

Stadt Pattensen

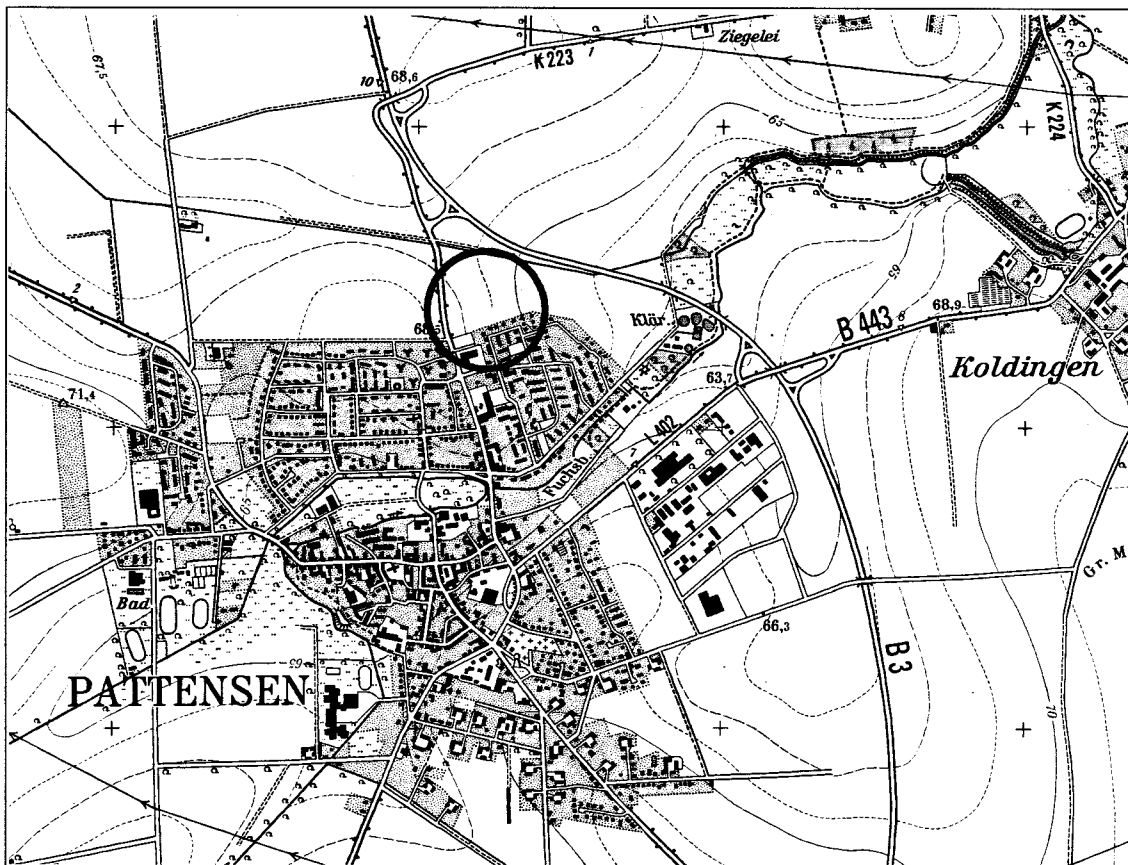
Landkreis Hannover

Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“

mit Begründung

Maßstab 1 : 1.000

Satzung - beglaubigte Abschrift -



Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (0511) 45 34 40

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“	
Präambel und Ausfertigung	2
Planzeichnung	3
Planzeichenerklärung	4
Textliche Festsetzungen	5
Hinweis	5
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“	6
Vorbemerkung	6
I. Allgemeines	7
1. Planungsanlaß und Vorgeschichte des Bebauungsplans	7
2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	8
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	8
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	11
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung	11
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	11
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	12
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	12
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	15
1. Private Grünfläche „Dauerkleingärten“	15
2. Lärmschutzwall	15
3. öffentliche Straßenverkehrsfläche	15
4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	16
5. Flächenübersicht	16
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	16
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	16
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	16
V. Abwägung der betroffenen Belange	17
Verfahrensvermerke	19

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Stadt Pattensen den **Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 25. März 1999

gez. Griebe

Bürgermeister

Siegel

RECHTSGRUNDLAGEN

Für den Bebauungsplan gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

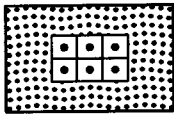


öffentliche Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN



private Grünflächen

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

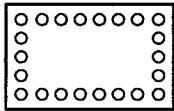
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

SONSTIGE PLANZEICHEN



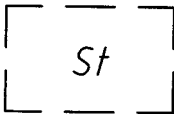
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zweckbestimmung: Lärmschutzwall



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

private Grünfläche „Dauerkleingärten“

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ der Planzeichnung ist in einem Kleingarten nur eine Laube in einfacher Ausfertigung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz und mit einer Firsthöhe von höchstens 4,5 m zulässig. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. (§ 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetz)

§ 2

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ der Planzeichnung ist mit einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Die angepflanzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen.

HINWEIS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der **Schutzzone III B** des im Verfahren befindlichen **Wasserschutzbereiches Grasdorf**.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen.“ Soviel regelt § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muß dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muß geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Stadt,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan dargestellt. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans müssen die räumlichen, landschaftlichen, wirtschaftlichen, sozialen und historischen Gegebenheiten als Rahmenbedingungen in Rechnung gestellt werden. Sie werden durch Bestandsaufnahmen und Prognosen ermittelt. Deren Ergebnisse sind im II. Abschnitt dokumentiert.

Im III. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die in Abschnitt I dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, daß sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und daß sie erforderlich sind.

Im IV. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen der Abwägung behandelt.

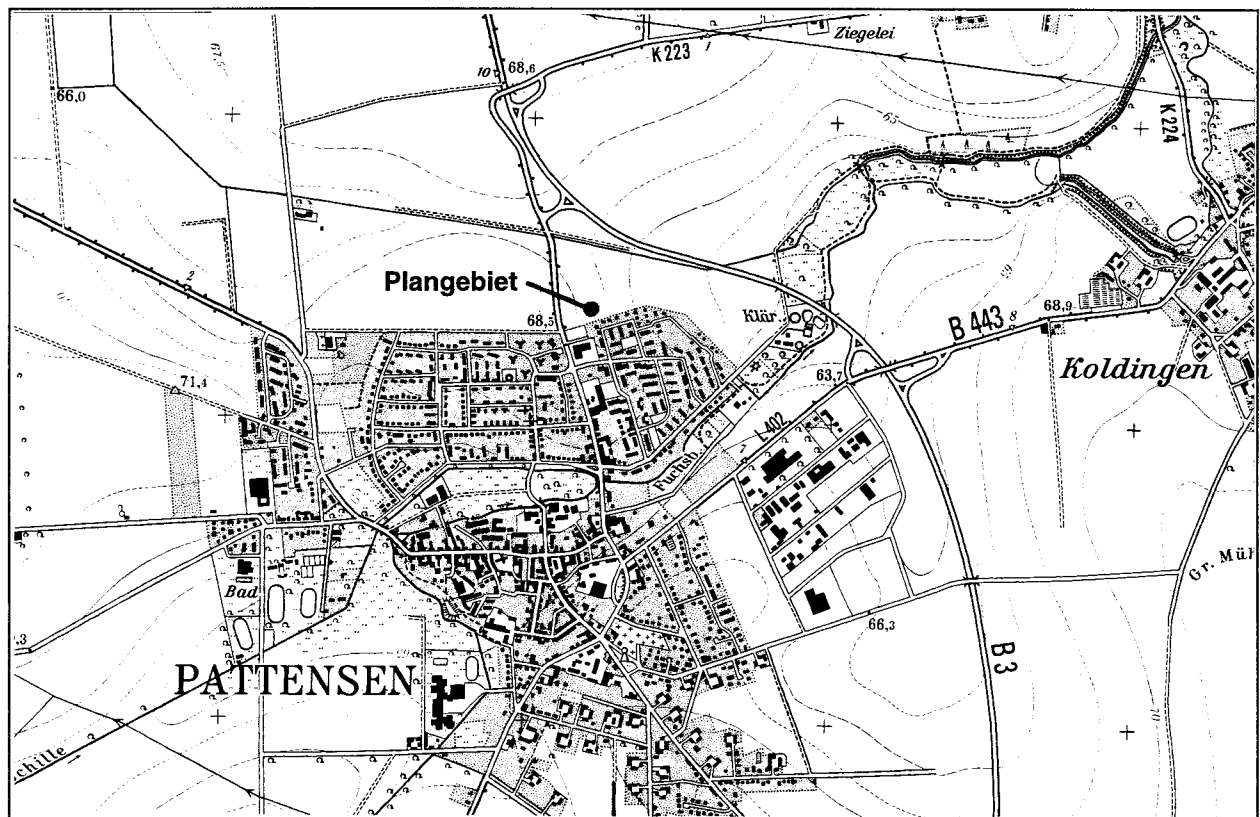
Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, daß der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt.

I. Allgemeines

1. Planungsanlaß und Vorgeschichte des Bebauungsplans

Die Stadt hat mit der **2. Änderung ihres Flächennutzungsplans** (wirksam geworden am 30.03.1989) und mit dem **Bebauungsplan Nr. 142 „Berliner Viertel - Nordteil“** (in Kraft getreten am 30.03.1989) die Wohnbebauung im sog. „Berliner Viertel“ im Nordosten von Pattensen-Mitte auf der Ostseite der alten Bundesstraße 3 „vorbereitet und geleitet“ (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB). Teil der Plankonzeption sind zwei **Dauerkleingartenanlagen** am Nordrand und am Nordostrand des Wohngebiets. Sie sollen den Bedarf an Dauerkleingärten decken, der Lufterwärmung, die durch die Wohnsiedlung entsteht, mit Kaltluft, die vom Gartenbewuchs erzeugt wird, entgegenwirken und den Freiraumverbrauch für bauliche Zwecke durch Schaffung neuer Grünflächen ausgleichen (vgl. den Erläuterungsbericht zur 2. Änderung, Ziffer 5).

Der Landkreis Hannover hat im Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan Nr. 142 mit Verfügung vom 01.12.1988 gegen die Festsetzung der Fläche, die für die Dauerkleingartenanlage am Nordrand des Wohngebiets vorgesehen war („Bereich B“), die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Das Straßenbauamt Hannover habe erhebliche Bedenken zum Anschluß der Stellplätze an die B 3 erhoben und gefordert, daß entlang der Dauerkleingartenanlage zur B 3 ein „Zu- und Abgangsverbot“ festgesetzt werden soll. Der Rat der Stadt habe diese Forderung zurückgewiesen und dabei nicht alle zu berücksichtigenden Belange in seinen Abwägungsprozeß eingestellt. Er habe nicht dargelegt, warum nur an dieser Stelle die Stellplätze aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden mußten. Somit liege ein Abwägungsdefizit vor.



Lage des Plangebiets
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1 : 25.000

Der Rat der Stadt hat am 16.02.1989 zu der Verfügung des Landkreises den **Beitrittsbeschluß** gefaßt. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 142 für den „Bereich B“ nicht rechtsverbindlich geworden. Das Ziel der Stadt, am Nordrand des Wohngebiets eine Dauerkleingartenanlage zu schaffen, hat sich durch den Beitrittsbeschluß aber nicht geändert. Der Beschluß wurde gefaßt, damit der Bebauungsplan für die Flächen, zu denen der Landkreis keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat, in Kraft treten konnte.

2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziel des neuen Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist weiterhin eine Dauerkleingartenanlage am Nordrand des „Berliner Viertels“ auf der Ostseite der Göttinger Straße (B 3-alt). Ein Dauerkleingarten ist nach § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) „ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist“. Ein Kleingarten ist gem. § 1 Abs. 1 BKleingG „ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefaßt sind (Kleingartenanlage).“

Die Kleingartenanlage soll sich harmonisch an die vorhandene Wohnbebauung anfügen und einen Übergang in die freie Landschaft bilden.

Zweck des neuen Bebauungsplans ist weiterhin die Deckung des Bedarfs an Dauerkleingärten. Mit der zunehmenden Zahl von Mietwohnungen in der Stadt entsteht ein wachsender Bedarf an Kleingärten. Sie dienen besonders den Erholungsbedürfnissen der Schichten, die kein Einfamilienhaus mit eigenem Garten besitzen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Dauerkleingartenanlage zu schaffen. Kleingartenanlagen gelten nach § 2 Abs. 1 Nr. 10 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) als bauliche Anlagen. Ihre Errichtung bedarf einer Baugenehmigung (§ 68 Abs. 1 in Verb. mit § 2 Abs. 5 NBauO). Die Errichtung der Gartenlauben ist genehmigungsfrei, wenn für die Dauerkleingartenanlage eine Baugenehmigung erteilt ist (§ 69 NBauO in Verb. mit dem Anhang zur NBauO, Nr. 1.5).

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Im Süden bilden die vorhandenen Wohngrundstücke am Nordrand des „Berliner Viertels“ und der „Lagerplatz“ auf dem Flurstück 40/5 die Grenze des Plangebiets. Einbezogen wurde das Flurstück 40/16, über das von der Dahlemer Straße aus ein Zugang zur Kleingartenanlage geschaffen wird. Das Flurstück gehört zum „Bereich B“, für den der Bebauungsplan Nr. 142 „Berliner Viertel - Nordteil“ nicht rechtsverbindlich geworden ist.

Im Westen bildet die Göttinger Straße (B 3-alt) eine zweckmäßige Abgrenzung. Westlich der B 3-alt liegen Ackerflächen. Für die B 3 ist eine Ortsumgehung gebaut worden. Die B 3-neu ist am 30.11.1995 für den Verkehr freigegeben worden. Seitdem hat die B 3-alt am Rande des Plangebiets nur noch die Bedeutung einer örtlichen Hauptverkehrsstraße, über die das

innerörtliche Straßennetz mit der B 3 verbunden ist. Träger der Straßenbaulast ist aber noch der Bund, vertreten durch das Straßenbauamt Hannover. Die Stadt rechnet aber mit einer Abstufung der Straße. Wer dann Träger der Straßenbaulast wird, ist noch nicht entschieden.

Im Norden bildet die Verlängerung der Nordgrenze der Flurstücke 37/10 und 37/17, die östlich des Plangebiets liegen, nach Westen bis zur B 3-alt die Grenze. Sie verläuft parallel zu dem Gewässerlauf, der die Ackerfläche nördlich des Plangebiets im Norden begrenzt. Auf diese Weise entsteht eine Ackerfläche, die sich aufgrund der parallelen Grenzen im Norden und Süden gut bewirtschaften läßt.

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Am Nordrand des Plangebiets liegen Ackerflächen. Die Landwirte, die die Flächen bewirtschaften, müssen bei der Ausbringung von Dünger (Gülle, Kunstdünger) und Pflanzenschutzmitteln auf die Kleingärten Rücksicht nehmen. Bei der vorherrschenden Windrichtung „aus Südwest“ ist das möglich, ohne daß die Bewirtschaftung der Ackerflächen erheblich behindert wird.
- Am Westrand des Plangebiets liegt die Göttinger Straße (B 3-alt). Die Verkehrserschließung der Kleingärten erfolgt über einen Stichweg, der in die Göttinger Straße einmündet. Eine spürbare Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Göttinger Straße entsteht dadurch nicht. Die Einmündung liegt direkt am Ortsrand. Auf der Westseite der Göttinger Straße stehen große Mehrfamilienhäuser, die diesen Ortsrand verdeutlichen. Der Verkehr muß sich auf die innerörtliche Situation einstellen. Dort sind Straßeneinmündungen zu erwarten. Außerdem ist der von den Kleingärten verursachte Kfz.-Verkehr gering.
- Am Südrand des Plangebiets liegt im Westen der Lagerplatz eines Autohauses. Nach Osten schließen sich Wohngrundstücke an. Beeinträchtigungen der Wohngrundstücke durch die Kleingärten sind nicht zu erwarten. Bei der Nutzung des Lagerplatzes muß auf die Kleingärten Rücksicht genommen werden. Kleingärten haben tagsüber den Schutzanspruch eines „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 55 dB(A) (vgl. das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1.c). Der Lagerplatz ist von Wohnbebauung umgeben, auf die bereits jetzt Rücksicht genommen werden muß. Zusätzliche Einschränkungen durch die Kleingärten ergeben sich nicht.

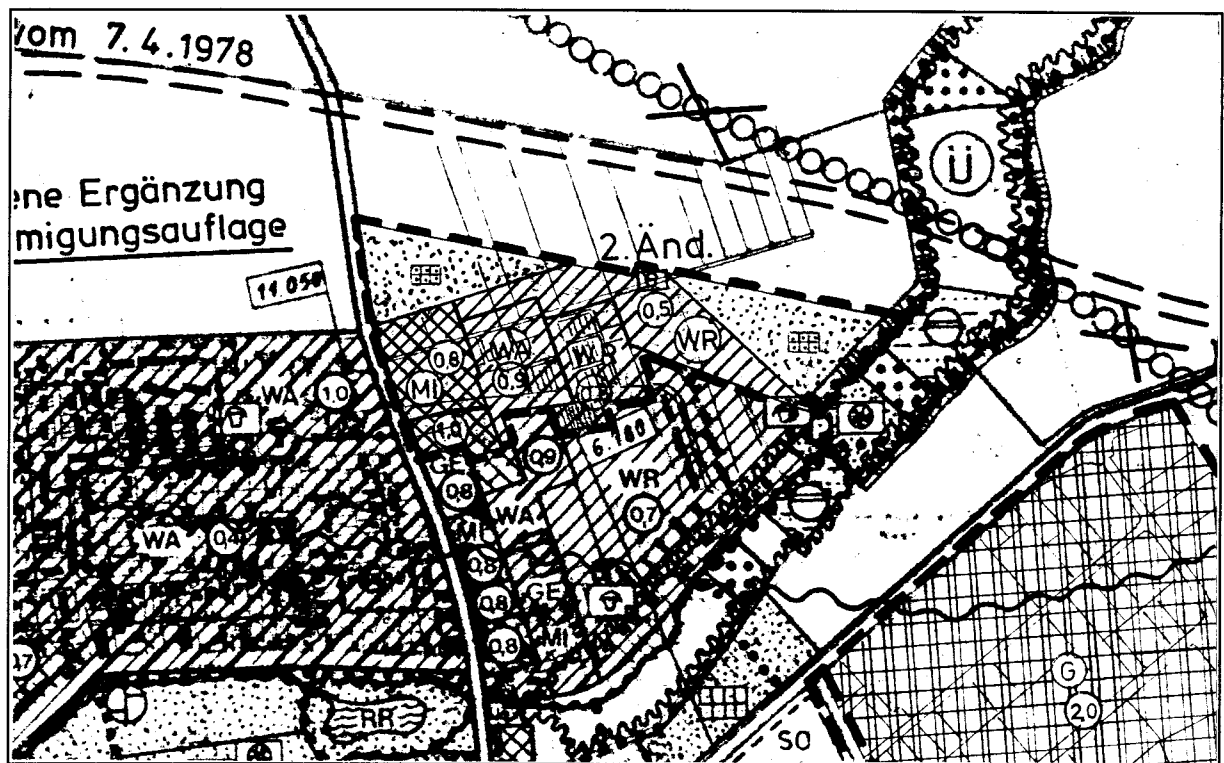
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die Flächen im Plangebiet sind als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

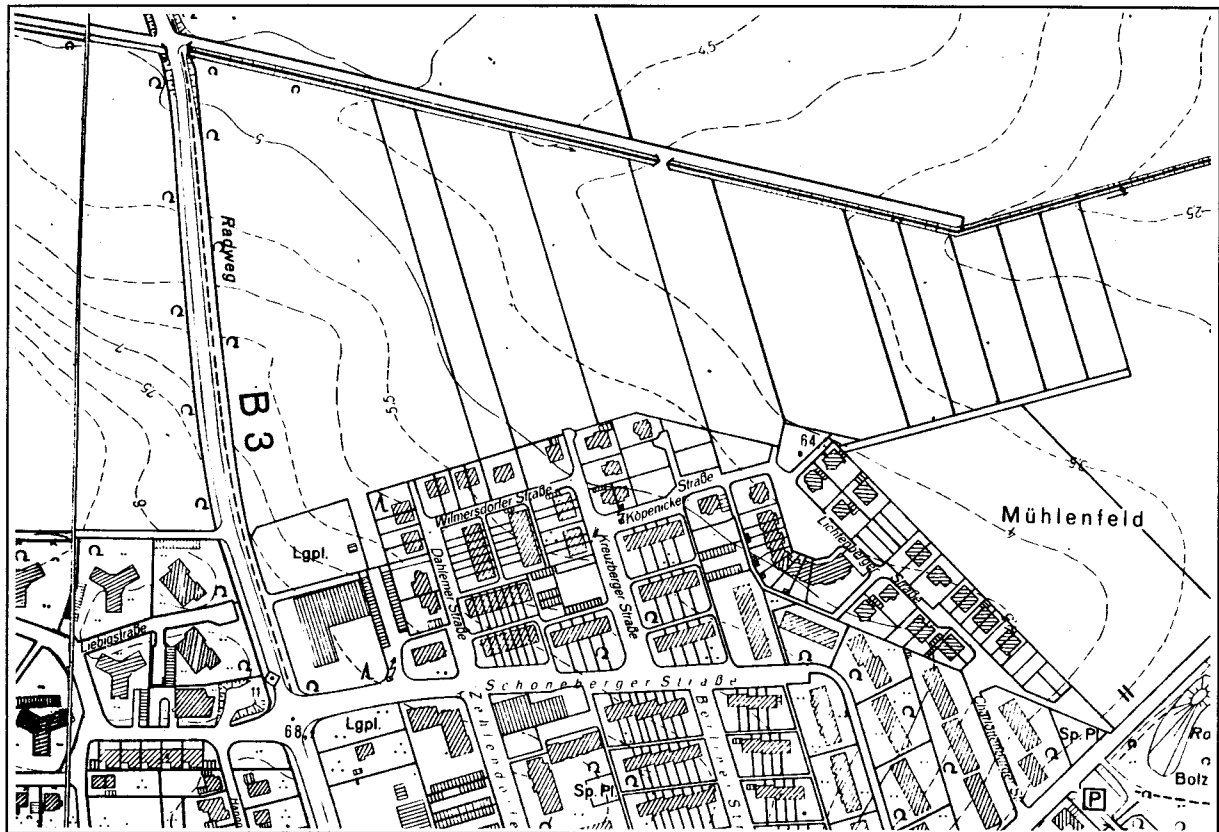


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen
(wirksame Fassung unter Berücksichtigung der 2. Änderung)
Maßstab 1 : 10.000

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Das Gelände im Plangebiet hat leichtes Gefälle von Südwesten nach Nordosten. Der höchste Punkt liegt an der Südwestecke ca. 67,5 m üNN, der tiefste an der Ostecke ca. 64,5 m üNN. Das Plangebiet entwässert in den Gallweide-Graben, der nördlich des Plangebiets von Westen nach Osten vorbei fließt. Der Graben entwässert weiter östlich in den Fuchsbach.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Nach der „Bodenkarte 1 : 5.000 auf der Grundlage der Bodenschätzung“ handelt es sich im Plangebiet um die Bodenart „**Lehm**“ der Zustandsstufe 3. Nach seiner Entstehungsart handelt es sich um Lößboden, eine durch Wind entstandene Ablagerung der Eiszeit. Der Boden hat die Bodenzahl 82 und die **Ackerzahl 85**. Beides sind Reinertragsverhältniszahlen, die zum Ausdruck bringen, in welchem Verhältnis die Ertragsfähigkeit eines Bodens zu der des ertragsfähigsten Bodens mit der Wertzahl 100 steht. Die Bodenzahl gilt für „Normalverhältnisse“, die Ackerzahl berücksichtigt örtliche Besonderheiten. Mit der Ackerzahl von 85 handelt es sich um sehr ertragsfähigen Ackerboden.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**).

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 1,9 ha.**

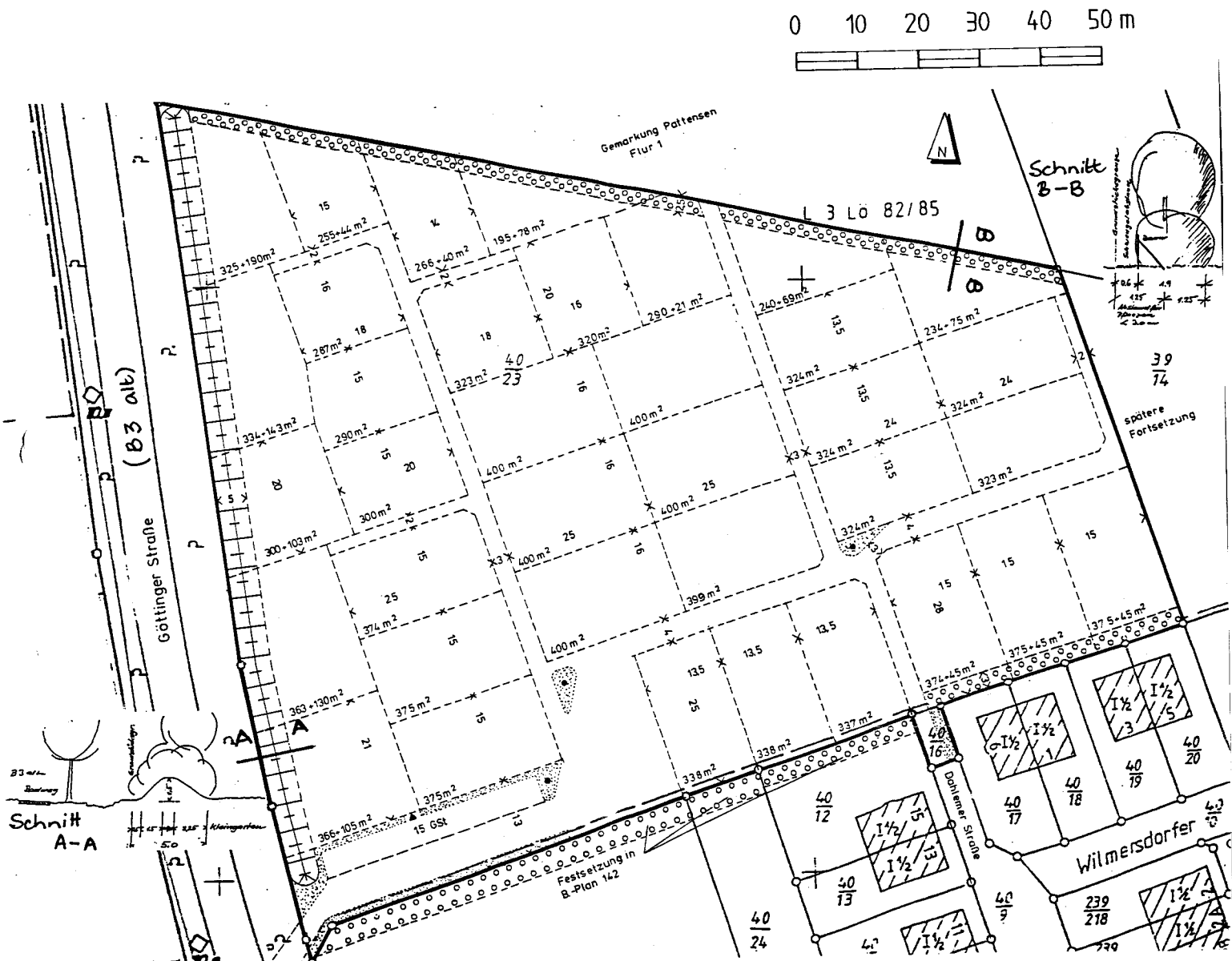
Von den Flächen im Plangebiet gehören die Flurstück 40/11 und 40/16 (Dahlemer Straße) der ev.-luth. Kirchengemeinde Pattensen. Die drei Flurstücke (39/16, 38/10 und 37/16) gehören drei verschiedenen Privateigentümern.

Das Plangebiet gehört zu den Flächen, für die das Amt für Agrarstruktur Hannover im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung im Zuge der B 3 das **Unternehmensflurbereinigungsverfahren „Pattensen“** durchführt.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Auf dem Flurstück 40/11 ist in den vergangenen Jahren die **Kleingartenkolonie „Neukölln“** entstanden. Pächter der Fläche und Betreiber der Kleingartenanlage ist der Verein **Gartenfreunde Pattensen e. V.** Die Aufteilung der Fläche ergibt sich aus dem folgenden Plan.

Kleingartenkolonie „Neukölln“ - Aufteilungsplan

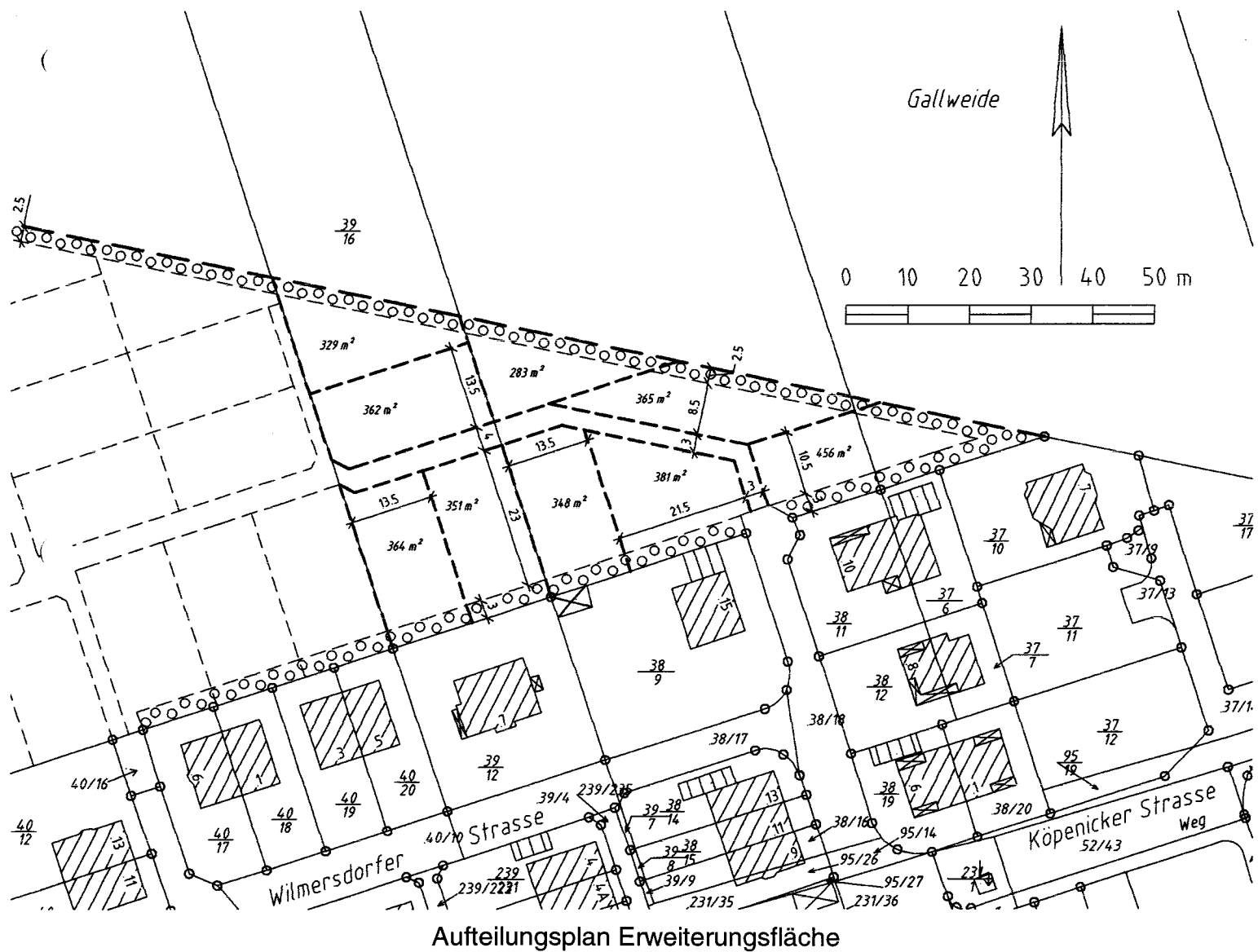


Der Verein hat mit Datum 08.11.1995 für die Kleingartenanlage einen Bauantrag gestellt. Dieser Bauantrag ist bisher nicht genehmigt worden. Aus der Sicht des Landkreises fehlen die Voraussetzungen für eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB. Für eine Genehmigung nach § 30 BauGB werden mit diesem Bebauungsplan die Voraussetzungen geschaffen.

Die **Zufahrt von der Göttinger Straße** (B 3-alt), die seinerzeit dazu geführt hat, daß das Plangebiet aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 142 „Berliner Viertel-Nordteil“ herausgenommen wurde, ist inzwischen geregelt. Die Stadt hat die Fläche, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird, dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Straße hat den Namen „**Neuköllner Weg**“ erhalten.

Der geplante Lärmschutzwall an der Göttinger Straße ist hergestellt.

Der östliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 39/16, 38/10 und 37/16) wird weiterhin als Acker genutzt. Eine Erweiterung der Kleingartenanlage auf diese Fläche ist möglich. Eine mögliche Aufteilung ergibt sich aus dem folgenden Plan.



Der **Zustand von Natur und Landschaft** im Plangebiet und die Bedeutung der Freiflächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts müssen bewertet werden. Das geschieht am besten auf der Grundlage der festgestellten Biotoptypen:

- Die Ackerflächen sind nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Stand: Okt. 1992) als Biotoptyp „Acker (A)“ einzuordnen.
- Die Kleingärten, die erst seit ein paar Jahren bestehen, werden dem Biotoptyp „strukturarme Kleingartenanlage“ (PKA) zugeordnet.

Bewertung

Die Ausprägung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensgemeinschaften muß für die Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Bebauung bewertet werden. Dazu werden die Schutzgüter danach eingestuft, ob sie für den Naturhaushalt von besonderer, allgemeiner oder geringer Bedeutung sind. Vgl. dazu die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des NLÖ (Hannover 1994)!

- Boden: Es handelt sich im Plangebiet um stark überprägten Naturboden. Er ist für den Naturhaushalt von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).
- Wasser: Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es geht daher nur um das Grundwasser. Das Grundwasser wird aus landschaftspflegerischer Sicht nach seinem Natürlichkeitsgrad bewertet. Danach hat das Grundwasser im Plangebiet für den Naturhaushalt nur allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2).
Das Niedersächsische Landesamt für Bodenforschung hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen (Stellungnahme vom 05.10.1998, Az. N3.01-7190/98-Rö/Ta), daß das Plangebiet in der Zone III B des im Verfahren befindlichen **Wasserschutzgebietes Grasdorf** ist. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Damit hat das Grundwasser erhebliche Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.
- Luft und Klima: Hier geht es im wesentlichen um die Entstehung und Verteilung von Frischluft. Das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage. Es ist für die Entstehung von Kaltluft von Bedeutung. Damit ist das Plangebiet für das Schutzgut „Luft und Klima“ von Bedeutung (Wertstufe 2).
- Arten und Lebensgemeinschaften: Bei dem Acker (A), und den strukturarmen Kleingärten (PKA) handelt es sich um naturferne Biotoptypen, die für die Erhaltung und Entwicklung einer artenreichen Flora und Fauna eine geringe Bedeutung haben (Wertstufe 3).

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Private Grünfläche „Dauerkleingärten“

Ziel des Bebauungsplans ist eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs durch eine Kleingartenanlage. Um dies zu erreichen, wird die für die Kleingartenanlage vorgesehene Fläche entsprechend festgesetzt.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ bewirkt, daß die Kleingärten zu „Dauerkleingärten“ im Sinne von § 1 Abs. 3 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) werden. Der Unterschied des „Dauerkleingartens“ vom „sonstigen Kleingarten“ kommt in den kleingartenrechtlichen Regelungen über die Vertragsdauer (§§ 6, 16 Abs. 3 und 4 BKleingG), die Ersatzlandverpflichtung (§ 14 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BKleingG) und die Begründung von Dauerpachtverhältnissen durch Enteignung (§ 15 BKleingG) zum Ausdruck. Damit erhalten die Kleingärtner einen besonderen Schutz für ihren Kleingarten.

Die Zulässigkeit von Lauben wird durch § 1 der textlichen Festsetzungen konkretisiert. Dabei wird die Regelung des § 3 Abs. 2 BKleingG übernommen. Danach sind Lauben mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Ursprünglich sollte die GröÙte auf 20 m² begrenzt werden, um der Tendenz zum „dauernden Wohnen“ zu begegnen. Die „Fertiglauben“, die am Markt angeboten werden, orientieren sich mit ihrer GröÙe aber an den 24 m². Eine geringe GröÙe hätte daher „Maßanfertigungen“ erfordert und zusätzliche Kosten verursacht. Das widerspricht den Zielen der Stadt. Es bleibt aber dabei, daß nur Lauben in einfacher Ausfertigung zulässig sind, die nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sind. Damit nicht zusätzlicher Raum im Dach geschaffen wird, wird die zulässige Höhe der Lauben auf 4,5 m begrenzt.

2. Lärmschutzwall

Am Westrand der Kleingartenanlage soll zur Abschirmung gegenüber dem Verkehrsgerauschen der Göttinger Straße (B 3-alt) ein Lärmschutzwall aufgeschüttet werden. Er sorgt gleichzeitig für Abstand der Kleingärten von der Straße. Für den Wall wird ein 5 m breiter Streifen entsprechend festgesetzt.

3. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrserschließung der Kleingartenanlage soll von der Göttinger Straße aus erfolgen. Nachdem die Ortsumgehung der B 3 am **30.11.1995** für den Verkehr freigegeben worden ist, hat der Verkehr auf der Göttinger Straße stark abgenommen. Aus der Sicht der Stadt ist damit der Anschluß der Kleingartenanlage ohne wesentliche Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglich. Die Stadt hat daher den Stichweg in die Kleingartenanlage als öffentliche Straße gewidmet. Er wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Nach dem Aufteilungsplan sind bisher 36 Kleingärten entstanden. Auf der noch als Acker genutzten Fläche (ca. 3.500 m²) können weitere 8 hinzukommen, so daß insgesamt 44 Kleingärten entstehen würden. Die Stadt geht davon aus, daß die Kleingärtner überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. Der Zu- und Abgangsverkehr wird daher relativ gering sein. Nach dem Aufteilungsplan sind am Zufahrtsweg 15 Stellplätze vorgesehen.

Für Fußgänger und Radfahrer erhält die Kleingartenanlage außerdem Zugänge von der Dahlemer Straße und von der Kreuzberger Straße. Das Flurstück 40/16 am Ende der Dahlemer Straße gehört bereits zur Kleingartenanlage.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Dauerkleingartenanlage soll zu den Ackerflächen im Norden und zu den Wohngrundstücken am Südrand mit Laubgehölzen eingegrünt werden. Im Norden soll vermieden werden, daß die Lauben unmittelbar am Rand der Anlage stehen und den Ortsrand verunstalten. Im Süden sollen Konflikte mit den Wohngrundstücken vermieden werden. Da innerhalb der Kleingartenanlage auch vorwiegend Anpflanzungen entstehen, braucht der Pflanzstreifen nicht sehr breit zu sein. Geplant sind 2,5 m am Nordrand und 3,0 m am Südrand. Westlich der Dahlemer Straße wurde auf den Pflanzstreifen verzichtet. Er ist dort auf den angrenzenden Flächen südlich des Plangebiets geplant (vgl. den Bebauungsplan Nr. 142).

5. Flächenübersicht

Gesamtfläche des Plangebiets ca. 1,89 ha
davon
öffentliche Straßenverkehrsfläche..... ca. 0,05 ha
private Grünfläche „Dauerkleingärten“ ca. 1,84 ha

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muß die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche für die Bedürfnisse der Kleingartenanlage entsprechend hergestellt werden. Die Kosten sind gering.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen für die Dauerkleingartenanlage werden von dem Träger der Anlage, dem Verein „Gartenfreunde Pattensen e.V.“ nur gepachtet und nicht erworben. Ein Pachtvertrag mit dem größten Grundstückseigentümer, der ev.-luth. Kirchengemeinde Pattensen, wurde bereits abgeschlossen. Damit ist die Durchführung des Bebauungsplans weitgehend gesichert. Es ist geplant, daß der Kirche im **Flurbereinigungsverfahren** das gesamte Plangebiet zugeteilt wird. Eine Ergänzung des Pachtvertrages wäre dann problemlos möglich, so daß auch die übrigen Flächen im Plangebiet als Kleingärten genutzt werden können.

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist im Plangebiet wegen des bereits laufenden Flurbereinigungsverfahrens nicht erforderlich.

V. Abwägung der betroffenen Belange

Mit dem Bebauungsplan Nr. 152 werden die *Bedürfnisse der Familien und die Belange von Freizeit und Erholung* gefördert (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Die „kleingärtenerische Nutzung“ des Gartens dient der Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf und der Erholung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BkleingG). Für Mieterhaushalte, die über kein eigenes Haus mit Garten verfügen, bietet der Kleingarten eine Möglichkeit, durch den Anbau von Obst und Gemüse die Ausgaben für Lebensmittel zu verringern. Er bietet außerdem eine familienfreundliche Umgebung für die Freizeitgestaltung. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Die *Verkehrerschließung* der Kleingartenanlage kann direkt von der Göttinger Straße (B 3-alt) aus erfolgen. Die Stadt hat dafür bereits den Zufahrtsweg der Anlage dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Der Weg hat den Namen „**Neuköllner Weg**“ erhalten. Zugänge für die Kleingartenanlage sind auch von der Dahlemer Straße und der Kreuzberger Straße vorgesehen. Sie sollen den Fußgängern und Radfahrern dienen. Die Autos sollen von der Göttinger Straße zufahren, damit die Wohnruhe in den genannten Straße nicht unnötig gestört wird. Auf der Göttinger Straße spielt der zusätzliche Verkehr in die Kleingartenanlage keine Rolle.

Die Lauben in einer Kleingartenanlage dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (§ 3 Abs. 3 BkleingG). Daraus ergibt sich, daß die *Anforderungen an die sonstigen Erschließungsanlagen* gering sind. Eine Versorgung der Lauben mit Gas und Wärme ist grundsätzlich unzulässig (so Otte, Kommentar zum BkleingG, § 3 Rdnr. 11 in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, BauGB, Nov. 1997). Damit soll offensichtlich vermieden werden, daß die Lauben zum dauernden Wohnen ausgebaut werden.

Unzulässig ist auch eine an das örtliche Kanalnetz angeschlossene - nicht selten durch unzulässig umfangreiche Koch- und Waschvorgänge veranlaßte - Entsorgungsanlage, die grundsätzlich auf das Vereinshaus beschränkt bleiben muß. Fehlt ein Vereinshaus, ist eine gemeinsame Toilettenanlage denkbar. Ansonsten muß man sich in den einzelnen Kleingärten mit einer biologischen oder sonstigen Entsorgung begnügen (so Otte, ebenda).

Die *Belange der Trinkwasserversorgung* stehen mit einer geordneten Schmutzwasserbeseitigung in enger Verbindung. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des im Verfahren befindlichen Wasserschutzgebietes Grasdorf. Deshalb muß sorgfältig darauf geachtet werden, daß die Beseitigung des in den Lauben genutzten Wassers zu keiner Verunreinigung des Grundwassers führt.

Die Belange des *Immissionsschutzes* erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen für die Dauerkleingartenanlage. Wie bereits erwähnt (vgl. S. 9), haben Kleingärten tagsüber den Schutzanspruch eines „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) von 55 dB(A) (vgl. das Beiblatt 1 zur DIN 18005, Ziffer 1.1.c). Nachts gilt der gleiche Orientierungswert von 55 dB(A), weil Kleingärten nachts nicht genutzt werden sollen. Ein Schutz der Nachtruhe ist daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der B 3-neu (Ortsumgehung) und der B 3-alt (Göttinger Straße). Zahlen über die Verkehrsbelastung liegen nur für die Zeit vor der Fertigstellung der B 3-neu vor. Nach der Verkehrsmengenkarte 1995 lag der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der B 3-alt bei rd. 11.000 Kfz/24h. Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung dürfte diese Zahl auf dem Abschnitt der B 3-neu nördlich des Plangebiets noch zugenommen haben. Auf dem Abschnitt der B 3-alt am Westrand des Plangebiets hat sie erheblich abgenommen.

Eine überschlägige Ermittlung der Lärmimmissionen im Plangebiet zeigt, daß der Verkehrslärm der B 3-neu (Ortsumgehung) bei einem geschätzten DTV von rd. 14.000 Kfz. (Zunahme gegenüber 1995 um 25 %) den Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber am Rand des Plangebiets einhält. Das liegt im wesentlichen an der Entfernung zwischen dem Rand des Plangebiets und der Straße von rd. 250 m. Der Verkehrslärm der B 3-alt wird zwar zu einer Überschreitung des Orientierungswerts führen. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) wird aber bei einem geschätzten DTV von ca. 5.000 Kfz und einem Lkw-Anteil von 5 % am Rand der Anlage eingehalten. Das ist im Interesse der geförderten Belange hinnehmbar. Mit zunehmendem Abstand von der Göttinger Straße nimmt der Verkehrslärm schnell ab. Unabhängig davon wird zur Abschirmung gegenüber der B 3 alt ein kleiner Erdwall angelegt.

Die *Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege* werden durch die geplante Nutzung des Plangebiets nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Herstellung der Kleingartenanlage ist zwar ein Eingriff im Sinne von § 7 Nieders. Naturschutzgesetz, vgl. daher § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 8a Abs. 1 BNatSchG. Die Bodenversiegelung durch die Lauben und den Zufahrtsweg ist aber gering. Ihr steht eine gewisse Aufwertung der bisherigen Ackerflächen durch die Gartennutzung mit ihren Bäumen und Sträuchern gegenüber. Sie gleicht die Beeinträchtigung aus. Die übrigen Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Andere öffentliche und private Belange, die von dieser Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind zur Zeit nicht erkennbar.

Verfahrensvermerke

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Stadt Pattensen, Gemarkung Pattensen, Flur 1, Maßstab 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Elften Gesetzes zur Änderung des Nds. Wassergesetzes vom 11.02.1998, Nds. GVBl. S. 86).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 21.04.1999

Katasteramt Hannover
Im Auftrage
gez. Beermann

Siegel

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im November 1998

gez. Geffers

Aufstellungsbeschluß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 des BauGB durch Aushang vom 07.09.1998 bis 12.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang vom 05.01.1999 bis 16.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 13.01.1999 bis einschließlich Montag, den 15.02.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ in seiner Sitzung am 25.03.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 25. März 1999

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Genehmigung

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Pattensen, den 25. März 1999

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Inkrafttreten

Die Stadt hat am 12.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht, daß der Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ als Satzung beschlossen worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist damit am 12.05.1999 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 18.05.1999

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des **Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“** der Stadt Pattensen und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister