

P L A N B E G R Ü N D U N G

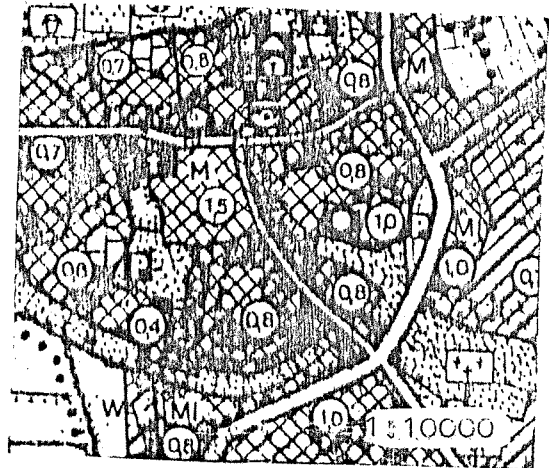
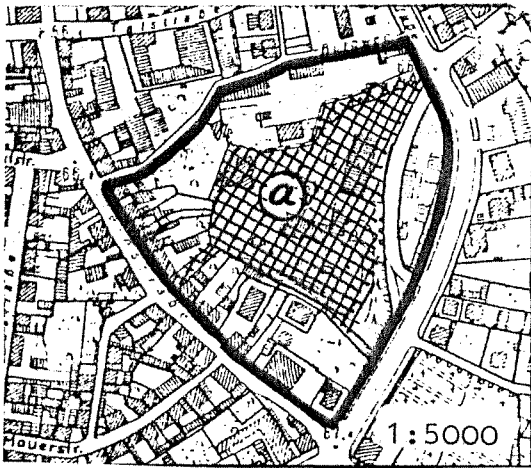
Allgemeine Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, durch planungsrechtliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der vom Geltungsbereich erfaßten Grundstücke nach Maßgabe der im folgenden näher dargelegten städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. Der Bebauungsplan ist auch Grundlage für weitere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

Die Notwendigkeit des Bebauungsplanes, d.h., ihn aufzustellen, sobald und soweit es erforderlich ist, ergibt sich aus folgenden Sachverhalten:

1. Für die planerfaßten Flächen, deren ursprünglich durch die Landwirtschaft geprägte Nutzung seit etwa 10 Jahren nicht mehr ausgeübt wird, sind neue, teilweise schon betriebene Nutzungen zu bestimmen.
2. Es ist ein besonderes Anliegen der Stadt, durch diesen Plan Voraussetzungen für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen zu schaffen, die die Grundversorgung der Stadt sichern bzw. auch verbessern.
3. Die neuen, vor allem verkehrserzeugenden Nutzungen erfordern die Festsetzung öffentlicher und zusätzlicher Erschließungsanlagen.
4. Es ist Absicht der Stadt, die Planfestsetzungen umgehend durchzuführen, soweit dies nicht schon durch Vorgriffe geschehen ist (z.B. Umbau des Herrenhauses in ein Verwaltungsgebäude).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich des im Aufstellungsbeschluß räumlich größer festgelegten Planungsraumes. Wegen der bereits abgeschlossenen Meinungsbildung über die städtebauliche Gestaltung in diesem Teilbereich ist der Gesamtbereich unterteilt worden. Der jetzt verfahrensmäßig vorgezogene Bereich erhält deshalb die Bezeichnung "Nr. 134 a".

Planungen anderer Träger werden nur im Bereich der ÖPNV-Umsteigeanlage und -Haltestelle von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beeinflusst. Die Zusammenhänge und Bedingungen, die sich aus der für einen späteren Zeitpunkt beabsichtigten ZOB-Erweiterung ergeben, sind, wie an anderer Stelle näher dargelegt, berücksichtigt worden. - Geltungsbereiche anderer, schon bestehender Bebauungspläne werden nicht berührt oder erfaßt.



Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die in ihm dargestellte "Gemischte Baufläche" (M) ist entsprechend der Planungsabsicht als Flächenuntergliederung "Kerngebiet" (MK) festgesetzt worden. Die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellten Ziele des Flächennutzungsplanes "Fläche für den Gemeinbedarf - Verwaltung", "Öffentliche Grünfläche - Parkanlage" und das "Maß der baulichen Nutzung" sind beachtet worden.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes hat seine Prägung sowohl durch die bau- u. stadtgeschichtlichen Vorgaben, die mit dem Begriff "Burg und Domäne Pattensen" zu beschreiben sind, als auch durch die Planungsabsicht erhalten, den Planbereich wegen seiner verkehrsgünstigen Lage vor allem für die Einrichtung öffentlicher und privater Versorgungseinrichtungen vorzuhalten, deren Einzugsbereiche über den Ortsteil hinaus reichen. - Für den örtlichen Bedarf sind darüber hinaus öffentliche Grünflächen als Parkanlage und Kinderspielplatz vorgesehen.

Konzeptionelle Vorgaben für die Gebietserschließung sind:

1. Die ÖPNV-Anlagen einschließlich ihrer Erweiterungen können nicht für die Fahrwegerschließung genutzt werden.
2. Eine Fahrwegerschließung von der Steinstraße aus ist auszuschließen, um eine Beeinträchtigung der Parkanlagen und eine Einengung der Fußwegverbindung Altstadt-Plangebiet zu vermeiden.

Das Erschließungskonzept sieht folglich eine Gebietserschließung vor, die von der derzeitigen Straßenanbindung ausgeht und wie bisher das Stichstraßenprinzip berücksichtigt.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wird sich in der Hauptsache aus den zwei Teilaufkommen Kundenverkehr und Verkehr, den das Rathaus und die Obergeschoßbelieferung erzeugen, zusammensetzen. Da der letztgenannte Verkehrsanteil geringen Umfangs und wegen des Parkens und Anliefern langsam fahrender Art ist, kann dieser Verkehr zusammen mit den Fußgängern auf einer gemeinsamen Fläche abgewickelt werden, die verkehrsrechtlich als "verkehrsberuhigter Bereich" nach Zeichen 325/326 StVO zu bestimmen ist.

Das Erschließungskonzept geht ferner davon aus, daß alle privaten Einstellplatzverpflichtungen nach der NBauO auf den Baugrundstücken erfüllt werden, so daß sich Bedarf an öffentlichen Parkplätzen lediglich im Rathausbereich ergibt.

Für die Neubebauung war in stadtgestalterischer Hinsicht richtungweisend, daß die von der "Burg" verursachte, heute partiell schon als natürlich empfundene Geländegestalt erhalten bleibt bzw. noch sichtbarer gemacht wird. Daraus ergab sich zwingend, gegenüber dem Burgberg und dem Rathaus eine Gebäudehöhe zu erzielen, die höher als ein Geschöß über Gelände liegt bzw. von der ZOB-Ebene aus mindestens einem zweigeschossigen Gebäude entspricht. In Anlehnung an den früheren Burghof ist der Platz vor dem Rathaus als "geschlossener Raum" gestaltet worden. Dies und die geringere Höhe der Neubebauung fördern die gewünschte Dominanz des Rathauses.

Anlage der Begründung ist ein im Auftrage der Stadt von den Architekten Hübötter, Ledebor und Busch erarbeiteter Bebauungsentwurf, der Grundlage für die Maße der getroffenen Festsetzungen ist. Das im Bebauungsentwurf berücksichtigte Bauprogramm ist von der Stadt vorgegeben worden und beinhaltet in erster Linie die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 1300 m². Als Ergänzung sind mehrere Kleinstläden und eine Gaststätte bzw. ein Cafe vorgesehen. Von der Gaststätte wird u.a. erwartet, daß sie nach Geschäftsschluß zu einer Belebung des ZOB-Bereiches und der Parkanlagen beiträgt.

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 nicht nur Planungsträger sondern auch Eigentümer der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke war.

Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet (MK)

Neben der Berücksichtigung des bestehenden Verwaltungsgebäudes (Rathaus) soll diese Festsetzung die Voraussetzung für gewerbliche Ansiedlungen für die Grundversorgung der Bevölkerung schaffen. Durch textliche Festsetzungen sind eine Reihe von Vorhaben und Anlagen ausgeschlossen worden, um nicht nur das vorgenannte Nutzungsziel zu sichern sondern auch das System und den Aufwand der Gebiets- u. Grundstückerschließung nur objektorientiert bestimmen zu können.

Maße der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Die getroffenen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsentwurf abgeleitet worden. Die gesetzlichen Regelmaße wurden nicht überschritten. Die Vermaßung der Baugrenzen nimmt auf vorhandene Katastergrenzen und Gebäude Bezug, so daß die Übertragung in die Örtlichkeit gesichert ist.

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner u. besonderer Zweckbestimmung

Es wird davon ausgegangen, daß der von den zulässigen Anlagen und Vorhaben verursachte Verkehr aufgrund seiner Art, Menge und Zusammensetzung eine öffentliche Erschließung erfordert.

Die Dimensionierung des nördlichen Streckenabschnittes der Erschließungsstraße wird in erster Linie vom Verkehrsaufkommen des geplanten Geschäftsgrundstücks beeinflußt. Die vermutete Häufigkeit der Fahrten und die Sicherheitsüberlegungen erfordern eine Trennung der Fahr- u. Gehwege durch einen Hochbord. Die Breite der Fahrbahn für zwei Fahrspuren von 5,5 m und die Breite des Gehweges von 2,0 m werden als ausreichend angenommen.

Der südliche Streckenabschnitt der Erschließungsstraße ist unter der Annahme dimensioniert worden, daß der motorisierte Ziel- u. Quellverkehr des Rathauses und ein Teil der Geschäftsanlieferung zusammen mit den Fußgängern auf einer gemeinsamen Fläche bewältigt werden können. Dies erfordert allerdings die verkehrsbehördliche Anordnung eines "verkehrsberuhigten Bereiches".

Die Bereiche ohne Zu- u. Ausfahrt ergeben sich aus bautechnischen Gründen (Stützmauer) und der Sicherstellung des ÖPNV-Verkehrs.

Die besondere Verkehrsfläche "ÖPNV" wurde gemäß dem Wunsch des Verkehrsträgers zur Sicherung der Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Umsteige- u. Haltestelle festgesetzt. Die Erweiterung berücksichtigt die Anlage einer zweiten Fahr- u. Haltespur.

Für die Größe der öffentlichen Parkfläche war maßgebend, daß der vom Geschäftsgrundstück und vom Verwaltungsgebäude verursachte ruhende Verkehr durch private Einstellplätze auf den Baugrundstücken bewältigt werden soll. Die angenommenen Zahlen für den ruhenden Verkehr lauten:

Geschäftsgrundstück:	53 + Anlieferzonen
Rathaus:	20
Private Stellplätze:	73
Öffentliche Stellplätze:	10
Stellplätze insgesamt:	<u>83</u>

E r g ä n z u n g

zur Erfüllung der Auflage in der Genehmigung des Bebauungsplanes
vom 14.12.1984

Im Anschluß nach Seite 4:

Neben den vorgenannten allgemeinen städtebaulichen Gründen für die Präferenz bestimmter Nutzungen liegt darüber hinaus für den Ausschluß von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Vergnügungsstätten ein weiterer besonderer städtebaulicher Grund darin, zu vermeiden, daß die mit den ausgeschlossenen Anlagen typischerweise verbundenen Emissionen (insbesondere Geräusche und Verkehrslärm in Feierabendzeiten und am Wochenende) eine planmäßige Entwicklung herbeiführen, die nicht der vorgegebenen Eigenart der Nachbarschaft entspricht bzw. mit dieser nicht vereinbar ist.

Im Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Gebiet des Ortsteils frei von Vergnügungsstätten und die nähere das Plangebiet begrenzende Nachbarschaft darüber hinaus frei von Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Dieser Zustand wird somit als das örtlich bestimmende Maß für die Anforderungen an gesunde Wohnumfeldverhältnisse angenommen.

Öffentliche Grünflächen - Parkanlage u. Spielplatz -

Die festgesetzten Parkanlagen entsprechen im wesentlichen dem gegenwärtigen Bestand.

Der Festsetzung Kinderspielplatz liegt das Planungsziel zugrunde, den Spielplatzbedarf nach Maßgabe des Nds. Kinderspielplatzgesetzes für Teile der Altstadt und für den Bedarf des Planungsbereiches sicherzustellen. Aufgrund der vermutlichen Grundstücksnutzung ist allerdings davon auszugehen, daß im Plangebiet ein Spielplatzbedarf nicht entstehen wird. Die festgesetzte Fläche ermöglicht einen Kinderspielplatz in der gesetzlichen Mindestgröße von 300 m².

Nachrichtliche Übernahme

Der gekennzeichnete Standort "Naturdenkmal" bezieht sich auf die etwa 400-jährige Rotbuche auf dem Burgberg. Sie ist im Naturdenkmalverzeichnis des Landkreises Hannover unter der Nr. H 132 aufgeführt und unterliegt damit dem Schutz des Nds. Naturschutzgesetzes.

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 aus. Die dadurch entstehenden Kosten sind überschläglich ermittelt worden und betragen:

Maßnahmen	Größe m ²	Preis DM/m ²	Kosten DM
Bereitstellung der Verkehrsfl.	1550	100	155 000
Flächenbefestigung	"	115	178 250
Gebühren u. Sonstiges			23 000
Regenwasseranteil (50%)			41 500
Straßenbeleuchtung			22 000
Bepflanzung			20 000
zusammen			439 750
davon 10% Stadtanteil			43 975
verbleiben			395 775

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 die Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Auf eine Kostenermittlung für den Kinderspielplatz wurde verzichtet, da im Zeitpunkt der Entwurfsaufstellung erkennbar war, daß mit einer baldigen Herstellung noch nicht zu rechnen ist.

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

Pattensen, den 5.10.1984

gez. Morawitzky
Bürgermeister

DS.

gez. Drücker
Stadtdirektor

Die Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich vom 27.7.1984 bis 27.8.1984 ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 4.10.1984 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG beschlossen.

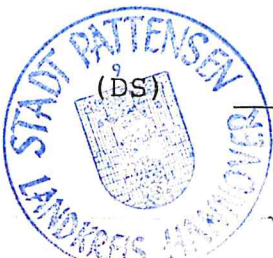
Pattensen, den 5.10.1984

DS.

gez. Drücker
Stadtdirektor

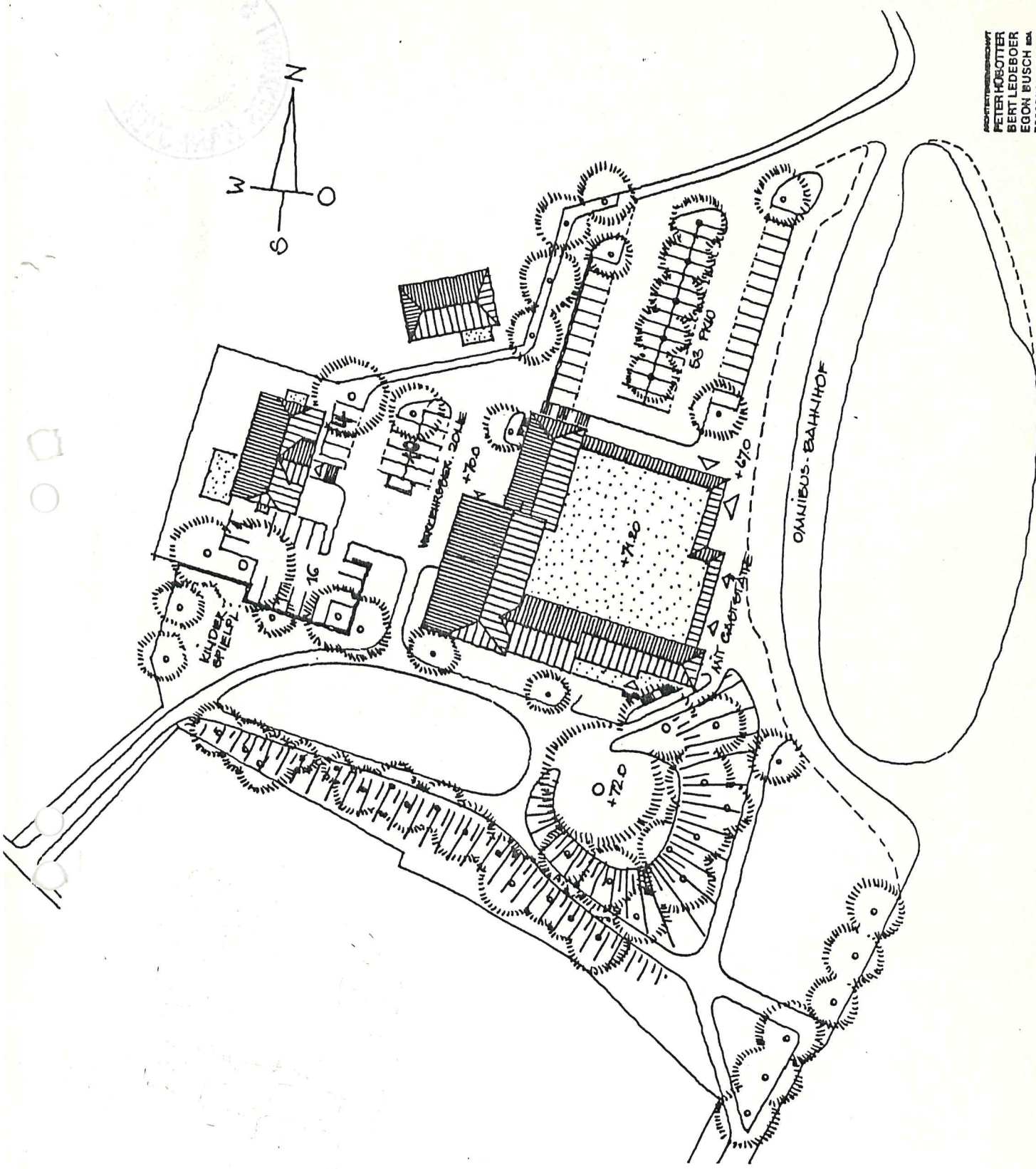
Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Pattensen, den 05. JAN. 1985



i.A. Gode

Anlage: Bebauungsentwurf



ARCHITECTURBÜRO
 PETERHÖBSTER
 BERT LEDEBOER
 EGON BUSCH
 TESSENOW-WEG 11
 3800 HANNOVER 71
 TELEFON (0511) 663415

AUF DER BURG, PATENSEN
 LAGEPLAN 1:1000

Bebauungsplan Nr. 134 a - Bebauungsentwurf -

Anlage zur Begründung