

STADT PATTENSEN

Bebauungsplan Nr. 133a, Gutshof

Planbegründung

— Abschrift —

Allgemeine Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, durch planungsrechtliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der vom Geltungsbereich erfaßten Grundstücke nach Maßgabe der im folgenden näher dargelegten städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ist auch Grundlage für weitere der Sicherung und Durchführung der Planung dienende Maßnahmen nach Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes, d.h., ihn aufzustellen, sobald und soweit er für die gewünschte städtebauliche Ordnung erforderlich ist, ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

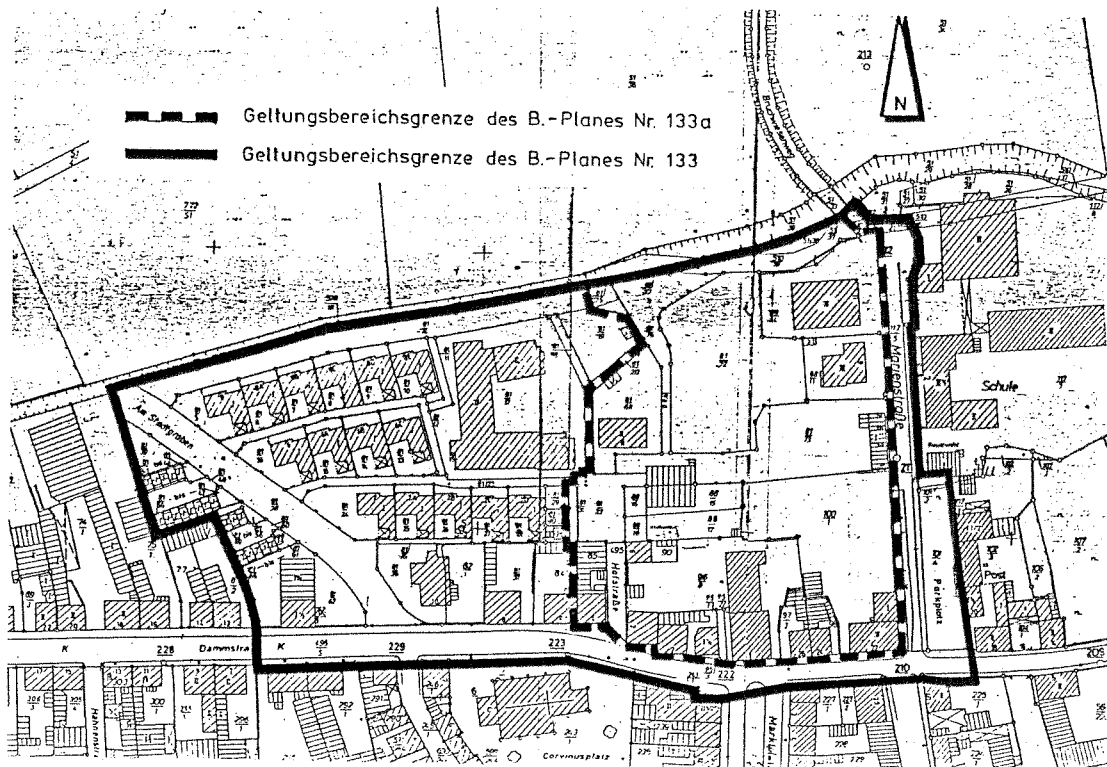
1. Die ursprüngliche größtenteils landwirtschaftlichen Zwecken dienende Bodennutzung nördlich der Straßenrandbebauung entlang des Straßenzuges Dammstraße-Marktplatz-Talstraße hat sich im Laufe der vergangenen 25 Jahre (seit dem Bau der Volksbank im Jahre 1959/60 an der Marienstraße) schrittweise ohne Plan aber im Einvernehmen mit der Stadt zur derzeitigen städtebaulichen Situation verändert, die überwiegend durch kern- oder mischgebietsähnliche Merkmale geprägt ist.
2. Es ist ein besonderes Anliegen der Stadt, durch diesen Plan für die Stadterneuerung allgemein und im besonderen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben und Einrichtungen des sogenannten tertiären Wirtschaftsbereiches zu schaffen, die die Grundversorgung der Stadt sichern bzw. verbessern.
3. Dieser Plan soll die Voraussetzungen schaffen, den Neubau eines Saales im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudes Ratskeller zu ermöglichen.
4. Die neuen vor allem verkehrserzeugenden Nutzungen erfordern die Schaffung zusätzlicher öffentlicher und privater Erschließungsanlagen.
5. Es ist Absicht der Stadt, die Planfestsetzungen umgehend durchzuführen, soweit dies nicht schon durch Vorgriffe (Teilausbau der Verkehrsflächen) oder durch die Bestandsbeachtung geschehen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich des im Aufstellungsbeschluß räumlich größer festgelegten Planungsraumes "Nr. 133". Die jetzt vorgenommene Bildung des Planbereiches "Nr. 133a" ist das Ergebnis der sich gewandelten städtebaulichen

Ordnungsvorstellungen seit der Plan-Erstfassung 1976, die für alle Baugrundstücke noch die Nutzungsart "Allgemeines Wohnen" (WA) vorsah. In der Planfassung 1981 war für alle Baugrundstücke die Nutzungsart "Mischgebiet" (MI) festgelegt worden, die allerdings bestands- oder zielgemäß noch in bestimmte Unterarten horizontal gegliedert war.

Der Teilbereich "Nr. 133a" erfaßt nunmehr alle Baugrundstücke, die nach ihren Nutzungsmerkmalen nicht vorwiegend dem Wohnen (Westteil des Planbereiches Nr. 133) sondern in erster Linie gewerblichen, geschäftlichen oder dienstleistenden Zwecken dienen bzw. dem "Marktbereich der Altstadt" zuzuordnen sind.

Planungen anderer Träger sowie Geltungsbereiche anderer, schon bestehender Bebauungspläne werden von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht berührt.



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die in ihm dargestellte "gemischte Baufläche" (M) ist entsprechend der Planungsabsicht als Flächenuntergliederung "Kerngebiet" (MK) und "Mischgebiet" (MI) festgesetzt worden.

- Die übrigen für das Plangebiet dargestellten Ziele des Flächennutzungsplanes "Gemeinschaftshaus" und die "Maße der baulichen Nutzung" sind im wesentlichen beachtet worden. Als bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf - Gemeinschaftshaus - wurde der Ratskeller mit seinem Saal verstanden. Diese Einrichtung bleibt erhalten. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung schwanken zwischen 0,6 und 1,6. Dies entspricht prinzipiell auch den Flächennutzungsplanangaben 0,8 und 1,5.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes hat seine Ausprägung durch zwei Grundanliegen gefunden, nämlich:

1. Beachtung des historisch gewachsenen Stadtbildes, d.h. im einzelnen, keine Veränderung des Straßensbildes im Straßenzug Dammstraße-Marktplatz-Talstraße, Beachtung der Baudenkmale und ihrer Nachbarschaft sowie Sicherung des begrünten Freiraumes nördlich der Bebauung Talstraße.
2. Erweiterung des Marktbereiches der Altstadt, d.h. im einzelnen, durch ergänzende Erschließungsflächen die räumliche Tiefe zwischen den historischen Ortsstraßen (Hofstraße, Dammstraße, Talstraße, Marienstraße) für Geschäftsgrundstücke zu erschließen, so daß auch gleichzeitig für das Geschäftsgrundstück Volksbank die bisherige Randlage innerhalb der Altstadt eliminiert wird.

Die für einen Marktbereich wichtigen fußläufigen Beziehungen zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungen, das sind die nördlich und nordöstlich gelegenen Ortsteilbereiche Mühlenfeld und Berliner Viertel, sind durch den kürzlich als Fuß-Radweg ausgebauten Bruchwiesenweg bereits hergestellt worden.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich in der Hauptsache aus den zwei Teilaufkommen "Kunden- u. Besucherverkehr" sowie "Beschäftigten- u. Lieferverkehr" zusammensetzen. Am Zielort sind diese Verkehre ihrer Natur nach privater Art, die nach den Grundsätzen des geltenden Baurechts auf den Baustücken unterzubringen sind. Dementsprechend sind für die neu zu bildenden Baugrundstücke im ausreichenden Maße Einstellplatzmöglichkeiten für PKW berücksichtigt worden. Lediglich für beengte Anliegergrundstücke der Dammstraße kommen u.U. Ablösungen für die Einstellplatzpflichten in Betracht, soweit dies nicht schon geschehen ist. Der öffentlich-ruhende Verkehr soll in Parkstreifen in Senkrechtaufstellung entlang der Fahrbahnen untergebracht werden.

Der den getroffenen Festsetzungen zugrundeliegende Bebauungsentwurf ist von der Stadtverwaltung u.a. nach Angaben und Wünschen der Grundstückseigentümer bzw. der Bauträger entwickelt worden. Ziel war es vor allem, durch raumbildende Gebäudefronten "Fußgängerführungen" für das Zielgebiet "Marktbereich" zu erwirken.

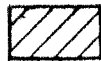
Ein Kinderspielplatz im Sinne des Nds. Kinderspielplatzgesetzes ist konzeptionell nicht berücksichtigt worden, da nach den getroffenen Festsetzungen Wohnungen allgemein nicht zulässig sind. Soweit jedoch tatsächlich Kinder in Personalwohnungen und in ausnahmsweise zugelassenen sonstigen Wohnungen leben, stehen diesen die Spielmöglichkeiten auf dem benachbarten Marktplatz (verkehrsberuhigter Bereich) auf dem Schulhof der Grundschule Marienstraße (Rollschuhlaufen u.ä.) sowie in den öffentlichen Anlagen der nördlich des Planbereiches gelegenen Bruchwiesen (Bolzplatz) zur Verfügung.

Hinweis:

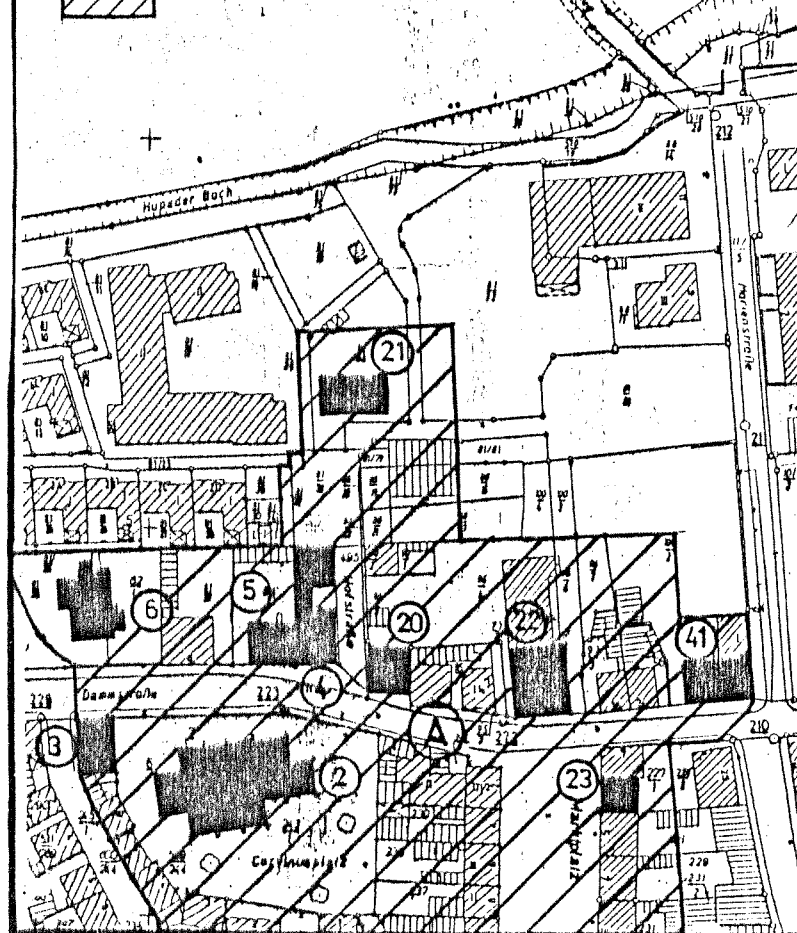
Der Entwurf des Denkmalverzeichnisses
enthält die untenstehenden zeichnerisch
dargestellten Angaben:



Baudenkmal



schützenswerte Gesamtanlage



Begründung der einzelnen Festsetzungen

Bei der Wahl der Festsetzungen und der Prüfung ihrer Auswirkungen unter Beachtung des Gebots einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange war von erheblicher Bedeutung, daß im Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung die Stadt Eigentümerin aller festgesetzten öffentlichen Flächen sowie der Grundstücke ist, die vom Bürgermeister-August-Bötger-Weg, dem Marktplatz, der Dammstraße und der Hofstraße eingeschlossen werden, davon ausgenommen das Grundstück Dammstraße 2 (Flurstück 95/1).

Art und Maß der baulichen Nutzung (MK, MI, Z, GFZ, GRZ)

Mit Ausnahme der Grundstücke Talstraße 22 und 24 sowie Dammstraße 2 werden alle übrigen Grundstücke im Planbereich erdgeschossig, zum Teil auch im Obergeschoß, für Zwecke genutzt, die nicht dem Wohnen dienen. Dieses kerngebietsähnliche Merkmal erfüllt auch der vorgegebene Baubestand, gemessen an den BauNVO-Maßstäben "Grundflächenzahl" und "Geschoßflächenzahl". Bestand und Planziel sind somit identisch und begründen damit die getroffenen Festsetzungen.

Wegen der Einzelfall-bezogenen Maßermittlungen ergeben sich unterschiedliche Nutzungsmaße, die aber stets so groß gewählt wurden, daß bauliche Ergänzungen im Rahmen der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich sind. Die Höchstmaße der BauNVO wurden in keinem Fall überschritten.

Lediglich für das Grundstück Hofstraße 8 ist von der Regel abweichend die Nutzungsart "Mischgebiet" (MI) festgesetzt worden, um eventuelle Konflikte mit der westlichen Nachbarnutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) auszuschließen.

Hinsichtlich der in einigen Häusern im Erdgeschoß vorhandenen Wohnungen wird unterstellt, daß diese auch als Ausnahmen im Sinne des § 7 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Bauweise, Baugrenze, Baulinie

Die getroffenen Festsetzungen sind, sofern sie nicht bereits durch Bestandserfordernisse begründet werden, aus dem Bebauungsentwurf abgeleitet worden. Baulinien sind nur in solchen Fällen festgesetzt worden, in denen bestimmte Grenzabstände oder Baufluchten, wie z.B. im Straßenzug Dammstraße-Marktplatz-Talstraße gesichert werden sollten.

Verkehrsflächen

Es wird davon ausgegangen, daß der von den zulässigen Anlagen und Vorhaben verursachte Verkehr aufgrund seiner Art, Menge und Zusammensetzung nur durch öffentliche Erschließungsanlagen zu bewältigen ist.

Für die Dimensionierungen der zum historischen Straßenbestand hinzugekommenen Verkehrsflächen werden folgende Regelmaße für erforderlich gehalten:

Selbständige Fußwege entlang und zum Hüpeder Bach: Ausbaubreite 3,5 m.

Bürgermeister-August-Bötger-Weg: Ausbaubreite 5 m
vorrangig für Fußgängernutzung, aber auch als Notfahrweg für Kraftfahrzeuge geeignet.

Abzweig Marienstraße: Ausbaubreite 23,5 m
Darin sind enthalten:

Beiderseitige Gehwege: 2,0 bzw. 3,0 m
Beiderseitige Baumstreifen: je 1,0 m
Beiderseitige Parkstreifen: je 5,0 m
Zweispurige Fahrbahn: 6,5 m

Für den privaten ruhenden Verkehr, untergebracht auf den Baugrundstücken in Gebäude, festgesetzten Stellplätzen (ST), Gemeinschaftsstellplätzen (GST) oder auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, werden folgende Mengenannahmen unter Beachtung der Maßzahlen der NBauO getroffen.

Grundstück	Einstellplätze	Bemerkungen
Marienstraße 9	65	derzeitige Bebauung: 45
Marienstraße 11	11	
Talstraße 22	4	
Talstraße 24	2	
Talstraße 26	2	
Marktplatz 1	-	wegen Bestandsschutz keine Nachweispflicht
Dammstraße 2	4	in Geld abgelöst
Dammstraße 4	4	je nach Grundstücksnutzung 2 - 4 ablösen
Hofstraße 2	4	
Hofstraße 8	4	
Bgm.-A.-B.-Weg	30	Gemeinschaftsstellplatz auch zur Bedarfsdeckung des Ratskeller-Saales herangezogen
Einstellplatzbedarf	130	im Planbereich Nr. 133a

Für den Stellplatzbedarf des öffentlichen ruhenden Verkehrs ist als Maßstab das Verhältnis 4 private je 1 öffentlichen Stellplatz angenommen worden. Dem Erfordernis von mindestens 32 stehen 35 nachweisbare Stellplätze in öffentlichen Parkstreifen gegenüber.

Grünflächen

Auf Wunsch des Eigentümers aber auch im Interesse der Erhaltung des historischen Stadtbildes ist die Gartenanlage des Grundstücks Talstraße 22 als private Parkanlage festgesetzt worden. Zur Ergänzung und zum Schutz des Grundstücks sind öffentliche Parkanlagen vorgelagert worden, die zugleich auch der Gebietsgestaltung dienen sollen.

In Begleitung des Fußweges zum Hüpeder Bach sind auf den angrenzenden Baugrundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Diese Festsetzung wird als zumutbar angesehen, da von hier keine wesentliche Wertminderung der Grundstücke zu erwarten ist.

Textliche Festsetzungen

Um die gewünschte Altstadt-typische hohe Baudichte auch im Bereich neuer Baumaßnahmen erzielen zu können, ist gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO festgesetzt worden, daß Flächenanteile des Gemeinschaftsstellplatzes den zugeordneten Baugrundstücken hinzugerechnet werden können.

Der gewählte Kreis der Begünstigten für den Gemeinschaftsstellplatz entspricht dem Eigentümerwunsch.

Durchführung des Bebauungsplanes

Die Baugrundstücke sind an die öffentlichen Erschließungseinrichtungen, wie Straßen und Wege, Schmutz- u. Regenwasserbeseitigung sowie Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. anschließbar.

Die Gas- u. Stromversorgung erfolgt durch Anlagen der LANDESGAS bzw. der HASTRA.

Bei der Plandurchführung werden die Richtlinien für den Brandschutz beachtet.

Für den Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende öffentliche Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen nicht erforderlich.

Soziale Maßnahmen zur Sicherung der persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erforderlich.

Städtebauliche Kosten

Die Durchführung dieses Bebauungsplanes löst Erschließungsmaßnahmen in erstmaliger Herstellung durch die hinzugekommenen Verkehrsflächen aus. Die dadurch entstehenden Kosten sind überschläglich ermittelt worden und betragen:

Bebauungsentwurf

Bebauungsplan Nr. 133a
- Gutshof -

Anlage zur Planbegründung

Bachwiesengasse

Unpedit's Bach

Sonststation
Altenheim

Volksbank

Apotheker

Grundschule

Stadt-
Verwaltung

Post

Marktstr.

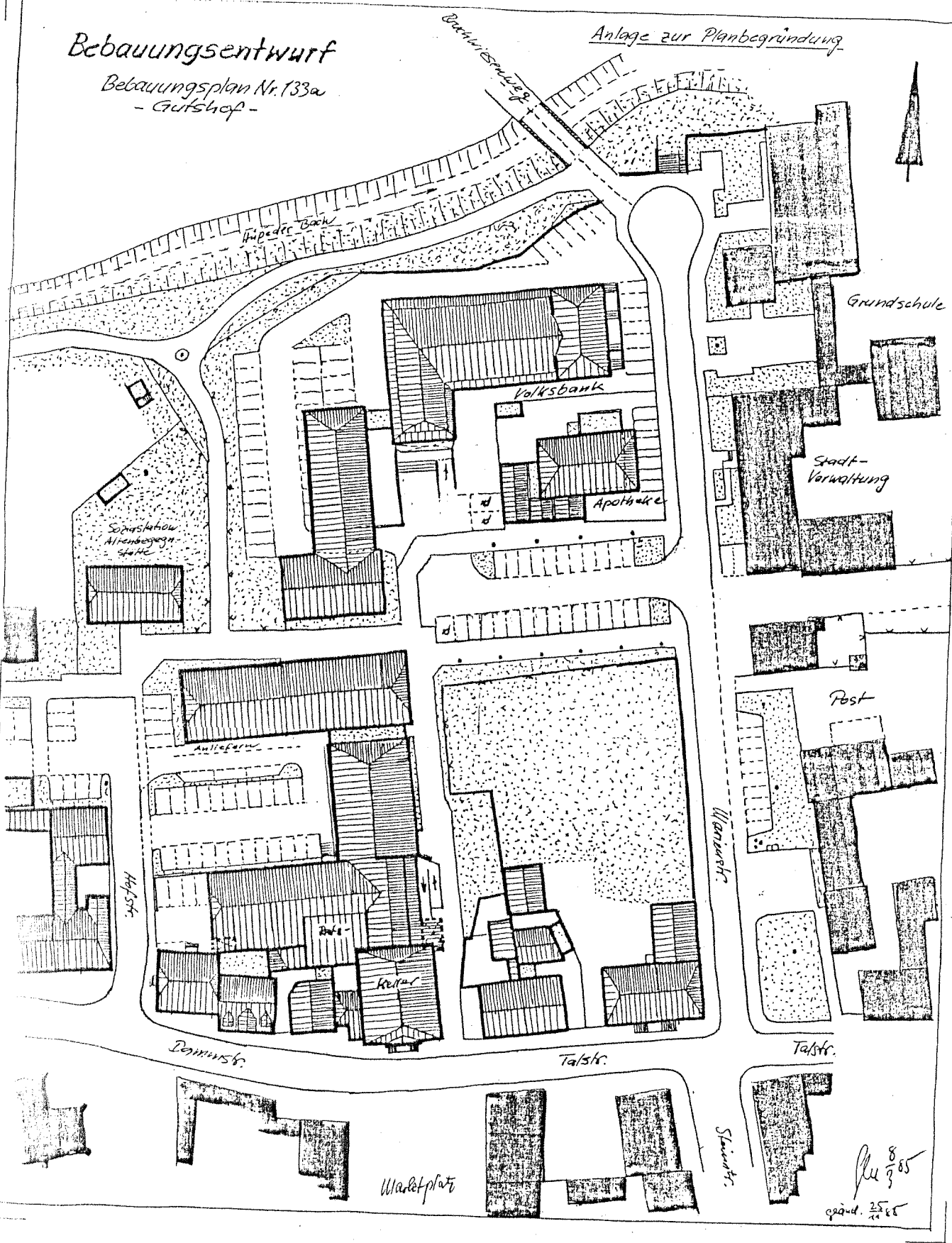
Talstr.

Talstr.

Marktplatz

Steinstr.

Pl. 8/85
geänd. 25/85



Maßnahmen	m ²	DM/m ²	Kosten DM
Bereitstellung der Verkehrs- und Grünflächen	2000		267 000,--
Freimachung			60 000,--
Flächenbefestigung		135	270 000,--
Regenwasseranteil (50%)			35 000,--
Straßenbeleuchtung			25 000,--
Bepflanzung			20 000,--
insgesamt			677 000,--
davon mindestens 10% Stadtanteil			67 700,--
verbleiben			609 300,--

Der Anteil der Stadt in Höhe von mindestens 10% wird durch Entnahme aus dem Vermögenshaushalt der Stadt gedeckt.

Kosten für die Erweiterung des Leitungsnetzes entstehen nicht, da im Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung die Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Aus den vorstehenden Kosten- und Finanzierungsangaben können Rechtsansprüche nicht hergeleitet werden.

Pattensen, den 27.6.1986

gez. Morawitzky
Bürgermeister

DS.
(D.S.)

gez. Storz
Stadtdirektor

Die Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich vom 16.12.1985 bis 16.01.1986 ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26.06.1986 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den 27.6.1986

DS.
(D.S.)

gez. Storz
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Pattensen, den 18. NOV. 1986 (D.S.)

i.A.

Anlage: Bebauungsentwurf