

# ABSCHRIFT

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 113 A der  
Stadt Pattensen.

### 1. Grundlage

Die Beschlußfassung zur Neuaufstellung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 113 als Bebauungsplan Nr. 113 A ist in der Ratssitzung am 3. Juni 1975 erfolgt.

Der Bebauungsplan Nr. 113 wurde mit Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 14.2.1974 genehmigt und hat am 28.2.1974 Rechtskraft erlangt.

### 2. Zweck

Auf Grund mehrfach vorgetragener Bauwünsche, die nicht vereinbar sind mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 113 und deren Auswirkungen zudem die Grundzüge der Planung zum Teil wesentlich verändern, ist es sinnvollerweise zu der Entscheidung gekommen, den Bebauungsplan Nr. 113 nicht zu ändern, sondern eine Neuaufstellung durchzuführen. Unter Einbeziehung der bereits vorangegangenen Änderungen ist mit dieser Maßnahme sichergestellt, daß eine klare und eindeutige Lesbarkeit dieses Bebauungsplanes erhalten bleibt.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

3.1 Dieser Bebauungsplan (Nr. 113 A) ist in seiner städtebaulichen Konzeption weitgehend durch den Vollzug des vorangegangenen Bebauungsplanes Nr. 113 vorgeprägt. Die städtebaulichen Veränderungen sind im Beiplan "Bebauungsentwurf", der Bestandteil dieser Begründung ist, dargestellt. Sie umfassen im wesentlichen:

- a) Eine zusätzliche bauliche Nutzung der rückwärtigen Teile der nördlich des Lüderser Weges gelegenen Grundstücke. Die Erschließung der neu geschaffenen Baugrundstücke wird durch Verlängerung der Straße "Am Gogericht" hergestellt. Die geringen Abmessungen sind durch das überschaubare geringe Verkehrsaufkommen bestimmt und gerechtfertigt. Der nicht zielgebundene Verkehr soll weiterhin auf dem Wendeplatz kehren.

Im Rahmen dieser Planung bietet sich in Verlängerung der neu entstandenen Straßenstutzen die Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen einerseits  
Ziel: Sportplätze/Bad mit Anbindung an den Lüderser Weg, und andererseits  
Ziel: Stadtmitte/Bushaltestelle mit Anbindung an die Hiddestorfer Straße an.

Mit dieser Maßnahme ist dem städtebaulichen Prinzip, bei längeren Stichstraßen dem Fußgänger abkürzende Wegeverbindungen anzubieten, ausreichend Rechnung getragen.

- b) Eine grundsätzliche städtebauliche Umplanung auf den Grundstücken beiderseits des nördlichen Abschnittes der Straße "Am Gogericht".

Die bisher festgesetzte achtgeschossige Bebauung im westlichen Teil läßt sich wegen zu geringer Grenzabstände nicht verwirklichen. Im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer wird daher eine Reihenhausbauung vorgesehen. Diese Art der baulichen Nutzung korrespondiert mit der ebenfalls in eine Reihenhausbauung veränderten Nutzung der gegenüberliegenden Grundstücke.

- c) Eine teils städtebauliche teils festsetzungstechnische Umgestaltung auf den Grundstücken zwischen der Straße "Im kleinen Felde" und der Hiddestorfer Straße.

Den bisherigen Festsetzungen auf den Grundstücken östlich der Straße "Im kleinen Felde" lag die städtebauliche Absicht "Einzelhäuser" zugrunde. Diese Grundstücke konnten wegen ihrer zum Teil großen Tiefe und geringen Straßenfront in grundstücksrechtlicher Hinsicht nicht bebaut werden. Durch die vorgenommene Festsetzung, die jede Art der offenen Bauweise zuläßt, können über privatrechtliche Grundstücksumlegungen geeignete Baugrundstücke geteilt werden. Mit dieser Maßnahme ist daran gedacht, eine kommunalwirtschaftlich wünschenswerte dem übrigen Siedlungsbereich angepaßte Verdichtung eintreten zu lassen.

Zwischen der Straße "Im kleinen Felde" und der Hiddestorfer Straße ist eine neue Fußgängerverbindung vorgesehen, die zugleich ein rückwärtig gelegenes neues Baugrundstück erschließt.

Dieser Fußweg nimmt auch gebietsnotwendige Versorgungsleitungen auf.

Die Grundstücke außerhalb der Ortsdurchfahrt an der Kreisstraße Nr. 18 gelegen, erhalten keine Anschlüsse zu dieser, damit die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

- d) Die Geschoßflächenzahlen für die bereits vorhandene Bebauung beiderseits der Straße "Osterfeld" sind erhöht worden.

Die Dachgeschosse, vor allem der Gebäude auf der östlichen Straßenseite sind teilweise als "sonstiges Geschoß" ausgebaut worden. Bei einigen Baugrundstücken verhindert die bisher festgesetzte Geschoßflächenzahl solche gestalterisch unerheblichen Ausbaumaßnahmen, so daß die Geschoßflächenzahl von bisher 0,7 auf nunmehr 0,8 erhöht wurde.

3.2 Mit Ausnahme des "Sondergebietes" (SO) ist das Bauland als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Beschränkungen oder Erweiterungen im Sinne von § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO werden aufgrund des Bestandes und der Entwicklungsabsichten nicht für erforderlich gehalten.

Das Sondergebiet umfaßt das Grundstück der Außenstelle des Nieders. Staatsarchives.

#### 4. Städtebauliche Werte

4.1 Plangebiet insgesamt 127.000 m<sup>2</sup>

4.2 Anteil der verschiedenen Flächen in qm %

a. Allgemeines Wohngebiet (WA)	86.600	68,2
b. Sondergebiet (SO)	22.000	17,3
c. Grünfläche (Kinderspielfplatz)	2.140	1,68
d. Verkehrsfläche vorh. 15.153 gepl. 1.107	16.260	12,82
	127.000	100

#### 4.3 Wohneinheiten

Erwartungsgemäß ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 113 A mit der Schaffung von ca. 61 Wohneinheiten zu rechnen, die sich wie folgt aufschlüsselt:

Einzel- und Doppelhäuser	19 WE
Reihenhäuser	30 WE
Mehrfamilienhäuser	12 WE
<u>zusammen</u>	<u>61 WE</u>

## 5. Sicherung der Erschließung

Das erschließende Straßennetz, dessen Ausbauarbeiten bereits abgeschlossen sind, und seine Dimensionen waren durch den bisherigen Bebauungsplan Nr. 113 vorgegeben.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in angemessener Anzahl öffentliche Parkplätze angeordnet.

Das Baugebiet ist bereits an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehend aus Schmutz- und Regenwasser bzw. Trinkwasser, Elt und Gas, angeschlossen worden.

Die Summe der bereits vorhandenen und der geplanten Kinderspielplätze deckt das Bebauungsplangebiet entsprechend den Bestimmungen des Nieders. Gesetzes über Spielplätze, wie nachstehend nachgewiesen ist, ausreichend ab.

Netto der anrechenbaren Bauflächen =  $86.600 \text{ m}^2$ .

Die mittlere höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,75.

Das entspricht einer zulässigen Geschoßfläche von  $65.000 \text{ m}^2$ .

Bei der geforderten Mindestgröße der nutzbaren Flächen = 2 vom Hundert ist eine Größe von  $1.300 \text{ m}^2$  erforderlich.

Die Flächen der vorhandenen und geplanten Kinderspielplätze mit einer nutzbaren Fläche von mindestens  $300 \text{ m}^2$  betragen zusammen  $1.880 \text{ m}^2$ .

## 6. Durchführung

### 6.1. Bodenordnung

Für die Bildung von neuen Baugrundstücken sind verschiedentlich bodenordnende Maßnahmen möglich.

Diese sollen jedoch privatrechtlich abgehandelt werden, so daß sich ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren erübrigt.

### 6.2. Kosten für die Stadt

Da die Kosten der vorhandenen Erschließungsanlagen und Grünflächen haushaltsmäßig bereits über den Bebauungsplan Nr. 113 abgedeckt sind, werden lediglich die abweichenden städtebaulichen Maßnahmen in Anrechnung gebracht.



Erwerb der Grünflächen

2.587 m<sup>2</sup> à 35,-- DM = 90.500,-- DM

Straßenbau einschließlich  
Nebenanlagen

840 m<sup>2</sup> à 50,-- DM = 42.000,-- DM

Fußwege

267 m<sup>2</sup> à 30,-- DM = 8.000,-- DM

Straßenentwässerung

120 m SW à 180,-- DM = 21.500,-- DM  
RW à 60,-- DM = 7.200,-- DM

Straßenbeleuchtung

3 Stck. à 2.000,-- DM = 6.000,-- DM

zusammen: 175.200,-- DM

Anteil der Stadt 17.500,-- DM

Stadt Pattensen

Pattensen, den 25. März 1976

gez. Bötger  
.....  
Bürgermeister

DS.

gez. Drücker  
.....  
Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG  
vom 30. April 1976 bis 31. Mai 1976

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt  
Pattensen in seiner Sitzung am 21. Juni 1976

als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

gez. Drücker  
.....  
Stadtdirektor



# BEBAUUNGSENTWURF ZUM B.-PLAN 113 A

Bestandteil der Begründung

