig mit allen Beteiligten und Betroffenen in direkten Gesprächen und Diskussionen das Entwicklungskonzept zu erörtern, um zu gewährleisten, daß der Bebauungsplan nicht "von oben" erstellt wird, sondern eine breite Basis der Mitverantwortlichkeit und Zustimmung der betroffenen Bürger erhält:

- o Die Planung des zentralen Bereiches erforderte einschneidende Maßnahmen in die Baustruktur und in das bisherige Funktionsgefüge der Hauptstraße. Eine frühe Beteiligung der von den Planungsvorhaben unmittelbar Betroffenen sowie der interessierten Öffentlichkeit war deshalb notwendig.
- o Bevor mit der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfes begonnen wurde, sind von der hpr in Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung und den Bauausschussmitgliedern Informationsgespräche mit den Planungsbetroffenen geführt worden.
- o Als Zwischenergebnis wurde der so erarbeitete Planungsvorschlag einem größeren Personenkreis durch Presseerklärungen zur Kenntnis gebracht. Eine Informationswoche im Rahmen einer Ausstellung der bisherigen Planungsvorstellungen und eine Bürgerversammlung ergaben insbesondere für die Verkehrsführung bei der Zentrumsplanung wesentliche Meinungsdivergenzen.

Im Bebauungsplan fanden diese Meinungsäußerungen ihren Niederschlag in einer zusätzlichen Entlastungsstraße, die das nördliche Teilstück der Kurhausstraße mit der neuen innerörtlichen Durchgangsstraße verbindet.

Durch intensiv geführte Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der bisherigen Verfahrensschritte wurde den Bürgern Gelegenheit zu Meinungsäußerungen und Vorschlägen zum Bebauungsplan gegeben.

Hieraus und aus einem folgenden Podiumsgespräch ergaben sich noch Änderungen in Detailpunkten, die auf die Planungskonzeption jedoch keinen Einfluß mehr hatten, den Planungsvorstellungen der Betroffenen jedoch im wesentlichen entsprachen

Ausgehend vom Zielmodell des Wettbewerbs wurde so durch die Mitwirkung Vieler ein modifiziertes Entwicklungskonzept erarbeitet, dessen baurechtlichen Konsequenzen im vorliegenden Bebauungsplan ihren Niederschlag gefunden haben.

1.0 GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan 9/13 umfaßt die Flächen nördlich der Hauptstraße zwischen Post-, Bahnhofs-, Horster- und Kreuzstraße sowie die Grundstücke Kreuzstraße Nr. 2, 4, 6, 8, 10, Bornstraße Nr. 1 zur Hälfte und die südlich der Hauptstraße liegenden Parzellen 29-53 einschließlich der Grünanlage an der Kirche und das Grundstück An der Kirche 2. Die Fläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 18,5 ha.

Das Bebauungsplangebiet liegt am Nordhang des Galenberges und fällt im mittleren Bereich um 20 m, im Osten um 10 m und im Westen um 15 m von Süden nach Norden. Die vorhandene Erschließung weist in Teilstücken Steigungen auf, die um 6 % liegen, paßt sich jedoch in ihren Hauptzügen der Hauptstraße und der Kreuzstraße und ihrer Verlängerung, der Horster Straße, dem natürlichen Geländeverlauf an.

Teile des Planungsgebietes liegen in den geplanten Quellschutzzonen I A und III B der Esplanadenquellen. Für diesen Bereich sind erschwerte Gründungsverhältnisse zu beachten. Wertvoller Baumbestand befindet sich im Bereich der Post- und Kurhausstraße sowie auf dem Kirchengrundstück. Darüber hinaus sind über das Planungsgebiet verstreut Einzelbäume vorhanden.

Die Baustruktur ist zum größten Teil in offener Bauweise errichtet und in der Regel zwei- bis dreigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß. Hiervon sind nur Teilgebiete im Bereich der Hauptstraße ausgenommen. Im Bereich der Grundstücke 8-28 herrscht geschlossene Bauweise vor, und die Höhenentwicklung ist von der Straßenseite drei- bis viergeschossig, von der Talseite bis zu fünfgeschossig. Auch im Bereich der Hauptstraße 42-53 sind die Häuser in geschlossener Bauweise errichtet. Die umgebende Bebauung entspricht im direkt anschließenden Bereich derjenigen der angrenzenden Planungsbereiche.

Zum Verständnis der vorliegenden Planung ist es wichtig zu wissen, daß im südlich und südwestlich angrenzenden Bereich die Kureinrichtungen des Staatsbades Nenndorf liegen. Die Südwestecke im Planungsbereich ist deshalb als Erweiterung der vorhandenen Kureinrichtungen und des unmittelbar daran anschließenden Kurparks zu sehen.

Der Grundbesitz ist breit gestreut, und es sind im wesentlichen Privatpersonen. Der Anteil der Grundstückseigentümer, die das Grundstück selbst bewirtschaften oder bewohnen, ist sehr hoch. Über größere Flächen in öffentlicher Hand verfügt nur das Staatsbad im Westen des Planungsgebietes sowie die Kirche im Osten und im mittleren Bereich auf dem Döpkenkamp. Im Besitz der Gemeinde Bad Nenndorf sind nur die zur Erschließung benötigten Flächen.

2.0 ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES - AUSSAGEN DER FLÄCHEN-NUTZUNGSPLANUNG

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da durch die Entwicklungen im Zentrum Bad Nenndorfs eine Situation herbeigeführt worden war, in der die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet im Rahmen der zur Steuerung der baulichen Entwicklung ohne verbindlichen Bauleitplan durch das Bundesbaugesetz gegebene Mittel nicht mehr gesichert war.

- o Der Neubau der Kurhausstraße hatte größere Flächen erschlossen, die aufgrund ihrer zentralen Lage für Bebauungen vorgesehen wurden. Die Bedeutung dieser Grundstücke für die weitere Ortsentwicklung erforderte ein städtebauliches Gesamtkonzept.
- o Durch die Entwidmung der Hauptstraße im Bereich zwischen der Kurhausstraße und der Parkstraße und ihr Ausbau als Fußgängerbereich führte einmal zu einer umständlichen Verkehrsführung im Zentrum, zum anderen machte er deutlich, daß eine Verkehrsberuhigung im Zentrum den Charakter Bad Nenndorfs als Kurort unterstreicht.
- o Bad Nenndorf hat entsprechend dem Raumordnungsbericht für den Reg.-Bez. Hannover vom Sept. 1972 die Funktion eines Grundzentrums für einen Nahbereich von 29.000 EW (Richtzahl 1990/2000). Die Änderung des Landesraumordnungsprogramms vom Juli 1973 sieht den Ausbau Bad Nenndorfs als Mittelzentrum ohne größeren Verflechtungsbereich vor.

Den zentralen Aufgaben für den Nahbereich sowie für die eigene anwachsende Wohnbevölkerung ist der Kernbereich Bad Nenndorfs ohne Erweiterung und Umstrukturierung nicht gewachsen.

Das eingeleitete Planverfahren dient daher im wesentlichen dazu, die oben aufgeführten Entwicklungen aufzufangen und die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.



Abb. 1

Ausschnitt F-Plan Entwurf

Zur Sicherung der Planung und um spätere Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuengen, wurden vor der Planaufstellung die Baugesuche nach § 15 BBauG zurückgestellt, und während der Planaufstellung diente hierzu eine Veränderungssperre nach § 14 BBauG. Innerhalb der Veränderungssperre konnten einige Bauabsichten in diesem Gebiet in Übereinstimmung mit den zu erwartenden Festsetzungen des B-Plans aufgrund von Ausnahmeregelungen realisiert werden. Hierdurch wurde die Entwicklung im Kernbereich von Bad Nenndorf nicht übermäßig durch den langwierigen Planungsprozeß beeinträchtigt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf Teil 1 vom 8.6.1973 wurde zeitlich parallel zu diesem Plan erarbeitet. Beide Planungsverfahren beeinflussten sich gegenseitig, so daß eine Übereinstimmung des B-Planes mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes vorliegt.

3.0 STÄDTEBAULICHE FUNKTIONSGRUNDLAGEN

Das Zentrum Bad Nenndorfs stellt gemäß der Aufgabenstruktur des gesamten Ortes eine Verflechtungszone zwischen den Versorgungs- und den Kureinrichtungen dar. Zur Neuordnung dieses Bereiches sind deshalb Maßnahmen erforderlich, die es einmal erlauben, die einzelnen Funktionen zu verbessern, zum anderen ihre Erweiterung ermöglichen.

- o Verkehrsberuhigung im Zentrum durch den Neubau einer innerörtlichen Durchgangsstraße, durch die der Verkehr an das Zentrum herangeführt wird, es aber nicht durchfährt.
- o Ausweisung von Fußgängerbereichen durch spätere Aufhebung bestehender Straßen und Erschließung der Freiflächen unter Berücksichtigung großzügig dimensionierter Fußgängerwege.
- o Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Zentrum durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in den Randzonen.

Für den Zentralen Bereich ist deshalb bei Führung des Hauptverkehrs auf einer tangierenden Straße die Aktivierung des gesamten Zentrums entlang fußläufig untereinander verbundener Funktionsbänder zwischen den Baugebieten im Norden und Osten und des Kurggebietes im Süden und Westen vorgesehen, die bei weitgehender Verkehrsberuhigung als Erschließung für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, ihrem Charakter nach aber als Erweiterung der Kuranlagen gewertet werden können.

- o Die Hauptstraße dient weiterhin zur Versorgung der Bevölkerung und der Kurgäste mit Bedarfsgütern und Dienstleistungen.
- o Die Erweiterung dieser Funktion erfolgt entlang der Nord-Süd-Achse über den Döpkenkamp bis zur nördlichen Kurhausstraße.
- o Eine zur Hauptstraße weitgehend parallele Fußgängerachse schafft eine Verbindung zwischen Kureinrichtung im Westen und dem alten Ortskern im Osten.
- o Der Bereich der umgestalteten Kurhausstraße dient als Verflechtungszone des geschäftlichen Zentrums mit den Kureinrichtungen.

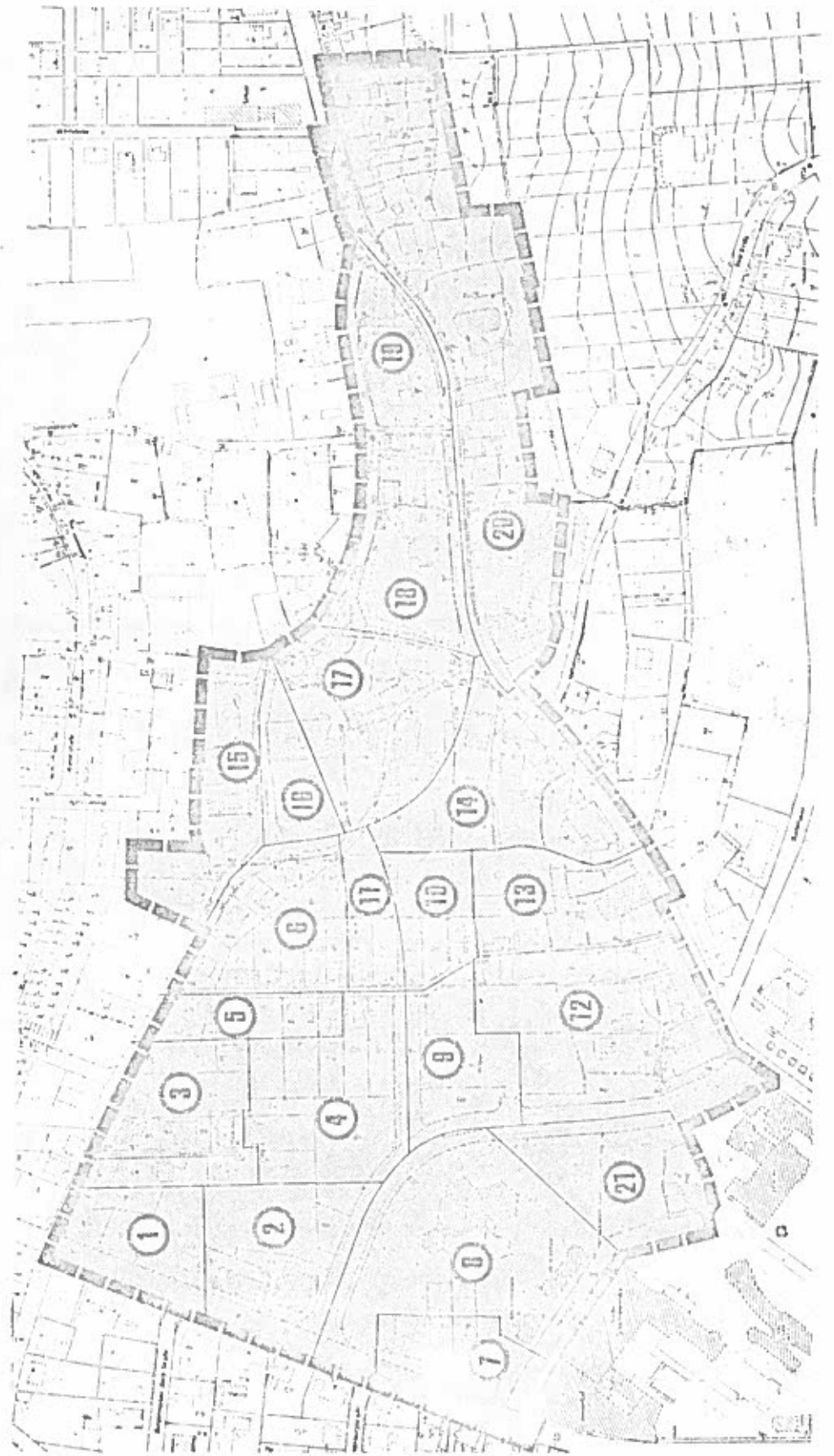


Abb. 2

Zellenübersichtsplan

3.1 Bauliche Entwicklung

Die Beschreibung von Einzelbereichen folgt einer Aufteilung des Planungsgebietes in einzelne Zellen, die als Orientierungshilfe gewählt wurde, um die Lokalisierung der Angaben zu erleichtern. Für die Zellen werden die städtebaulichen Ziele und, soweit es für das Verständnis der getroffenen Festsetzungen erforderlich ist, die einzelnen planerischen Absichten erläutert.

3.11/12 Zelle 1/2

Der hohe Freiflächenanteil in den Zellen 1/2 erfordert die Ausweisung von Bauflächen zur Neugliederung dieses Bereiches. Der Bedeutung seiner Lage an der neuen innerörtlichen Durchgangsstraße soll dieser Bereich ortsbildprägend gestaltet werden. Für ortsunkundige Passanten oder Kraftfahrer sollte der Beginn des Zentrums erkennbar sein. Eine Massierung großkubischer Massen sollte jedoch zugunsten horizontal wie vertikal gestaffelter Baukörper vermieden werden. Auf den Einzelgrundstücken sind mehrgeschossige Gebäude vorgesehen, die in geschlossener Bauweise zum Teil durch zweigeschossige Zwischentrakte die Zelle zur Bahnhofs- und Kurhausstraße hin abgrenzen. Die Lage der Grundstücke erfordert eine hohe wirtschaftliche Ausnutzung. Der vorhandene Grundstückszuschnitt führt, da größere Höhen vermieden werden sollen, zu einer hinteren Bebauung, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen wird. Außerdem ist im Inneren der Zelle noch ein öffentlicher Kinderspielplatz ausgewiesen. Damit der Forderung nach differenzierter Gestaltung der großen überbaubaren Flächen bei der baulichen Realisierung entsprochen wird, sind Gebäudehöhen sowie die Gebäudestellung unterschiedlich festgesetzt. Die Höhenentwicklung in diesen Zellen betont das Eckgrundstück Bahnhofstraße/Kurhausstraße. Durch die Festsetzung geringerer Höhen im Bereich zu den Zellen 3 und 5 werden Übergänge geschaffen.

3.13 Zelle 3

Zelle 3 ist ein in sich geschlossenes Baugebiet mit zum Teil neuer Baustruktur. Eine Umstrukturierung ist auch langfristig nicht möglich. Lediglich die Bebauung auf dem Grundstück Horster Straße 15 könnte im Zusammenhang mit der hinteren Bebauung der Zelle 4 verändert werden. Die Ausweisung von Art und Maß der Nutzung soll bei Beibehaltung der vorhandenen Bebauung eine intensivere Nutzung der Grundstücke ermöglichen. Die Sichtverhältnisse bei der Einfahrt von der Gartenstraße in die Horster Straße entsprechen nicht den Richtlinien. Die Straße ist deshalb nicht als öffentlicher Verkehrsraum ausgewiesen.

3.14 Zelle 4

Die Grundstücke dieser Zelle sind, soweit sie nicht bebaut sind, im Rahmen der Zentrumsentwicklung umzustrukturieren. Die Bebauung dieser Zelle soll die nördlich von ihr liegenden Wohngebiete abschirmen und einen Funktionszusammenhang zwischen den Zellen 2 und 11 herstellen. Innerhalb dieser Zelle ist an der Kurhausstraße ein Standort für die Post ausgewiesen. Die Ausweisung dieser Gemeinbedarfsfläche erfolgte unter dem Aspekt, daß zwischen dem Niedersächsischen Staatsbad und der Post ein Grundstückstausch vorgenommen werden kann. Die Ausweisung einer Baulinie auf dem Gemeinbedarfsgrundstück berücksichtigt die städtebauliche Leitidee, im Norden der Kurhausstraße einen geschlossenen Gebäudezug zu errichten, der die nördlich anschließende Bebauung für den Betrachter von Süden her verdeckt.

3.15 Zelle 5

Eine Umstrukturierung dieses Gebietes erscheint in absehbarer Zeit nicht möglich. Die Ausweisungen tragen deshalb den Charakter des Gebietes als zentrumsnaher Wohnstandort mit offener Einzelhausbebauung Rechnung. Die Halbierung der Grundstücke sorgt für eine intensivere Nutzung der Restgrundstücke unter Beibehaltung der jetzigen Baustruktur. Der derzeitige Ausbauzustand der Kampstraße entspricht nicht den Anforderungen. Neubaumaßnahmen sollten deshalb entlang einer nach hinten verlegten Baufluchtlinie errichtet werden. Es würde so ein späterer Ausbau der Kampstraße zu einer den Anforderungen entsprechenden Straße ermöglicht.

3.16 Zelle 6

Die überwiegend offene Wohnbebauung bleibt durch die Ausweisungen weiterhin erhalten. Die Dimensionierung der Bauflächen berücksichtigt den Verlauf der neuen innerörtlichen Durchgangsstraße. Eine Verdichtung der Zelle ist zu dem derzeitigen Zeitpunkt nicht vorgesehen, da die Zelle langfristig als Zentrumserweiterung vorgesehen ist und daher kein unmittelbarer Anreiz zu neuer Bebauung gegeben werden soll. Die Fußgängerführung entlang der neuen Straße verläuft auf dem Fahrbahnniveau und ist zu den angrenzenden Grundstücken abgeköst.

3.17 Zelle 7

Dieser Bereich umfaßt nur bebaute Grundstücke. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist daher nicht möglich. Eine Veränderung des Zelleninhaltes durch Umstrukturierung ist nicht erreichbar. Es sollte jedoch versucht werden, von der Einzelbebauung abzugehen. Die bauliche Entwicklung ist jedoch, da sie vom eigentlichen Zentrum durch das Thermalbad mit den dazugehörigen Freianlagen abgeschirmt wird, im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung der Bahnhofstraße zu sehen. Ein direkter Funktionszusammenhang zum Zentrum läßt sich nicht herstellen.

3.18 Zelle 8

Das Thermalbad bestimmt das Erscheinungsbild dieser Zelle, die von der Bahnhofstraße, die Kurhausstraße entlang bis zur Poststraße reicht. Die Baustruktur dieser Zelle bildet einen aufgelockerten Abschluß des Platzes im Bereich der Kurhausstraße mit ineinander übergehenden die Baukörper umfassenden Grünflächen. Eine Eingrenzung der Oberbaubarkeit im Bereich des Thermalbades wird nicht vorgesehen, da spätere Erweiterungen ermöglicht werden sollen, ohne daß umfangreiche Änderungen vorgenommen werden müssen. Für das Eckgrundstück Bahnhofstraße/Kurhausstraße ist ein Baukörper vorgesehen, der im Zusammenhang mit der Bebauung des an der Kurhausstraße gegenüberliegenden Grundstücks das Zentrum einerseits von innen nach außen begrenzt, andererseits aber den Zentrumsbeginn von außen her betont. Entlang den westlichen Grundstücksgrenzen ist ein Grüngürtel anzulegen, der die Privatgärten von den Freianlagen des Bades abschirmt.

3.19 Zelle 9

Die Neuordnung dieser Zelle hängt davon ab, ob es gelingt, eine der Kur dienenden Nutzung zu finden, die die heute vorhandenen Parkplätze durch den Bau einer Tiefgarage ersetzt. Die Baustruktur dieser Zelle sollte den Bereich zwischen den Zellen 4 und 12 nicht ausfüllen, sondern die Erlebbarkeit der Platzsituation an der Kurhausstraße über die Kampstraße hinweg bis zum Döpkenkamp ermöglichen. Es ist an eine Bebauung ähnlich dem Thermalbad gedacht, da mit einem Vorplatz zur Kurhausstraße abschließt und ansonsten vielseitige Beziehungen zum inliegenden Freiraum aufweist (Terrassen, Innenhöfe).

3.110 Zelle 10

Die Bebauung der Zelle 10 dient zur Schaffung eines nördlichen Abschlusses für den neu ausgewiesenen fußläufigen Bereich auf dem Döpkenkamp. Da die evangelische Kirche (Eigentümer des Grundstückes) beabsichtigt, ein Gemeinde- und Jugendzentrum an anderer Stelle zu errichten, wird die Nutzung dieses Grundstückes im Zusammenhang mit dem südlich daran anschließenden Bereich bis zur Hauptstraße gesehen. Besondere Bedeutung kommt der Baukörpergestaltung auf diesem Grundstück zu. Das Gelände fällt sehr stark ab, so daß zur Erreichung der beabsichtigten städtebaulichen Situation geeignete Maßnahmen ergriffen werden sollten. Dem Bereich direkt an der Fußgängerzone kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

3.111 Zelle 11

Eine Umstrukturierung der bereits bebauten Grundstücke an der Kampstraße erscheint langfristig erforderlich, damit im Zusammenhang mit der Bebauung der Zelle 4 eine städtebaulich eindeutige Situation geschaffen werden kann, die den Einblick vom Zentrum in die nördlich davon gelegenen Wohngebiete vermeidet. Das Haus Kampstraße 13 muß, um die Verbindung der Stichstraße am Parkplatz zur neuen innerörtlichen Durchgangsstraße herzustellen, niedergelegt werden. Der öffentliche Parkplatz in dieser Zelle übernimmt neben dem Parkplatz an der Kurhausstraße und dem Parkhaus in Zelle 14 die Aufgabe, im öffentlichen Straßenraum genügend Parkplätze anzubieten. Ein späterer Ausbau als Parkpalette sollte bei Bedarf angestrebt werden.

3.112 Zelle 12

Die Zelle 12 grenzt an die Kureinrichtungen und an das Geschäftszentrum der Hauptstraße an. Diese Lage beeinflusst die Nutzungsausweisung und die Festsetzung von Baustrukturen. Die hohe Wohn- und Geschäftshausbebauung der Hauptstraße wird an der Südseite der Zelle aufgenommen, geht aber an der West- und Nordseite in stärker gegliederte und in der Höhe gestaffelte Baukörper über. Die bestehende offene Wohnbebauung im Innern der Zelle kann entsprechend der Realisierung der Randbebauung umstrukturiert und einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Parallel zur Hauptstraße wird eine Fläche von der Bebauung ausgenommen. Die Ausweisung dieser Fläche dient dazu, die Möglichkeit einer späteren Veränderung (Verlängerung der Anlieferstichstraße von der neuen innerörtlichen Durchgangsstraße) des Verkehrssystems nicht zu verbauen.

3.113 Zelle 13

Die Zelle 13 umfaßt bereits baulich genutzte Grundstücke entlang der Haupt- und Kampstraße. Das städtebauliche Konzept sieht für diesen Bereich eine Umstrukturierung vor. Die Zelle sollte an der neu zu schaffenden Fußgängerachse von der Hauptstraße nach Norden zum Döpkenkamp baulich genutzt werden. Im Gesamtkonzept hat diese Zelle die Aufgabe, innerhalb des zentralen Bereiches die Zone zu sein, die den Konsumenten das intensivste Warenangebot bietet. Diese Aufgabe sowie die bauliche Gestaltung ist im Zusammenhang mit der östlich anschließenden Zelle 14 (Kaufhaus, Parkhaus) zu sehen.

Parallel zur Hauptstraße ist eine von Bebauung freizuhaltenen Grundstücksfläche ausgewiesen, die, wie bereits in Zelle 12 erwähnt, die Aufgabe hat, die Möglichkeit für eine Anliefererschleife freizuhalten, die nach der Umgestaltung der Hauptstraße zu einem Fußgängerbereich von der geplanten neuen innerörtlichen Durchgangsstraße über die Kampstraße bis zu Zelle 12 führen könnte.

Der Bereich zwischen den Zellen 13 und 14 ist als Fußgängerzone auszugestalten. Der vorhandene Höhenunterschied zwischen Hauptstraße und Döpkenkamp erfordert die Anlage von Rampen bzw. Treppenanlagen. Die Höhenlage der einzelnen Verkehrsflächen ist in einem späteren Verkehrsplan zu klären. An der Fußgängerzone sind in Zelle 13 und 14 zwingende Festsetzungen (Baulinien und Geschößzahlen) getroffen worden, um die dort gewollte Situation einer gestrafften Fußgängerführung zum Döpkenkamp und der parallel zur Hauptstraße verlaufenden Fußgängerführung zu erreichen.

3.114 Zelle 14

Die Zelle 14 enthält neben den bereits bebauten Grundstücken der Hauptstraße größere unbebaute Flächen im Bereich des Döpkenkamps. Für die Bebauung des Döpkenkamps ist ein Parkhaus vorgesehen. Hierfür spricht einmal die günstige Lage des Standortes zur neuen innerörtlichen Durchgangsstraße, zum anderen die Tatsache, daß von diesem Standort die Geschäfte und das Kaufhaus der Hauptstraße ebenso wie die neu zu errichtenden Nutzungen auf dem Döpkenkamp direkt bedient werden können. Die Eingliederung des Parkhauses in die übrige Bebauung und vor allen Dingen in die Platzsituation auf dem Döpkenkamp erfordern besondere Sorgfalt. Die Ausweisungen berücksichtigen, daß eine starke Verknüpfung von Geschäftsflächen und Parkieranlagen erreicht werden kann. So ist es möglich, eine einhüftige Geschäftsanlage zum Platz hin zu schaffen sowie in den oberen Geschossen das Kaufhaus von der Hauptstraße aus über das Parkhaus hinweg zum Döpkenkamp zu ziehen.

Entlang der neuen innerörtlichen Durchgangsstraße soll im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem Grundstück Hauptstraße 28 ein baulicher Abschluß erzielt werden. Es sind deshalb trotz beengter Verhältnisse überbaubare Flächen ausgewiesen, die den Bereich auf dem Döpkenkamp zur neuen Straße im Osten hin abriegeln.

Im Bereich der Zelle 14 ist ebenso wie in den westlich angrenzenden Zellen 12 und 13 die Möglichkeit für die Einrichtung einer Anlieferschleife freigehalten. Im Bereich der überbaubaren Flächen zwischen Hauptstraße und dem neu ausgewiesenen Parkhaus ist diese Verbindung durch ein Fahrrecht im Erdgeschoß mit der Durchfahrthöhe 4,50 m gesichert.

Die Überschreitung des zulässigen Höchstwertes nach § 17 BauNVO bei der Festsetzung der Geschößflächenzahl für die als Parkhaus vorgesehene Fläche ist erforderlich, da auf eine Stelle konzentriert der Stellplatzbedarf für die Neubebauung des Döpkenkamps und für Erweiterungen der Geschäftsflächen im südlich des Parkhauses gelegenen Teilstück der Hauptstraße nachgewiesen werden soll. Die Überschreitung scheint unbedenklich, da die BauNVO (§ 21a Abs.4) die Möglichkeit vorsieht, Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Geschößfläche nach § 20 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

3.115 Zelle 15

Als Randzone des zentralen Bereiches wird diese Zelle nur durch den Neubau der Ortsdurchgangsstraße betroffen, die bauliche Entwicklung bleibt jedoch hiervon unberührt. Die Ausweisungen ermöglichen, daß sich die vorhandene Baustruktur langfristig der angrenzenden Bebauung anpassen kann.

3.116 Zelle 16

Zelle 16 enthält einen auslaufenden landwirtschaftlichen Betrieb mit einem alleinstehenden neueren Wohngebäude. Sie liegt an der Fußgängerachse, die das Baugebiet "Im Dorfe" mit dem Zentrum verbindet. Bei Niederlegung der Wirtschaftsgebäude entsteht hier eine größere zusammenhängende Fläche, die durch ihre Lage geeignet erscheint, einen öffentlichen Parkplatz aufzunehmen, dessen Kapazität durch Ausbau zu einer Parkpalette verdoppelt werden kann. Unter Ausnutzung des zur Bornstraße hin abfallenden Geländes kann diese Anlage harmonisch an die Fußgängerachse angegliedert werden.

Für die verbleibende Restfläche, die heute durch das Wohnhaus genutzt wird, sollte durch eine intensivere Nutzung die Fußgängerführung eindeutiger gefaßt werden.

3.117 Zelle 17

Zelle 17 enthält neben Beherbergungsbetrieben und Wohngebäuden baulich noch nicht genutzte Flächen. Diese befinden sich entlang der neu entstehenden Fußgängerachse zwischen dem Baugebiet "Im Dorfe" und dem Zentrum.

Die direkte Zentrumsnähe ermöglicht an dieser Achse eine intensive Nutzung der Grundstücke mit attraktiven Einrichtungen.

Die restliche Baustruktur bleibt bis auf den zum Straßenaufbau notwendigen Teilabriß des Hauses Matthiasstraße 4 erhalten. Eine Veränderung der Einmündung Kreuzstraße/Bornstraße/Horster Straße schafft Raum für eine einwandfreie Fußgängerführung in diesem Bereich.

Da das Gelände in diesem Bereich stark abfällt, muß die Baustruktur diesen besonderen Verhältnissen durch Abtterrassierung und Versetzen der Geschosse nachkommen.

Die Fußgängerführung entlang der neuen Straße ist durch Stützmauern abzufangen, da die Straße in diesem Bereich im Einschnitt liegt.

3.118 Zelle 18

Zelle 18 umfaßt ein Wohngebäude mit Geschäften und das Pfarramt der evangelischen Kirche. Eine Umstrukturierung der Zelle ist nicht vorgesehen. Durch den Abriß des Hauses Kreuzstraße 9 ist die Fußgängerführung "Im Grund" zur Kreuzstraße hin durch eine Grünanlage verbreitert worden.

Auf dem Pfarrhausgrundstück sind Bauflächen für kirchliche Zwecke und ein Kinderspielplatz ausgewiesen worden. Eine Gestaltung des Pfarrgartens im Zusammenhang mit der Fußgängerführung "Im Grund" ist anzustreben.

Der innerhalb der Zelle verlaufende Fußweg zwischen Haupt- und Kreuzstraße braucht nicht als Gehrecht eingetragen zu werden. Der Verbindung kommt keine unmittelbare Bedeutung zu.

3.119 Zelle 19

Zelle 19 enthält ein als Tankstelle genutztes Grundstück und eine Gastwirtschaft. Auf dem Grundstück der Gastwirtschaft bestehen konkrete Erweiterungsabsichten. Die Erhaltung der Fassade der alten Scheune als ortsbildprägendes Element kann durch den Bebauungsplan nicht garantiert werden. Es wurde deshalb auf eine Ausweisung als Baufläche zugunsten einer späteren Bereinigung der Einmündung der Kreuzstraße in die Hauptstraße verzichtet, die jedoch erst mit der Aufstellung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 22 "Im Dorfe" erfolgen sollte, um dem Verkehrskonzept für diesen Bereich nicht von vornherein Zwänge aufzuerlegen. Für das Tankstellengrundstück wäre langfristig auch eine intensivere bauliche Nutzung denkbar. Die Eingliederung der Tankstelle in einen großen Gebäudekomplex ist möglich.

3.120 Zelle 20

Zelle 20 enthält Grundstücke unterschiedlichster Nutzung. Teilweise haben die Gebäude eine sehr schlechte Bausubstanz. Für die Freiflächen der Grundstücke Hauptstraße 35/39 bestehen Vorstellungen zur zukünftigen Nutzung, die das Erscheinungsbild des Mittelteils der Zelle weitgehend verändert. Die angrenzenden Bereiche sollten mittel- bis langfristig diesem Erscheinungsbild mehr angeglichen werden, als es die heutige Mischstruktur aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben ist. Der Westteil dieser Zelle nimmt als Bestandteil der Hauptgeschäftsstraße auch weiterhin Zentrumsfunktion wahr.

Die Kirche mit dem vorgelagerten Grün bleibt bis auf die Ausweisung eines schmalen Streifens entlang der Straße als Fußgängerweg in der jetzigen Situation bestehen. Im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 41-53 wurde die Baufläche in einem Abstand zur Straßentrasse gelegt, um eine später eventuell notwendig werdende Trassenverbreiterung ohne Schwierigkeiten zu ermöglichen. Bis auf das Haus Hauptstraße 41 wiesen die Gebäude 1972 mittlere bis schwere Mängel auf.

3.121 Zelle 21

Die Zelle 21 enthält die Grünanlage zwischen der Poststraße und der Kurhausstraße einschließlich des Grundstückes der Post. Der Bebauungsplan 9/13 sieht für die Post einen neuen Standort an der Kurhausstraße in der Zelle 4 vor. Ein späterer Grundstückstausch ist vorgesehen. Der Zeitpunkt kann noch nicht abgesehen werden.

3.2 Sicherung der Planungsabsichten

Zum Verständnis des Bebauungsplanes 9/13 ist es erforderlich, den Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form als Zwischenstufe einer dynamischen Entwicklungsplanung zu sehen. Der Plan enthält neben den Ausweisungen, die zur kurzfristigen Realisierung von Bauvorhaben benötigt werden, auch Planungsgedanken, die über den voraussichtlichen Realisierungszeitraum hinausgehen. Hierzu gehören

- die Andienungsschleife parallel zur Kurhausstraße
- die Ausweisung der Erdgeschoßnutzung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und mit Gehrecht zu belastenden Flächen
- die Ausweisung von umfangreichen, mit Gehrecht zu belastenden Flächen auf dem Döpkenkamp und im Bereich der Zellen 12 und 14.

Die Sicherung der Anliefererschleife erfolgt durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche. Da die Realisierung zur Zeit noch nicht erforderlich ist, die Planung aber in einer späteren Phase wieder aufgegriffen werden soll, wird so eine Entwicklung verhindert, die Tatsachen schaffen könnte die der späteren Durchführung hinderlich wären. Die Festsetzung vermeidet es, für einzelne Grundstückseigentümer Härtefälle zu schaffen, wird aber überall dort eingehalten, wo es ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die Festsetzung der Ladennutzung nach § 7 Abs. 4 BauNVO an begehbaren Verkehrsflächen soll dazu führen, daß das Zentrum in seiner Funktion als Dienstleistungs- und Versorgungsmittelpunkt des Nahbereiches Bad Nenndorf die ihm zugeordneten Aufgaben erfüllen kann. Hierzu ist es erforderlich, daß in dem zentralen Bereich das Nutzungsangebot so vielseitig interessant und intensiv das Erscheinungsbild des Zentrums gestaltet, daß die Zentrumserweiterung auf den heute noch zur Verfügung stehenden Flächen tatsächlich als Erweiterung der zentralen Funktion vorgenommen wird. Gerade die Entwicklung vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes hat gezeigt, daß die Realisierung der damaligen Planungsabsichten ein Verlust dieser Flächen als Zentrumserweiterung bedeutet hätte. Sollte die Entwicklung Bad Nenndorfs die in diesem Bebauungsplan festgeschrieben ist, nicht den dort erwarteten Verlauf nehmen, so wäre eine spätere Änderung und Anpassung an tatsächliche Entwicklungen möglich, ohne daß sie durch realisierte Bauvorhaben gestört werden würde.

Mit der Festsetzung von mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen wurde im Rahmen der Zentrumsplanung das Ziel verfolgt, den Eingriff der Gemeinde in die Grundstücke durch Erschließungsanlagen möglichst gering zu halten, zumal durch die Maßnahmen sehr viele Grundstücke betroffen werden, so daß hierdurch die Durchführung erschwert wäre. Bei der Planaufstellung wurde weiter davon ausgegangen, daß die Gehrechte zwar zugunsten der Allgemeinheit, jedoch zunutze der jeweiligen Grundstückseigentümer festgesetzt wurden, da sie im wesentlichen dazu dienen, die Zentrumsbenutzer an die neu ausgewiesenen Bauflächen heran-

zuführen. Auch hier ist wieder davon auszugehen, daß die Entwicklung im Zentrum Bad Nenndorfs nicht von einer Bau-trägergesellschaft garantiert wird, sondern daß die Entwicklung durch die Privatinitiative der beteiligten Bürger vorangetrieben wird. Sollte die Entwicklung, die im Plan vorgezeichnet ist, von den Bürgern getragen werden, so wird sich in Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung auch ein Weg finden lassen, der den öffentlichen Charakter der mit Geh-recht zu belastenden Flächen erkennbar macht. Die Ausge-staltung und Unterhaltung der infrage kommenden Flächen kann dann durch privatrechtliche Verträge zwischen Gemeinde und den Beteiligten geregelt werden.

4.0 VERKEHR

Ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Wettbewerbs Bad Nenndorf war die Konzepterarbeitung für die Verkehrs-führung innerhalb des zentralen Bereiches. Die Aufgliederung des Verkehrsstromes entsprechend einer Verkehrshierarchie (Haupt-, Andienungs-, Anlieferungs-, Kunden- und Fußgänger-verkehr) sowie die Anordnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr hat für die gesamte Planung entscheidenden Einfluß. Von besonderer Bedeutung für das Verkehrskonzept war die Führung des innerörtlichen Durchgangsverkehrs von der Haupt-straße über einen Kurzschluß im Bereich der heutigen Matthias-straße zur Horster Straße. Hierdurch wird einerseits über die Bahnhofstraße der übrige Ort sinnvoll angeschlossen und an-dererseits mögliche Wohngebiete westlich der Eisenbahnlinie an die bestehende Ortslage optimal angeschlossen. Diese Ver-kehrsführung tangiert den gesamten zentralen Bereich und ver-mindert somit verkehrsbedingte Störquellen zugunsten unge-störter Fußgängerbereiche im Zentrum. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Zentraler Bereich" galt daher die neue inner-örtliche Hauptverkehrsführung als fester Planungsbestandteil.

Von dieser Verkehrsführung hängt die Verwirklichung des Bebauungsplanes entscheidend ab. Durch das Straßensystem soll eine sofortige Bebauung der Flächen möglich sein. Hierbei ist es das Ziel der Planung nicht, eine Bebauung sämtlicher Flächen sofort anzustreben, sondern mit einer Straßenbaumaßnahme sollen sämtliche Entwicklungsmöglich-keiten eröffnet werden, damit sich das Zentrum langfristig entsprechend den steigenden Anforderungen entwickeln kann. Dabei soll die vorhandene Bausubstanz weitgehend geschont werden und übermäßig belastete innerörtliche Verkehrswege sollen entlastet werden.

4.1 Neue innerörtliche Durchgangsstraße

Während der Bearbeitung des Zentrumsplanes wurden, obwohl ursprünglich von dem Wettbewerbsergebnis ausgegangen wurde aufgrund der vielen mit dieser Planung verbundenen Problemen alternative Vorschläge untersucht. So wurde die Möglichkeit neben der Horster Straße/Kreuzstraße eine Haupterschließungsstraße in Führung der Hauptstraße auf die Kurhausstraße auszubauen, untersucht.

Ein Vergleich dieser Variante mit der vorgesehenen Lösung ergab mehrere Nachteile.

- Die Kreuzstraße müßte einen wesentlichen Teil des Verkehrs übernehmen und dazu verkehrsgerecht ausgebaut werden. Dabei muß erheblich in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen werden.
- Der Gesamtverkehr würde in zwei Verkehrsströme aufgesplittert (Kreuz- und Horster Straße, Haupt- und Kurhausstraße) und durch gradlinigen Straßenverlauf zu erhöhter Verkehrsgeschwindigkeit führen (Durchrauscheffekt).
- Die Verkehrsführung im Zentrum würde umständlicher (Kreuzungsversatz für den Richtungsverkehr, Erhöhung der Störquellen).
- Der Ausbau der Hauptstraße in Richtung Kurhausstraße würde für die Entwicklung baulicher Flächen trennend wirken. Die Straße würde den zentralen Bereich trennen und nicht nur tangieren und zu verstärkter baulicher Entwicklung entlang der neuen Haupterschließungsstraße, also nicht im verkehrsfreien Bereich führen.
- Die Entwicklung des verkehrsfreien Fußgängerbereiches müßte in den Hintergrund treten.
- Durch die Verlagerung des Hauptverkehrsstromes direkt in den zentralen Bereich werden die Kureinrichtungen (Thermalbad) und der Geschäftsbereich beeinträchtigt.

Der Rat hat sich deshalb für das im Entwurf vorgesehene Konzept entschieden, wobei die sogenannte Querspange als Entlastung der Haupterschließungsstraße angelegt werden soll.

Die verkehrstechnische Planung der neuen Straße ergibt aufgrund diverser Lage- und Zwangspunkte zum Teil ungünstige Trassierungsgrenzwerte. In verschiedenen Untersuchungen, u hier besonders in der Verkehrsstudie Bad Nenndorf 1973 von Dipl.-Ing. Horst Diekmann, Hannover, wurde jedoch nachgewiesen, daß selbst bei Erreichung und teilweiser leichter Überschreitung der Grenzwerte, die in den Richtwerten für den Ausbau von Land- und Stadtstraßen angegeben sind, keine Bedenken gegen die im Plan enthaltene Linienführung bestehen. Eine besondere Schwierigkeit bedeutet jedoch die Längsneigung der geplanten innerörtlichen Durchgangsstraße im Einmündungsbereich der Querspange. Die aus dieser Längsneigung resultierende Schrägneigung der Einmündung ergibt für winterliche Schnee- und Eisglätte ungünstig hohe Werte. Die übergeordnete Straße muß, soll Linksabbiegeverkehr überhaupt möglich sein, eine getrennte Linksabbiegerspur von 3 m Breite erhalten.

4.2 Kurhausstraße

Nach dem Bau der neuen innerörtlichen Durchgangsstraße hat das vom Parkplatz aus südlich gelegene Teilstück der Kurhausstraße keine Bedeutung mehr, da es dann keine Erschließungsfunktion mehr zu übernehmen hat. Der vorliegende Plan weist dieses Teilstück jedoch auch weiterhin als Verkehrsfläche aus, um es der weiteren Entwicklung zu überlassen,

Notwendigkeit zu entscheiden, sobald die im Bebauungsplan aus gewiesene Verkehrserschließung verwirklicht worden ist. Durch ihre Entwicklung in einem gesonderten Verfahren nach dem niedersächsischen Straßenbaugesetz kann eine weitgehende Verkehrsberuhigung und somit eine Trennung des Fußgängerverkehrs vom Fahrverkehr innerhalb der Verflechtungszone des Kurzentrums mit dem kommerziellen Zentrum erreicht werden, was vom momentanen Standpunkt aus eine weitgehende Attraktivitätssteigerung dieses Bereichs bedeuten würde.

4.3 Sichtverhältnisse

Die Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen sind nach der RAST-E 1971 festgesetzt. Als Entwurfsgeschwindigkeit gilt 50 km/Std. Der für Pkw-Verkehr zulässige Minimalwert für die Anfahrtsichtweite von 85/3 m wird für jede Kreuzung oder Einmündung eingehalten. Für die Einmündung der Verbindungsstraße in die Kurhausstraße ist Haltesicht festgesetzt.

4.4 Ruhender Verkehr

Im Zentrumsbereich von Bad Nenndorf kommt der Lösung der Probleme, die durch den ruhenden Verkehr hervorgerufen werden, besondere Bedeutung zu:

- Eine Überlastung der öffentlichen Straßen verhindert die beabsichtigte Verkehrsberuhigung im Zentrum
- Auf den beengten Grundstücksverhältnissen des Zentrums ist der Garagen- oder Stellplatznachweis nach Reichsgaragenordnung erschwert
- Der intensive Wochenendverkehr nach Bad Nenndorf bringt für den Zentrumsbereich zusätzliche Probleme mit sich.

In dem Bebauungsplan 9/13 werden deshalb besondere Anstrengungen unternommen, den ruhenden Verkehr durch die Ausweisung öffentlicher Parkplätze zu bewältigen:

- Die Ausweisung eines Parkhauses dient dazu, den durch die Neubauten auf dem Döpkenkamp entstehenden Parkplatzbedarf in einer an verkehrsgünstig gelegener Stelle zu konzentrieren. Es ist daran gedacht, daß interessierte Bauherren den Stellplatznachweis im Parkhaus gegen Ablösebeträge zu ermöglichen. Weiter ist daran gedacht, das Parkhaus auch dem Wochenendverkehr zur Verfügung zu stellen.
- Die heute bestehende Parkplatzanlage an der Kurhausstraße soll in ihrer Kapazität erhalten bleiben. Falls eine bauliche Nutzung des Parkplatzbereiches vorgesehen wird, sind die Parkplätze als Tiefgarage für die Öffentlichkeit zu erhalten.
- Neben den beiden Parkieranlagen sind noch zwei öffentliche Parkplätze ausgewiesen, deren späterer Ausbau zur Palette möglich ist (nördlich der Querspange / südlich der Horster Straße). Diese beiden Verkehrsanlagen dienen in verstärktem Maße dazu, den Wochenendverkehr aufzufangen.

Neben den Parkieranlagen stehen noch Parkplätze im Straßenraum zur Verfügung. Das Profil der neuen Durchgangsstraße sieht in der Regel die Anlage von Längsparkspuren vor. Ausgenommen sind hiervon die Bereiche, in denen bauliche Anlagen oder die Notwendigkeit zur Einhaltung der Sichtbeziehungen dieses verhindern.

Dasselbe Ziel wird mit den Festsetzungen von Gemeinschaftsanlagen für den Stellplatznachweis verfolgt. Der zugehörige Personenkreis ist durch textliche Festsetzung erfolgt, so daß die Durchsetzung der Gemeinschaftsanlagen im Rahmen der durch die NBauO gegebenen Möglichkeiten erfolgen kann.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Planungsgebiet "Zentraler Bereich" liegt inmitten von Bad Nenndorf und enthält bereits alle zur Ver- und Entsorgung notwendigen Einrichtungen. Die bestehenden und neu ausgewiesenen Erschließungsanlagen sind derart bemessen, daß der Unterhalt und Neuverlegung der erforderlichen Leitungen und Kanäle ohne Schwierigkeiten möglich ist. Soweit vorhandene bzw. geplante Leitungen dies erforderlich machen, sind Flächen festgesetzt, die mit Rechten zur Verlegung und Unterhaltung dieser Anlagen zu belasten sind.

5.1 Elektrizität

Im Bebauungsplan sind die Wünsche des EÖD-Versorgungsunternehmens Wesertal nach Trafostationen derart berücksichtigt, daß, soweit es für die Versorgung von Neuausweisungen erforderlich ist, Trafostationen festgesetzt sind. Zur Vermeidung anonymer Zweckbauten ist es vorgesehen, diese Anlagen innerhalb der Gebäude unterzubringen.

5.2 Gasversorgung

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

5.3 Wasser

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

5.4 Abwässer

Bad Nenndorf verfügt über ein Klärwerk mit biologischer Reinigungsstufe. Ein Ausbau des Entwässerungssystems als Trennsystem ist vorgesehen. Die Ableitung von Oberflächen- und Schmutzwässern ist im Generalentwässerungsplan der Gemeinde Bad Nenndorf geklärt.

5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Grafschaft Schaumburg. Die ausgewiesenen Erschließungswege ermöglichen mit Ausnahme der Gartenstraße den Einsatz von Müllfahrzeugen ohne Wenden bzw. Rückfahrten.

5.6 Straßenreinigung

Die Reinigung der öffentlichen Verkehrswege ist den Anliegern durch die Satzung der Samtgemeinde Nenndorf über die Straßenreinigung übertragen worden.

6.0 GRÜNFLÄCHEN

Da es sich bei dem Plangebiet um den zentralen Bereich der Gemeinde Bad Nenndorf handelt, der größtenteils seit langem baulich genutzt wird, bereitet die Anwendung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes bei der Festsetzung der Standorte sowie bei der Dimensionierung der für den Bebauungsplan notwendigen Kinderspielplätze Schwierigkeiten. Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungspläne sind Spielplätze im Bereich der Zellen 1 und 2 (ca. 590 qm) und in der Zelle 18 (ca. 1.200 qm) festgesetzt.

Durch die besondere Struktur der Gemeinde als Bade- und Erholungsort überregionaler Bedeutung kann davon ausgegangen werden, daß ein relativ hoher Anteil der Geschößflächen, in denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes die Unterbringung von Wohnungen allgemein zulässig wäre, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes bzw. von Betrieben mit Kurfolgeeinrichtungen genutzt werden.

Für die Berechnung der Einwohner für die Bebauungspläne wurde eine Zahl von etwa 2.650 Einwohnern, was einer für das Wohnen genutzten Geschößfläche von 94.000 qm entspricht, ermittelt. Dieser Wert wird auch für die Bedarfsermittlung der Kinderspielplätze nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz verwendet. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf von 2.820 qm für Kinderspielplätze. Erschwerend für die Standortausweisungen für Spielplätze innerhalb des zentralen Bereiches der Gemeinde ist die direkte Nachbarschaft zu den Kurflächen. Die Festsetzung von Kinderspielplätzen wird vielfach aufgrund der Nutzungen der Gebäude als Kurheime als störend empfunden. Mit aus diesen Gründen sind in den angrenzenden Bebauungsplänen, die in letzter Zeit aufgestellt wurden, sämtliche festgesetzten Kinderspielplätze überdimensioniert worden.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, daß in angemessener Entfernung zu den Bebauungsplänen Nr. 9 und Nr. 13 Spielmöglichkeiten für Kinder in ausreichendem Maße zur Verfügung stehen.

Die Standorte der in der Tabelle aufgeführten Kinderspielplätze bzw. die der Spielmöglichkeiten sind in der Abb. 3 mit den in den "Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze" angegebenen Einzugsradien von 300 m, was in etwa einer Entfernung von 400 m Fußweg gleichkommt, dargestellt.



Abt. 3

Kinderspielplätze

Nr.	Größe (qm)	Lage	
1	590 qm	Zellen 1/2 B-Plan 9	im B-Plan 9 festgesetzt
2	1210 qm	Zelle 18 B-Plan 13	im B-Plan 13 festgesetzt
3	4200 qm	Schmiedestraße	zur Zeit noch vorhanden
4	420 qm	Schillerstraße	vorhanden
5	1900 qm	Buchenallee/Hohle Straße	im B-Plan 11 festgesetzt
6	950 qm	Schillerstraße	im B-Plan 2 und 2 1. And festgesetzt
7	1050 qm	Planstraße A - B	im B-Plan 14 festgesetzt
8	ca.1300 qm	"Im Dorfe"	geplant
9	Spielmögl.	Sportplatz Bornstraße	vorhanden
10	Spielmögl.	Im Sport- und Schulzentrum westl. der Bahn	geplant

Es wird davon ausgegangen, daß die Anforderungen, die das niedersächsische Gesetz über Spielplätze an die Bauleitplanung für die Ausweisung von Spielplätzen stellt, erfüllt sind, zumal die hier in Ansatz gebrachten Spielmöglichkeiten und Spielplätze außerhalb des direkten Geltungsbereiches der Bebauungspläne die Anwendung des § 5 des niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze rechtfertigt.

Die Ausweisung weiterer Spielplätze für Kinder gemäß dem Spielplatzgesetz wird im Rahmen der Flächennutzungsplanung gerade in den Randbereichen des zentralen Bereiches neu zu überprüfen sein.

Da das NSpPG keine Handhabe für die Durchsetzung von Spielplätzen für Kleinkinder gegen den Willen der Betroffenen bietet, ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes darauf verzichtet worden, Spielplätze für Kleinkinder als Gemeinschaftsanlagen festzusetzen. Über die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder hat die Baugenehmigungsbehörde bei der Genehmigung von Bauanträgen zu entscheiden.

7.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Falls die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen nicht freihändig zu angemessenen Bedingungen von der Gemeinde Bad Nenndorf erworben werden können, sollte von den bodenordnenden Maßnahmen, die das Bundesbaugesetz vorgibt, Gebrauch gemacht werden.

Ziel der Planung ist es jedoch, nicht wesentlich durch bodenordnende Maßnahmen in den Planungsablauf einzugreifen. Die Ausweisungen beziehen sich in den Fällen, in denen die städtebauliche Vorstellung innerhalb der bestehenden Grundstücksverhältnisse zu realisieren ist, auf den heutigen Grundstückszuschnitt. Da sich dieses nicht immer realisieren ließ, sind Grundstücksveränderungen in mehreren Bereichen erforderlich. Hierzu gehört insbesondere der Bereich an der neuen Durchgangsstraße für den die Oberbauung mit einem Parkhaus vorgesehen ist. Für diesen und für ähnlich gelagerte Fälle innerhalb des Bebauungsplangebietes wird in der Phase der Bebauungsplanaufstellung davon ausgegangen, daß die Realisierung dieser Ausweisungen durch privatrechtliche Verträge zwischen den Grundstückseigentümern möglich ist. Sollte sich an städtebaulich wichtigen Punkten diese Übereinstimmung nicht herstellen lassen, so muß die Anwendung bodenordnender Maßnahmen neu überdacht werden.

8.0 KOSTEN FÜR DIE GEMEINDE

Der Gemeinde Bad Nenndorf entstehen Kosten für den Erwerb, die Freilegung und den Ausbau der Verkehrs- und Grünflächen einschließlich ihrer Beleuchtung; ferner für den Ausbau der Versorgungsleitungen und der Kanäle mit den dazugehörigen Einrichtungen.

Die Kosten werden teilweise durch Beiträge, Gebühren und Zuschüsse Dritter gedeckt. Aus allgemeinen Deckungsmitteln der Gemeinde sind 1.100.000,-- DM aufzuwenden. (Ausschließlich der Kosten für Entschädigungen)

9.0 VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der hpr + Partner Planungsgemeinschaft, 1000 Berlin 31, Brandenburgische Str.

Berlin, den 31.5.1976

i.A.gez. Hultsch.....

Die Begründung hat mit den darin enthaltenen Beiplänen gemäß § 2 Abs. 6 Bundesbaugesetz vom 6.1976 bis 29.7.1976 öffentlich ausgelegen.

Bad Nenndorf, den 30.7.1976



.....
Gemeindedirektor Grot

Der Rat der Gemeinde Bad Nenndorf hat die vorstehende Begründung in seiner Sitzung am 20.9.1976 als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Bad Nenndorf, 21.10.1976



Der Gemeindedirektor

(Groth)