

Region Hannover

Stadt Pattensen

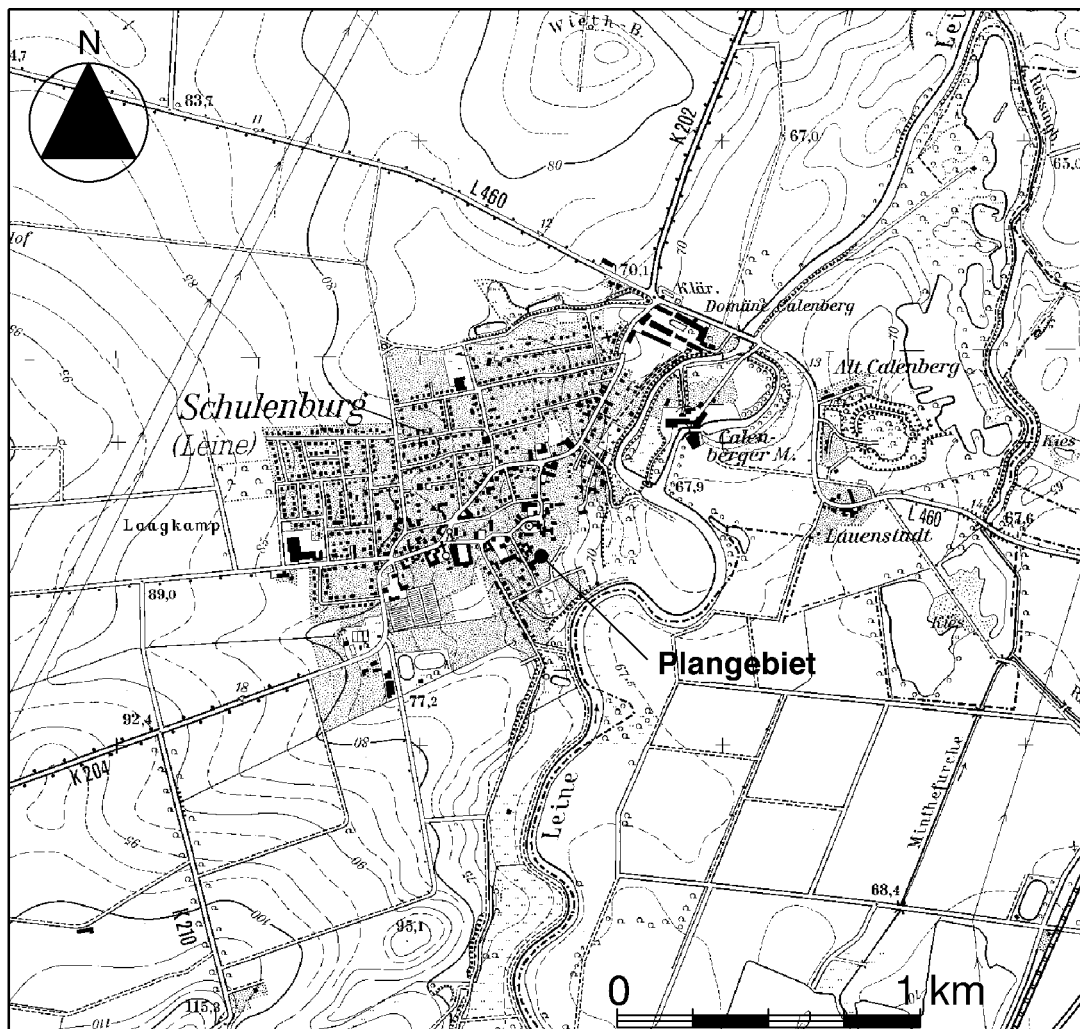
Ortschaft Schulenburg

einfacher Bebauungsplan Nr. 212 "Schmiedestraße"

Maßstab 1 : 1.000

Satzung mit Begründung

- beglaubigte
Abschrift -



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 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 Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359), und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch § 22 des Gesetzes vom 19.02.2004 (Nds. GVBl. S. 63) hat der Rat der Stadt Pattensen diesen **einfachen Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“**, bestehend aus der Planzeichnung, **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 30.09.2004

Stadtsiegel

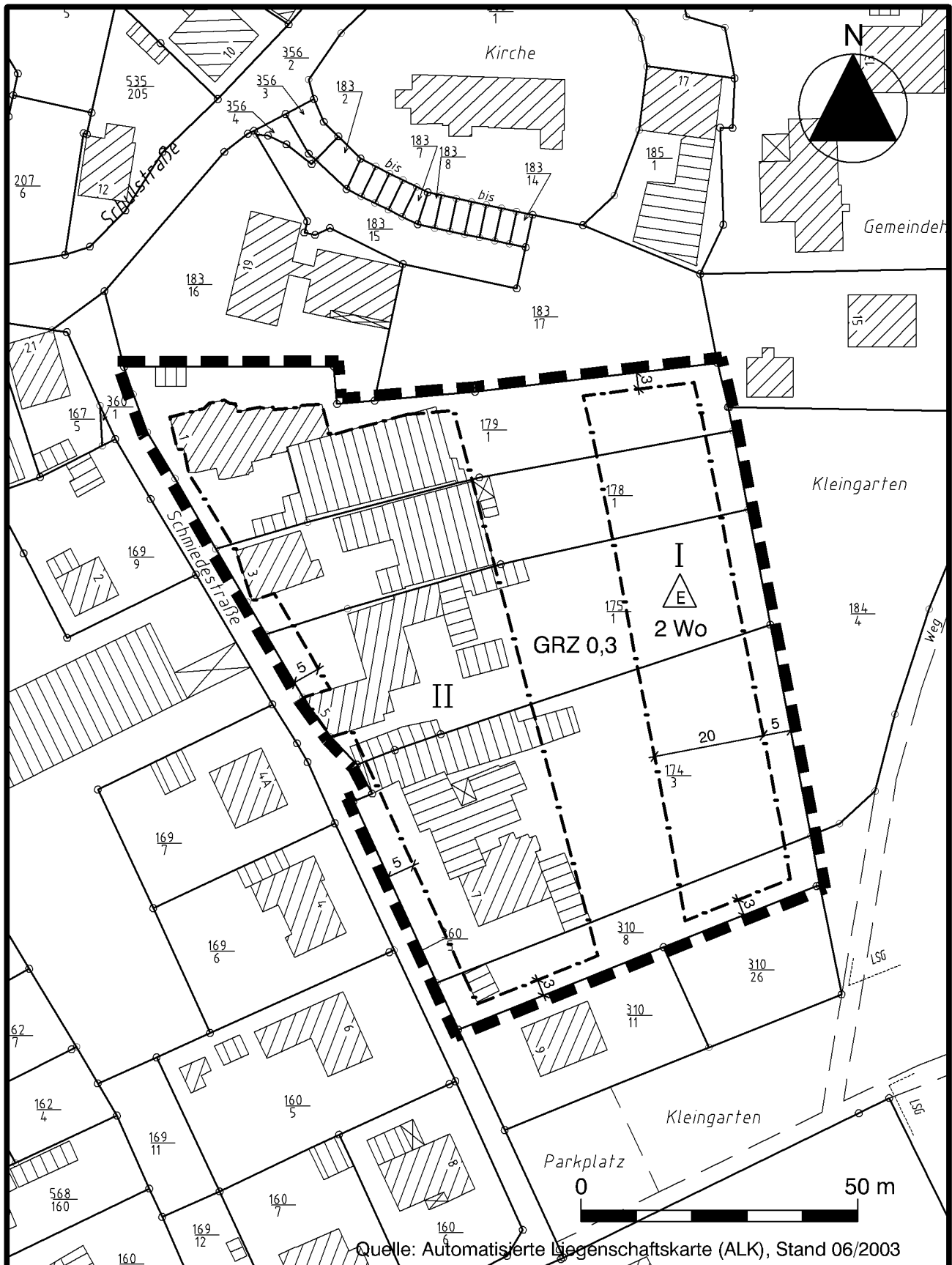
gez. Griebe

Bürgermeister

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 Investitions-erleichterungs- 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

----- Baugrenzen

GRZ 0,3 Grundflächenzahl

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

I



2 Wo

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
in Wohngebäuden

**Stadt Pattensen, Ortschaft Schulenburg
einfacher Bebauungsplan Nr. 212 "Schmiedestraße" - Satzung -**

Begründung

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 212

„Schmiedestraße“ der Stadt Pattensen

1. Einleitung und Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers im Ortsteil Schulenburg, auf seinem Grundstück an der Ostseite der Schmiedestraße im hinteren Teil ein Einfamilienhaus zu bauen. Sein Grundstück ist im Mittel rd. 85 m tief. Auf der Freifläche im Ostteil ist genug Platz für ein Wohnhaus. Mit dem Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ soll dieses Vorhaben ermöglicht werden. Dabei kann die Stadt nicht nur die bauliche Nutzung eines einzelnen Grundstücks regeln, sondern sie muss im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die Nutzung der anderen Grundstücke auf der Ostseite der Schmiedestraße festsetzen.

Die Stadt hat bereits 1992 mit der Aufstellung eines **Bebauungsplans Nr. 209 „Pfarrkamp“** begonnen, der eine Einfamilienhausbebauung auf den Freiflächen im Ostteil der Grundstücke an der Schmiedestraße ermöglicht hätte (Aufstellungsbeschluss des Rates vom 20.02.1992). Der geplante räumliche Geltungsbereich reichte von der Hauptstraße im Norden an der Ostseite der Kirche vorbei nach Süden bis zum Friedhof. Im Südteil des Plangebiets war eine neue Straße an der Ostseite der Grundstücke auf der Ostseite der Schmiedestraße geplant, die die Freiflächen im Ostteil der Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung erschließen sollte. Die Planung sah weitere Einfamilienhäuser auf den nach Osten anschließenden Freiflächen (Kleingärten, Acker) vor, die der Kirchengemeinde gehören. Sie wurde von der Kirche und den Eigentümern der Grundstücke an der Schmiedestraße aus verschiedenen Gründen abgelehnt und daher von der Stadt im Jahre 1994 aufgegeben. Sie kann in Zukunft nicht wieder aufgenommen werden, weil die landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der Kleingärten inzwischen im Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“ liegen. Ihre bauliche Nutzung wird dadurch ausgeschlossen.

Das allgemeine **Ziel des Bebauungsplans**, das sich aus der vorhandenen Situation ergibt, sind eingeschossige Wohnhäuser als hintere Bebauung im Ostteil der Grundstücke Schmiedestraße 1 bis 7 (ungerade), die von der Schmiedestraße über den vorderen Teil der Grundstücke erschlossen werden. Eine Verdichtung der Bebauung soll vermieden werden. Allgemeiner **Zweck des Bebauungsplans** ist die Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Schulenburg.

Um das Ziel des Bebauungsplans zu erreichen, genügt ein **einfacher Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der die überbaubare Grundstücksfläche und das zulässige Maß der baulichen Nutzung für alle Grundstücke in seinem Geltungsbereich einheitlich regelt.

Im Geltungsbereich eines solchen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich). Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen aber eingehalten werden.

Der Bereich auf der Ostseite der Schmiedestraße, in dem eine hintere Bebauung ermöglicht werden soll, bildet den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet). Die angrenzenden Flächen wurde aus folgenden Gründen nicht in die Planung einbezogen:

- Im Norden schließt sich das Grundstück Schulstraße 19 an. Auf dem Grundstück steht ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus. Das nach Osten anschließende Flurstück 183/17 soll als Freifläche dieser großen Wohnanlage erhalten bleiben.

- Im Osten liegen Kleingärten, die erhalten bleiben sollen. Im Flächennutzungsplan sind sie nicht als Baugebiet dargestellt. Die Kleingärten werden im Osten von einem Weg begrenzt. Die Ackerfläche auf der Ostseite des Weges liegt bereits im Landschaftsschutzgebiet „Calenberger Leinetal“.
- Im Süden liegt das Grundstück Schmiedestraße 9, das mit einem Wohnhaus bebaut ist. Es ist nur 40 m tief und kommt für eine hintere Bebauung nicht in Betracht. Das anschließende Flurstück 310/26 ist nur 555 m² groß. Dort soll neben Parkplatz und Friedhof kein weiteres Wohnhaus entstehen.
- Im Westen liegen die bebauten Grundstücke an der Schmiedestraße. Für eine Ordnung der baulichen Entwicklung durch einen Bebauungsplan besteht dort zur Zeit kein Erfordernis.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!

Im Plangebiet sind alle Grundstücke an der Westseite bebaut. Auf den Grundstücken stehen Wohnhäuser und Wirtschaftsgebäude sowie Garagen und meist kleineren Nebenanlagen. Die Freiflächen im Ostteil der Grundstücke werden als Gärten genutzt.

Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme vom 25.05.2004 darauf hingewiesen, dass sich im bebauten Westteil des Plangebiets diverse **altlastenrelevante Nutzungen** befinden bzw. befunden haben. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet sei daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Die Schmiedestraße ist ausgebaut. Die Grundstücke sind an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen.

Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Eine Entwässerung der geplanten hinteren Bebauung nach Westen in die Kanäle in der Schmiedestraße ist daher möglich.

3. Begründung der Festsetzungen

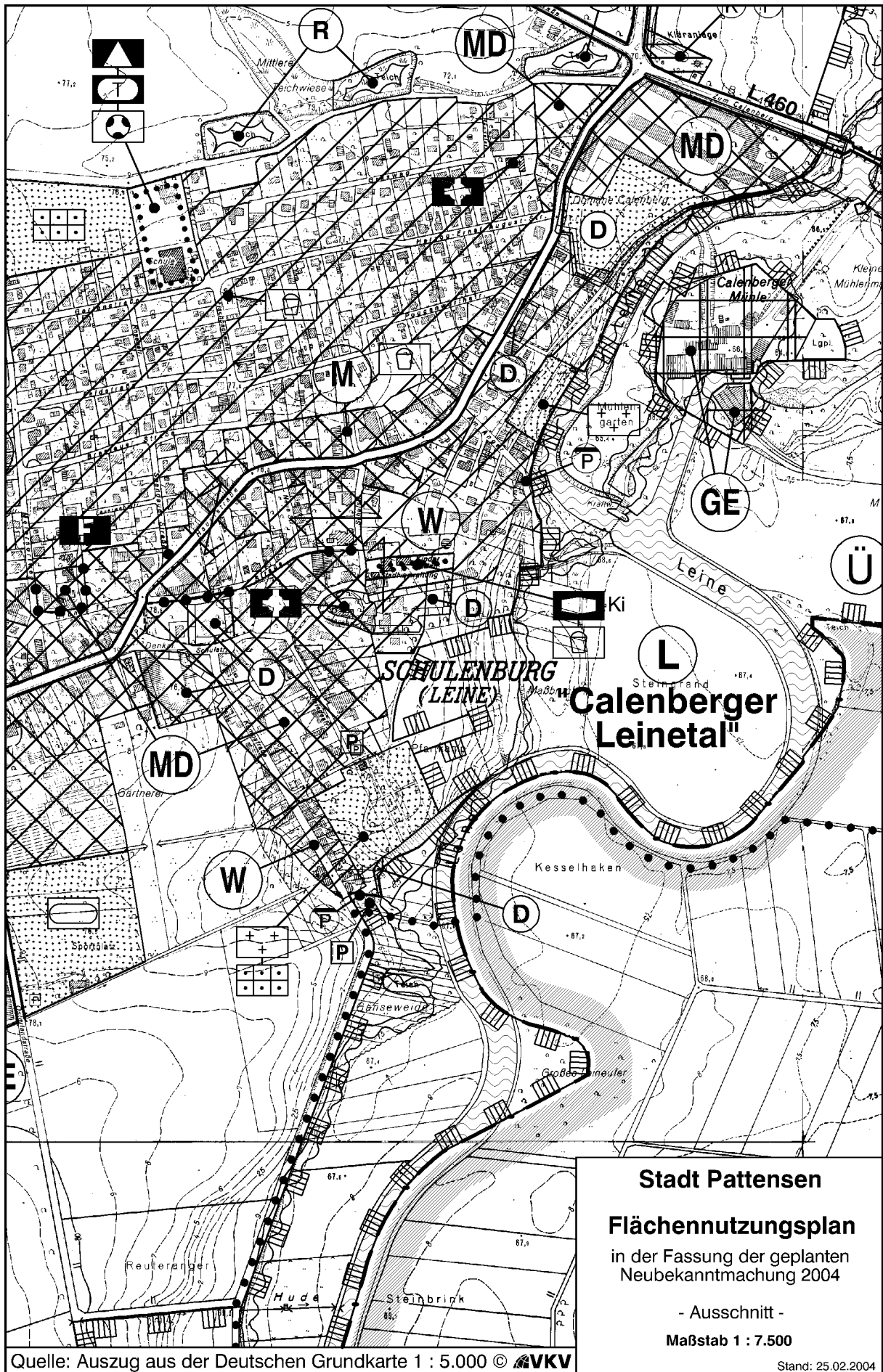
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Die vorhandene Bebauungsstruktur besteht aus einer Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in offener und beschlossener Bauweise mit ein- und zwei Vollgeschossen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans sind eingeschossige Wohnhäuser im Ostteil der Grundstücke. Dafür wird eine 20 m tiefe **überbaubare Grundstücksfläche** am Ostrand der Grundstücke festgesetzt. Außerdem wird für die Fläche mit der vorhandenen Bebauung am Westrand der Grundstücke eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Zwischen den beiden Flächen verbleibt ein Streifen von Bebauung frei. Er dient als Freifläche für die vorhandenen und geplanten Häuser. Für die geplanten Häuser liegt die Freifläche optimal an der Westseite.

Um das Ziel einer eingeschossigen Bebauung zu erreichen, wird auf der überbaubaren Fläche am Ostrand nur ein Vollgeschoss zugelassen. Für die vorhandenen Gebäude am Westrand werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Nach den Zielvorstellungen des Bebauungsplans soll eine wesentliche Verdichtung der Bebauung vermieden werden. Aus der Sicht der Stadt wird das mit einer **GRZ von 0,3** am besten erreicht. Diese GRZ wird von der vorhandenen Bebauung eingehalten. Sie erlaubt auf den Grundstücken Schmiedestraße 5 und 7 weitere Gebäude am Ostrand.



Auf den Grundstücken Schmiedestraße 1 und 3 dürfte nur eine gemeinsame Nutzung des Ostteils möglich sein. Da die beiden Grundstücke bereits stark überbaut sind, wird eine Bebauung im Ostteil ohne die Beseitigung vorhandener älterer Gebäude nicht zu erreichen sein.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche dieser Anlagen jedoch bis zu 50 % überschritten werden. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ von 0,3 kann also durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 0,15 überschritten werden. Unter bestimmten Voraussetzungen sind weitere Überschreitungen möglich. Aus der Sicht der Stadt reicht das für die üblichen Garagen, Stellplätze und Zufahrten.

Da die Grundstücke im Plangebiet zum Teil sehr groß sind, können auf ihnen trotz einer geringen GRZ recht große Häuser mit mehreren kleinen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen. Das widerspricht den Zielen der Stadt. Eine größere Anzahl zusätzlicher Haushalte würde zu erheblichem zusätzlichem Verkehr führen. Die Stadt möchte im Ostteil der Grundstücke nur freistehende Einfamilienhäuser ermöglichen. Im Westteil der Grundstücke soll es bei der bisherigen Regelung bleiben, dass sich neue Bebauung einfügen muss. Deshalb wird für die geplante Bebauung im Ostteil der Grundstücke die **offene Bauweise, nur Einzelhäuser**, vorgeschrieben und die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude wird auf zwei** begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung.

4. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasserversorgung und an die Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist vorhanden. Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen.

Der Bebauungsplan fördert das private Interesse der Eigentümer an einer erhöhten Nutzbarkeit ihrer Grundstücke.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Bebauungsmöglichkeiten mit Gebäuden auf den Flächen im Plangebiet einheitlich geregelt. Die zulässige Bodenversiegelung wird mit dem Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist daher durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten (Eingriffsregelung).

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ um einen **einfachen Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder § 35 (Bauen im Außenbereich). Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen aber eingehalten werden.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2004

gez. Geffers

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 dem Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 212 „Schmiedestraße“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 212 „Schmiedestraße“ und der Begründung dazu haben von Montag, den 03.05.2004 bis einschließlich Freitag, den 04.06.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat den einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ in seiner Sitzung am 30.09.2004 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Der einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 30. September 2004

Der Bürgermeister

Stadtsiegel

gez. Griebe

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 16.12.2004 im Amtsblatt für die Region Hannover bekannt gemacht, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ beschlossen worden ist.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ ist damit am 16.12.2004 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 17.12.2004

Der Bürgermeister

Stadtsiegel

gez. Griebe

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplans Nr. 212 „Schmiedestraße“ 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. 212 „Schmiedestraße“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung des einfachen Bebauungsplan Nr. 212 „Schmiedestraße“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister