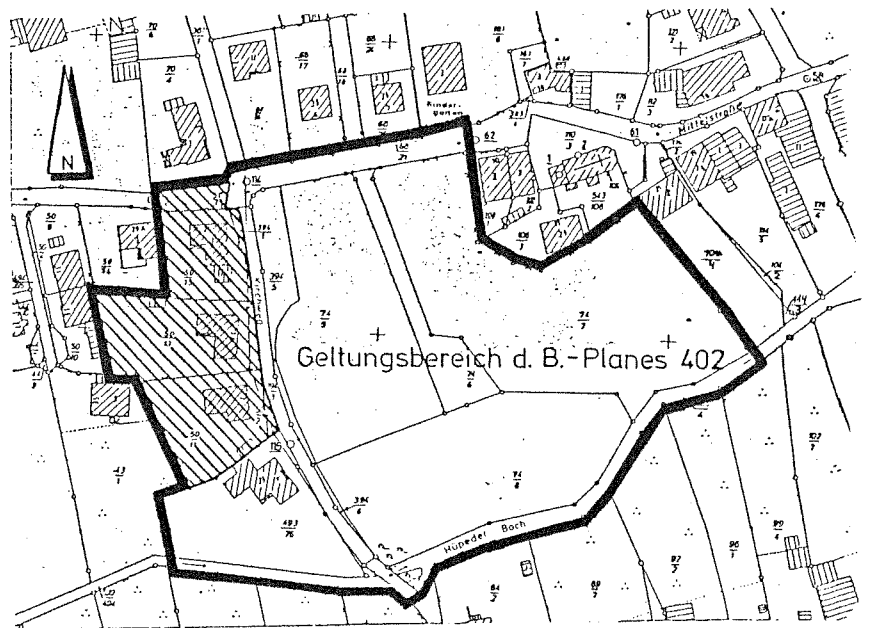


# STADT PATTENSEN

## Bebauungsplan Nr. 402 A, Hüpeder Gutshof

### URCHRIFT

### PLANBEGRÜNDUNG



- Grenze des Geltungsbereiches des B.-Planes Nr. 402 A  
▨ Ergänzungsbereich des B.-Planes Nr. 402

#### Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt als größten Teil den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 402 und diesem hinzugefügt ein kleines Ergänzungsgebiet mit Anlieger-Grundstücken des Hüpeder Kirchweges. Letztere bilden zusammen mit der geplanten Bebauung eine städtebauliche und erschließungstechnische Einheit, wodurch der Geltungsbereich räumlich begründet wird.

Die baulichen Nutzungen beiderseits der Geltungsbereichsgrenze sind im wesentlichen identisch, so daß ein anderer Geltungsbereich aus Gründen einer eventuellen Konfliktbewältigung im Grenzbereich sich nicht aufdrängt.

#### Planungsanlaß

Die bisherige, vor ca. 30 Jahren entwickelte und 1963 im Bebauungsplan Nr. 402 festgesetzte Bebauungsplanung, die lediglich für die Bebauung des Grundstücks Hüpeder Kirchweg Nr. 4 Grundlage war, ist sowohl von der Grundstückseigentümerin als auch von der Stadt als überarbeitungsbedürftig angesehen worden. Das städtebauliche Konzept und das seinerzeit der Planung zugrunde gelegte Bauprogramm sind nicht mehr zeit- und bedarfsgerecht. Zwischenzeitlich sind mehrmals Planverfahren begonnen worden, die aber aus unterschiedlichen Gründen keinen Abschluß gefunden haben.

## Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan ist aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die zu beachtenden Vorgaben sind: Allgemeines Wohngebiet (WA), durchschnittliche Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6, Standort eines Kinderspielfeldes.

Die vorgezogenen Beteiligungen der öffentlichen Planungsträger und der Bürger haben keine Hinweise und Wünsche erbracht, die dieser Planung entgegenstehen.

Für die getroffenen Festsetzungen ist der Bebauungsentwurf maßgebend, der Anlage der Begründung ist.

## S t ä d t e b a u l i c h e s   K o n z e p t

### Rahmensetzende Planungsziele

Das östlich des Hüpeder Kirchweges gelegene, jetzt unbebaute Gelände umfaßt den Bereich des ehemaligen von Redenschen Rittergutes, das aus einer frühzeitlichen Wasserburg - die vermutliche Keimzelle des Dorfes Hüpede - hervorgegangen ist. Planungsziel ist es, die letzten Merkmale des Gutes zu erhalten:

- Die ehemalige Gutszufahrt dient wie bisher der zentralen Gebietserschließung.
- Der frühere Hofraum bleibt Freiraum mit der Funktion Kinderspiel.
- Der Alt-Baumbestand ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Weitere Planungsziele sind:

- Sicherung der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserabflusses für den Hüpeder Bach, ein Gewässer II. Ordnung.
- Die Gebietserschließung ermöglicht, daß der die Kapelle umschließende Freiraum später als allgemein zugänglicher Platz hergerichtet werden kann.
- Die Gebietserschließung hält die Möglichkeit für eine weitere fußläufige Bachquerung im östlichen Planbereich offen.

Der durch Festsetzungen freigehaltene Raum entlang des Hüpeder Baches soll dazu beitragen, die Bedeutung des Gewässers für das Ortsbild verstärkt hervorzuheben. Dies entspricht zugleich dem Landesplanungsziel für den Hüpeder Bach: "Wiederherzustellender Landschaftsteil".

## **Bebauung**

Die von der Eigentümerin des ehemaligen Gutshofes vorgeschlagene und dem Plan zugrunde gelegte Bebauung mit zweigeschossigen Doppelhäusern entspricht im großen und ganzen der Umgebungsbebauung. Die Bebauungsdichte ist allerdings höher. Sie ist gewünscht, weil sie dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Bauland und dem früheren "Dorfmaßstab" folgt.

## **Erschließung für den öffentlichen Verkehr**

Als äußere Erschließung dienen die vorhandene Mittelstraße mit ihren Verbindungen zu den weiterführenden überörtlichen Straßen und der außerhalb des Planbereichs gelegene Abschnitt des Hüpeder Kirchweges. Letzterer ist ein Fußweg.

Das vorhandene Straßen- u. Wegenetz ist geeignet, das hinzukommende Verkehrsaufkommen von 36 neuen Wohneinheiten aufzunehmen.

Zur inneren Erschließung des Planbereichs dient der von der Mittelstraße ausgehende und wieder zurückführende Straßenzug Hüpeder Kirchweg/Hüpeder Gutshof. Von diesem Straßenzug geht zur Erschließung des östlichen Planbereiches eine Stichstraße ab, die für den Notfall über den Kapellenplatz mit der Mittelstraße verbunden ist. Nach dem Verkehrsaufkommen sind die Erschließungsstraßen gering belastete Anliegerstraßen, deren Straßenräume nach dem Mischungsprinzip, d.h. bordsteinfrei, gestaltbar sind. Sie können damit als verkehrsberuhigte Bereiche (StVO-Zeichen 325/326) oder als 30-KM-Zone ausgewiesen werden. - Nach dem Bebauungsentwurf sind nur Baugrundstücke mit direkten Straßenanschlüssen vorgesehen. Der Planung liegt zugrunde, daß der private ruhende Verkehr durch Einstellplätze auf den Baugrundstücken sichergestellt wird.

## **Begrünung**

Nach den Festsetzungen werden nur freistehende Baukörper (Einzel- u. Doppelhäuser) entstehen, die von Privatgrün in solchem Umfang umgeben sind, daß von einer zusätzlichen öffentlichen Begrünung abgesehen werden kann.

## **B e g r ü n d u n g   e i n z e l n e r   F e s t s e t z u n g e n**

### **Maße der baulichen Nutzung**

Zur Plandurchführung ist es erforderlich, als Maße der baulichen Nutzung Grund- u. Geschoßflächenzahlen sowie die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen. Der Höhe nach sind die Maße aus dem Bebauungsentwurf abgeleitet worden.

### **Baugrenzen**

Für die Verwirklichung der nach dem Bebauungsentwurf vorgesehene Bebauung reicht es aus, Baugrenzen festzusetzen. Die Maße sind aus dem Bebauungsentwurf abgeleitet worden

## **Öffentliche Verkehrsflächen**

Dem geringen Verkehrsaufkommen entsprechend sind für die Breite der Verkehrsflächen Minimalabmessungen zugrunde gelegt worden, die aber noch ausreichen, die Ver- u. Entsorgungsanlagen im öffentlichen Straßengrundstück unterzubringen. Für den öffentlichen ruhenden Verkehr sind im Planbereich, gleichmäßig verteilt, insgesamt 20 Parkstände festgesetzt. Für die im Planbereich zu erwartenden 40 Wohneinheiten (alt und neu) ist das ausreichend.

Als Verkehrsgrün sind die Straßenteile vorgesehen, auf denen sich schützenswerte Bäume befinden und die deshalb auch von Grundstückszufahrten freigehalten werden sollen.

## **Zu erhaltende Einzelbäume**

Diese Festsetzung resultiert aus dem beachtlichen Belang, Ortsbildprägendes zu berücksichtigen. Die ausgewählten Bäume markieren den vermutliche Lauf eines Ringgrabens der ehemaligen Wasserburg. Durch diese Festsetzungen entstehen für die Eigentümer keine Aufwendungen, die über das Maß einer normalen Hausgartenbewirtschaftung hinausgehen.

## **Kinderspielplatz**

Entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes ist ein Kinderspielplatz in der Größe von 375 m<sup>2</sup> ausgewiesen worden. Die vorgesehene Gestaltung sichert einen nutzbaren Umfang von mehr als 300 m<sup>2</sup>. Dies entspricht dem gesetzlichen Mindestumfang. Dieser Platz kann auch dazu beitragen, die Unterversorgung der benachbarten Baureiche auszugleichen.

## **Fläche für die Wasserwirtschaft**

Diese Festsetzung dient der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Freihaltung des Unterhaltungsstreifens und dem Uferschutz des Hüpeder Baches. Dieser ist ein Gewässer II. Ordnung und deshalb nachrichtlich übernommen worden. Durch die Heranführung der öffentlichen Verkehrsfläche an den Uferstreifen im Bereich des Wendeplatzes soll u.a. die Zugänglichkeit des Uferstreifens für Unterhaltungsmaßnahmen sichergestellt werden.

### **Textliche Festsetzungen nach dem BauGB**

Durch die Freihaltung der Vorgärten von jeglicher Bebauung soll erreicht werden, daß diese zugleich Begleitgrün der Verkehrsflächen sind und damit zur Gebietsgestaltung beitragen.

Durch die Höhenbeschränkung der Einfriedungen sollen in erster Linie Sichtschutzzäune ausgeschlossen werden, um die straßenseitige Ansicht der Gebäude als hauptsächliches ortsbildgestaltendes Element zu erhalten.

Da freistehende Masten u.ä. erfahrungsgemäß in enger Bebauung den Aufenthaltswert im Freien herabsetzen, sind solche Anlagen ausgeschlossen worden.

Durch das ausnahmsweise Überschreiten der Baugrenzen mit Terrassen und Wintergärten soll der Wohnwert und die Bewirtschaftung der Gebäude verbessert werden, ohne damit die durch Baugrenzen bestimmte städtebauliche Ordnung wesentlich zu beeinträchtigen. Das Entstehen nachbarlicher Konflikte ist nicht zu erwarten, da der Umfang der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nur geringfügig eingeschränkt wird.

### **Textliche Festsetzungen nach der NBauO (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung)**

Durch die Gestaltungsvorschriften für wenige, aber augenfällige, das Baugebiet prägende Gestaltungselemente, wie Dächer, Sockelhöhen und straßenseitige Einfriedungen, soll erreicht werden, daß ein bestimmtes und damit charakteristisches Ortsbild entsteht.

## **A u s w i r k u n g e n**

### **Planungen Dritter**

Planungen Dritter, die von Festsetzungen dieses Planes berührt werden können, sind nicht bekannt.

### **Grundstücksneuordnung**

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden bodenordnende öffentliche Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen nur für den Fall erforderlich, daß die zunächst vorgesehenen freihändigen Regelungen nicht zum Erfolg führen.

### **Sozialplanung**

Das Neubaugebiet ist unbewohnt, so daß Regelungen für Eingriffe in persönliche Lebensumstände nicht erforderlich sind.

Die neuen Festsetzungen im Altbauggebiet berücksichtigen den Bestand. Damit sind auch hier keine Eingriffe, die geregelt werden müssen, zu erwarten.

### **Umweltschutz**

Die als Bauland zu nutzenden Flächen sind freigemachte ehemalige Bauflächen der Gutshofbebauung. Ihre Inanspruchnahme für bauliche Zwecke ist kein Eingriff in den Naturhaushalt, so daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zum Schutze des Hüpeder Bachs ist eine Fläche für Wasserwirtschaft festgesetzt worden.

### **Denkmalschutz**

Im Untergrund des Neubaubereiches, d.h., im Bereich des ehemaligen Rittergutes, könnten sich verborgene Kulturdenkmale befinden. Nach § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes sind daher Erdarbeiten genehmigungsbedürftig.

### **Baugrund**

Da der Neubaubereich Standort einer Wasserburg war, dürfte der Baugrund nicht einheitlich sein. Es ist geboten, engmaschige Bodensondierungen vorzunehmen.

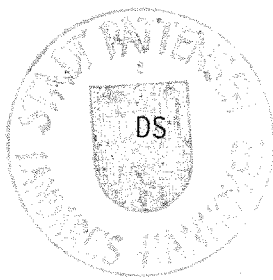
## Finanzplanung der Stadt

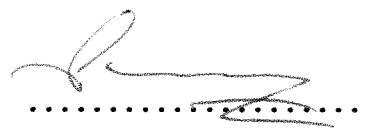
Die Durchführung dieses Bebauungsplanes löst Kosten für die erstmalige Herstellung neuer und für die Erweiterung vorhandener Erschließungsanlagen sowie für die Verlegung von Ver- u. Entsorgungsanlagen aus, die mit unterschiedlichen Anteilen von der Stadt und von den Vorteilsnehmern zu tragen sind. Die Plandurchführung erfordert daher die Bereitstellung der städtischen Anteile.

Die voraussichtliche, überschläglich ermittelten Kosten sind in der Anlage der Begründung dargestellt. Rechtsansprüche können daraus nicht hergeleitet werden.

Pattensen, den 28. 05. 1991

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

gs

Pattensen, den

DS

Im Auftrage

ba

**Anlage:** Bebauungsentwurf  
Kostenübersicht



Bebauungsplan  
Nr. 402 A  
Bebauungszone

K 203

Detier Str.

Hüpedar Str.

unc

Kita

Krugstr.

Hüpedar Kirchweg

Hüpedar Bach

bisher: Kirchweg 1  
föhr. Auf der Höhe 144

2490



# Bebauungsplan Nr. 402 A - Überschlägliche Kostenermittlung

BauGB-Erschließung Hüpeder Gutshof	m <sup>2</sup> lfdm	DM/m <sup>2</sup> DM/lfdm	Kosten DM
Grunderwerb	1692	25	42.300,--
Befestigung	1692	120	203.040,--
Regenwasser (50%)	270	350	47.250,--
Beleuchtung			10.000,--
Bepflanzung			3.000,--
Verschiedenens			5.000,--
insgesamt			310.590,--
davon 10% Stadtanteil			31.060,--
durch Beiträge zu decken			279.550,--

BauGB- Erschließung Kinderspielplatz	m <sup>2</sup> lfdm	DM/m <sup>2</sup> DM/lfdm	Kosten DM
Grunderwerb	375	25	9.375,--
Befestigung	300	60	18.000,--
Bepflanzung			3.000,--
Ausstattung			10.000,--
Verschiedenes			2.000,--
insgesamt			42.375,--
Stadtanteil 100%			

NKAG-Erschließung Mittelstr./Hüpeder Kirchweg	m <sup>2</sup> lfdm	DM/m <sup>2</sup> DM/lfdm	Kosten DM
Grunderwerb	625	25	15.625,--
Befestigung - neu	350	120	42.000,--
" - Instandsetzung	600	50	30.000,--
Regenwasser (50%)	130	350	45.500,--
Beleuchtung			3.000,--
Bepflanzung	300	30	9.000,--
Verschiedenes			3.000,--
insgesamt			148.125,--
davon 50% Stadtanteil			74.062,--
durch Beiträge zu decken			74.063,--

NKAG-Erschließung  
Ver- u. Entsorgung

Kosten werden durch Beitragsaufkommen  
nach Satzung gedeckt