

## **Einwände gegen den Bebauungsplan 102 „Westliches Hohes Feld“**

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans 102 „Westliches Hohes Feld“ legt die Stadt Bad Nenndorf die Planung eines neuen Baugebietes im Nordwesten des Ortes vor, dessen Ausgestaltung von der Sparkasse Schaumburg als Investor durchgeführt worden ist. Die hier vorgebrachten Einwände werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erhoben.

Der Plan sieht eine für Außenbezirke sehr dichte Bebauung auf landwirtschaftlich wertvollem Ackerboden vor. Auf der Südseite des Geländes an der Nenndorfer Str. sowie am Gebietsrand in Richtung Horsten sollen danach 12 m hohe Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Städtebaulich ist eine solche Maßnahme an diesem Ort ein Gestaltungsfehler und ein schwerwiegender Eingriff in das Landschaftsbild. Das wiegt insbesondere deshalb schwer, weil hier zum Nachbarort Horsten hin eine Grünstreifen vorhanden ist, die nach dem Regionale Raumordnungsprogramm geschützt und verfestigt werden soll. Mit der vorgelegten Planung stellt sich kein sanfter Übergang vom Baugebiet zur Landschaft ein. Am Rand zur bestehenden Bebauung auf der östlichen Seite ist dagegen ein schmaler Streifen mit eingeschossigen Einfamilienhäusern vorgesehen, so daß die Bauhöhe nach Außen zur Landschaft hin zunimmt.

Weiterhin sind in dem Gebiet, neben den 12 m hohen Häusern mit jeweils 8 Wohnungen in dreigeschossiger oder zweigeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoß überwiegend Doppelhäuser und Reihenhäuser geplant. Dies führt zu einer sehr hohen Bebauungs- und Bewohnerdichte in einem am äußeren Rand der Stadt gelegenen Gebiet. Die Folge davon ist ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen mit einer Belastung der bestehenden Wohngebiete.

Diese als unlogisch erscheinende Planung wird in der Sachstandsdarstellung wie folgt gerechtfertigt (Zitat):

„Um den Verbrauch an Bauland zu reduzieren und städtische Infrastruktur bestmöglich auszunutzen wird jetzt ein individuelles Wohnen im eigenen Haus auf deutlich geringeren Grundstücksgrößen möglich. Entsprechend der Netto-Wohnbauland-Berechnung sind ca. 100 Wohneinheiten vorgesehen.“

Mit dem Argument der besseren Ausnutzung des Baugrundes werden also alle anderen Zielsetzungen wie Gestaltung von Landschaft und Stadtbild, möglichst geringe Versiegelung des Bodens, hoher Wohnwert sowie Verkehrsvermeidung und Schutz gegen Verkehrslärm außer Kraft gesetzt. Die vorgebrachten Einwände werden nachfolgend genauer erläutert:

### **1. Die Gebäude sind zu hoch**

Der Übergang zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft soll mit 12 m hohen Häusern bebaut werden. Entlang der Nenndorfer Str. sind 3 Geschosse zulässig und an der Westseite 2 Geschosse mit ausbaubarem Dachgeschoß, eventuell sogar mit Staffelgeschoß. Das ist ausgerechnet an der Ortsgrenze die höchste Bebauung weit und breit. Eine erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild ist unvermeidlich. Die Grünstreifen zwischen Bad Nenndorf und Horsten wird damit sichtbar abgewertet. Der Bebauungsplan reduziert diese Grünstreifen schon mit seiner Inanspruchnahme von Flächen in erheblicher Weise. Der Freiraum zwischen dem Horster Friedhof und den Schrebergärten, die als grüne Insel die Landschaft gliedern, wird zugebaut. Der Erlebniswert der Landschaft wird dadurch deutlich beeinträchtigt. Diese Gestaltung des Bebauungsplans kollidiert in eklatanter Weise mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms, nämlich mit RROP D 1.5.02 sowie mit dem Landschaftsplan LP-95 8.4 und 7.4.9, die nachfolgend aufgeführt sind.

Die nahe an der Nenndorfer Str. gelegenen Mehrfamilienhäuser müssen auch mit bautechnischem Schallschutz ausgestattet werden, um ein gesundes Wohnen zu ermöglichen. In den östlicheren Wohngebieten wurde dieses Problem durch Lärmschutzwälle gelöst. Das ist auch hier möglich, wenn

man Platz für einen Lärmschutzwall schafft und im Straßenbereich die Gebäudehöhe auf ein Geschöß begrenzt.

Der Landschaftsplan von 1995 (LP-95) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) machen folgende Vorgaben:

**(RROP): D 1.5.02**

Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden. Raumstrukturell eigenständige Siedlungsbereiche sind durch angemessene Freiräume im Rahmen der Bauleitplanung zu sichern. Siedlungsränder sind landschaftsgerecht zu gestalten. Es sind sanfte Übergänge zwischen Siedlungsbereichen und freier Landschaft durch eingegliederte und vernetzte Grünzüge zu schaffen.

**(LP-95): 8.4 Anforderungen an einzelne bauliche Anlagen**

Auch einzelne Baukörper und –objekte können einen erheblichen Einfluß auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben. Daher sollen sich bauliche Anlagen aller Art, ..., schonend in Natur und Landschaft einfügen.

**(LP-95): 7.4.9 Erhaltung und Entwicklung von Grünzäsuren**

Durch die Darstellung von Grünzäsuren sind Freiräume besonders gekennzeichnet, **die zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft von Bebauung freigehalten werden sollen. Diese Flächen sollten Im Rahmen der Bauleitplanung planerisch dauerhaft gesichert werden.**

Zur Verdeutlichung der landschaftsgliedernden Funktion sollten Grünzäsuren hervorgehoben und als Freiraum erlebbar gemacht werden.

Das Bild von dem Gelände weiter unten veranschaulicht die Situation. Die Gebäude entlang der Straße erreichen möglicherweise die Höhe der Bäume am Friedhof und stellen damit einen abrupten Übergang von der Landschaft zur Bebauung dar. Dieser Übergang soll zwar durch die Anpflanzung von Straßenbäumen gelindert werden. Aber aufgrund der engen Platzverhältnisse dürfte diese Maßnahme kaum die erwünschte Wirkung entfalten. Sie trägt eher dazu bei, daß die Häuser keine Sonne bekommen.



Einen vorbildlichen Abschluß und Übergang eines Baugebietes zur Landschaft zeigt übrigens das links von der Straße gelegene Wohngebiet „In der Peser“ mit einem breiten Grüngürtel. Nach dem

Plan soll diesem Grüngürtel eine Zeile aus 12 m hohe Häusern gegenüberstehen, die sich auch am Friedhof und den Schrebergärten fortsetzen soll.

Ein Nebeneffekt der hohen Häuser im Süden und Westen des Baugebietes ist außerdem, daß den hinterliegenden Doppel- und Reihenhäusern, besonders im Winter, die Süd- und Westsonne genommen wird.

Damit wird deutlich, daß die Vorgaben von (LP-95) und (RRÖP) bei der Planung in keiner Weise beachtet worden sind. Insbesondere fügen sich die einzelnen Baukörper nicht schonend in die Natur und Landschaft ein. Hier sollte eine Angleichung an den Grüngürtel auf der Südseite der Nenndorfer Strasse erfolgen. Die Bebauung sollte auf die hohen Gebäude verzichten, um einen sanften Übergang vom bebauten Gebiet zur Landschaft und bei der Einfahrt in den Ort zu gewährleisten.

## 2. Die Grundflächenzahl ist zu groß

Der Vorentwurf des Bebauungsplans sieht überwiegend eine GFZ von 0,4 vor. Damit weist dieses am westlichen Rand der Stadt liegende Gebiet die dichteste Bebauung aller Neubaugebiete der letzten Jahre auf. Dies führt zu einer entsprechend großen Bevölkerungsdichte, zumal auch Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen geplant sind. Eine starke Verkehrsbelastung der zum Ort hin vorgelagerten Wohngebiete ist die Folge. Die Absicht einen öffentlichen Nahverkehr einzurichten wird daran auch nichts ändern und ist eher als Beruhigungspille anzusehen.

Außerdem darf die GFZ für Garagen und Stellplätze noch um 50 % überschritten werden. Die effektive GFZ beträgt daher in einem Großteil des Gebietes 0,6. Damit wird mehr als die Hälfte der kostbaren Ackerfläche endgültig versiegelt, nach Plan genau 53,3 %. Die Bebauungsdichte ist so hoch, daß es im Gebiet der Reihenhäuser einige gibt, die keinen Carport und keine Garage aufstellen können. Eine so starke Bodenversiegelung ist im Hinblick auf die voranschreitende Klimaerwärmung als Fehlentwicklung anzusehen.

## 3. Auswirkungen des Verkehrs

Die hohe Bewohnerdichte am äußeren Rand des Ortes führt zwangsläufig auch zu viel Verkehr. Das Verkehrsgutachten kommt auf 460 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag. Dieser Verkehr wird sich auch zu einem Teil in das südlich gelegene Wohngebiet Peser ergießen, da durch die Verbindung „In der Peser – Garbenstrasse“ eine Abkürzung zur Horster Feld Strasse besteht, die 200 m kürzer ist als der Weg über die Nenndorfer Str. und den Kreisel, siehe das Bild unten.



Das Durchfahren der Verkehrsberuhigten Zone „In der Perser“ sollte eigentlich nicht attraktiv sein, da Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben ist. Darauf kann man sich aber leider nicht verlassen. Schon heute gibt es Durchfahrer, die keine Geschwindigkeitsbeschränkungen kennen.

Dafür muß eine Lösung gefunden werden.

Es ist offensichtlich, daß Mehrfamilienhäuser innerörtlich wesentlich besser angebracht sind, weil dadurch viel Verkehr vermieden wird. In die Außenbezirke ziehen Menschen, die Freude an der Pflege eines Gartens haben.

Dieser Vorstellung folgt auch das häufig zitierte und wenig beachtete

Entwicklungskonzept für Wohnflächen in der Samtgemeinde Nenndorf.

Teil 1: Wohnraumversorgungskonzept.

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, 2018

Dort heißt es:

Für Mehrfamilienhäuser wird die Fokussierung auf die Innenentwicklung empfohlen, die eine hohe Priorität einnehmen soll:

### **3.1.1 Seite 20, Zusätzliche Bauplätze sind kein adäquates Mittel**

Es ist zu erwarten, dass zusätzliche Bauplätze bei der aktuellen Marktlage auf eine gewisse Nachfrage treffen würden. Allerdings dürfte dies eher zu einer Bevölkerungsstabilisierung beitragen. Demgegenüber besteht das Risiko, dass ältere Gebäudebestände leerfallen. Zudem führt die Neuerschließung von Baugebieten neben den zunächst einmaligen Herstellungskosten zu langfristigen Folgekosten. Verschiedene fiskalische Wirkungsanalysen zeigen, dass eine langfristige finanzielle Vorteilhaftigkeit nicht gegeben ist.

### **6.4 Seite 65: Unterstützung Ersatzneubau und Prüfung der Nachverdichtung**

Für die Realisierung von Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment ist die Identifizierung und Entwicklung von Potenzialflächen im Innenbereich von zentraler Bedeutung. Eine entsprechende Bestandsaufnahme hat bereits stattgefunden (vgl. Teil 2). Darüber hinaus sollte der Ersatzneubau als Möglichkeit zur Nachverdichtung geprüft werden.

### **6.4 Seite 66: Fokussierung auf Innenentwicklungspotenziale**

Darüber hinaus ist nach **§ 1 Abs. 5 BauGB** die zukünftige städtebauliche Entwicklung vorrangig im Innenbereich zu betreiben, um dem Aspekt der Nachhaltigkeit Rechnung zu tragen. .... So trägt die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen zur Schonung kommunaler Ressourcen und zur Auslastung bestehender Infrastrukturen bei. **Der Fokus auf der Innenentwicklung sollte eine hohe Priorität einnehmen.**

.... Gleichzeitig sollte in den ländlich geprägten Mitgliedsgemeinden eine Überformung und Veränderung der typischen Siedlungsstruktur und des Ortsbildes vermieden werden.

Diesen Empfehlungen und gesetzlichen Vorgaben wurde der vorliegende Planentwurf nicht gerecht. Wie immer werden gute Gründe angeführt, warum das nicht geht, nämlich daß im Innenbereich keine Grundstücke für eine Nachverdichtung zur Verfügung stünden. Dies entspricht aber nicht der Wahrheit. Zur Zeit werden gerade zwei etwa 2500 qm große Grundstücke in der Lindenallee und in der Rudolf-Albrecht-Str. mit Mehrfamilienhäusern mit Eigentumswohnungen bebaut. Diese hätte die Stadt mit Hilfe ihres Vorkaufsrechts ohne weiteres in Besitz nehmen und mit Mietwohnungen bebauen können. Am Angebot von Eigentumswohnungen mangelt es in Bad Nenndorf dagegen gar nicht. Aus demographischen Gründen stehen auch immer wieder reichlich Häuser und Wohnungen zum Kauf zur Verfügung.

#### **4. Zusammenfassung**

Die Einwände gegen den Bebauungsplan richten sich gegen die 12 m hohen Mehrfamilienhäuser am Ortsrand, die das Landschaftsbild verunstalten, eine große Anzahl von Bewohnern an den Ortsrand verbannt und sie einer erhöhten Lärmbelästigung durch den Straßenverkehr aussetzt. Weiterhin wird die überzogene Bebauungsdichte des Gebietes als Problem gesehen. Diese führt zu einem hohen Verkehrsaufkommen in und durch Bad Nenndorf, was auch die benachbarten Wohngebiete belastet. Weiterhin wird eine Versiegelung des Bodens hingenommen, die über die Werte stadtnäher gelegener Wohngebiete deutlich hinausgeht.

Die genannten Probleme werden in der Begründung der Planung als besondere Maßnahmen für die sparsame Inanspruchnahme von Ackerland, Naturschutz und Erfüllung wohnbaulicher Notwendigkeiten und des öffentlichen Auftrages verbrämt.

Wie heißt es doch im Wohnraumversorgungskonzept des ALP Instituts für Wohnen und Stadtentwicklung:

Es ist zu erwarten, dass zusätzliche Bauplätze bei der aktuellen Marktlage auf eine gewisse Nachfrage treffen würden.

Und damit eröffnet sich dann für den Investor eine gute Einnahmequelle. Aber Bad Nenndorf hat wenig davon.

Andererseits besteht noch die Hoffnung, daß der Rat der Stadt das Planungskonzept überdenkt und zu einer Lösung führt, die der Lage des Baugebietes angemessen ist. Das bedeutet, auf die Mehrfamilienhäuser am Ortsrand zu verzichten, einen Lärmschutzwall vorzusehen und die Bebauungsdichte auf das bisher übliche Maß zu reduzieren.

*Prof. Dr.-Ing. Erhart Kunze  
In der Peser 9  
31542 Bad Nenndorf  
Tel. 05723/79 800 40*