

STADT PATTENSEN

Bebauungsplan Nr. 142, Berliner Viertel - Nordteil

URSCHRIFT

PLANBEGRÜNDUNG

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt ein neues Stadtentwicklungsgebiet (Baugebiete und Grünflächen) im Nordosten von Pattensen-Mitte und dort auch schon bebaute Bereiche, die entweder wegen der gewünschten Verzahnung von Alt und Neu von Auswirkungen betroffen sind oder zwecks Neuordnung bestehender Planbereiche einbezogen worden sind. Siehe dazu Anlage 1.

Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan ist aus der räumlich gleichen im Parallelverfahren aufgestellten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die in ihrer Erläuterung genannten Ziele und Zwecke -siehe Anlage 2- sind somit zugleich die des Bebauungsplanes. Ferner ist es Absicht der Stadt, unmittelbar nach Erlangung der Planreife mit den Vollzugsmaßnahmen im Stadtentwicklungsgebiet zu beginnen.

Plan-Konzeption

Durch den Abbau der Elt-Freileitung, die das Konzept der bisherigen Planung (Bebauungsplan Nr. 108 A - 6. Änderung) wesentlich bestimmte, haben sich die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich verbessert. Sie wurden dahingehend genutzt, für das z.Z. noch unbebaute aber schon festgesetzte Bauland ebenso wie für das hinzukommende neue Bauland eine neue Konzeption zu entwickeln.

Bebauung

Entsprechend der örtlichen Nachfrage sollen hauptsächlich Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser entstehen. Demgemäß sehen die aus dem Bebauungsentwurf entwickelten Festsetzungen vor allem freistehende Einzel- und Doppelhäuser und nur wenige Hausgruppen vor.

Um ein Höchstmaß an Konfliktarmut zu erzielen, sind größtenteils eingeschränkte WR-Gebiete ausgewiesen worden.

Die II- bis III-Geschossigkeit und die gegenüber dem WR-Gebiet höhere Geschoßflächenzahl im WA-Gebiet ist als Übergang zu der stärker verdichteten Bebauung südlich der Schöneberger Straße gedacht.

Aufgrund der festgesetzten Bauweisen sind Grundstücksbebauungen zu erwarten, die auch Abstellflächen für den privaten ruhenden Verkehr einschließen. Soweit dies nicht im ausreichenden Umfang oder aus verkehrlichen Gründen möglich ist, sind Gemeinschaftsanlagen zugeordnet worden. Als bedarfsdeckend wurde das Verhältnis 1 Stellplatz für 1 Wohnungseinheit angenommen.

Es wird davon ausgegangen, daß als Folge der vorherrschenden offenen Bauweise eine ausreichende Baugebietsbegrünung eintritt, wenn die bauordnungsrechtliche Bestimmung, nicht überbaubare Flächen so weit wie möglich als Grünflächen herzurichten, Beachtung findet.

Erschließung

Das Bebauungskonzept schließt Wirtschaftsverkehr in den WA- und WR-Gebieten weitgehend aus. Für den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr der Wohngrundstücke ist es daher ausreichend, wenn die Verkehrsflächen für ein Mischsystem mit Minimalabmessungen gestaltet werden. Die Planstraßen A, D u. E sowie Abschnitte der Planstraßen A u. C sollen so ausgebaut werden, daß die Kriterien für einen "verkehrsberuhigten Bereich" mit dem StVO-Zeichen 325/326 erfüllt werden.

Wegen der Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs ist als bedarfsdeckend das Verhältnis 1 Einstellplatz für 4 Wohneinheiten angenommen worden.

Soweit es tiefbautechnisch und nach der Verkehrsordnung möglich ist, sollen die Verkehrsflächen mit Einzelpflanzungen und unselbständigen Parkanlagen begrünt werden. Gestaltungshinweise enthält der Bebauungsentwurf.

gsp ch Dauerkleingärten

Auf der Grundlage einer durchschnittlichen Gartengröße von 400 qm können ca. 80 Gärten angelegt werden. Wegen der wohnungsnahen Lage ist der Umfang der Kfz-Einstellplätze nur für das Verhältnis 1 Einstellplatz für 3 Gärten bemessen worden.

Es wird unterstellt, daß die Sichtschutzpflanzungen keine besonderen Aufwendungen erfordern, die über das bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erforderliche Maß hinausgehen. Es empfiehlt sich, das Pflanzgebot als gemeinschaftliche Pflicht aller Pächter kostenausgleichend zu regeln.

Der im Plangebiet festgesetzte Kinderspielplatz hat eine Netto-Spielplatzgröße von ca. 500 qm. Dem stehen ca. 18.000 qm Geschoßfläche in Wohngebäuden gegenüber. Der Spielplatz ist damit größer als 2 % der Gesamtgeschoßfläche. Die Wegeentfernungen zum Spielplatz sind kürzer als 400 Meter. Größe und Lage erfüllen damit die Normen des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes.

Auswirkungen

Dritt-Planungen

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, daß Planungen Dritter nicht berührt werden.

Wegen des Abstandes und des Schutzes durch die Begleitpflanzungen werden baugebietsbeeinträchtigende Auswirkungen von der Ortsumgehung der Bundesstraße 3 (Trasse siehe Bebauungsentwurf) nicht erwartet.

Grundstücksneuordnung

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

Finanzplanung der Stadt

Die Durchführung des Bebauungsplanes löst Kosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen, für den Bau des Kinderspielplatzes und für die Verlegung von Ver- u. Entsorgungsleitungen aus, die mit unterschiedlichen Anteilen von der Stadt oder den Vorteilsnehmern (Anlieger) zu tragen sind. Näheres siehe dazu in der unverbindlichen Kostenschätzung in Anlage 3.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch den Erlaß von Gestaltungsvorschriften für wenige aber augenfällige ein Baugebiet prägende Gestaltungselemente baulicher Anlagen, wie Dächer, Sockelhöhen und straßenseitige Einfriedungen, soll erreicht werden, daß ein bestimmtes und damit charakteristisches Ortsbild entsteht.

Mit der Höhenbeschränkung der Einfriedungen sollen in erster Linie Sichtschutzzäune ausgeschlossen werden, um die straßenseitige Ansicht und damit die Dominanz der Gebäude als hauptsächliches Ortsbildgestaltendes Element zu erhalten.

Pattensen, den 29.08.1988

Bürgermeister



Stadtdirektor

~~Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.~~

Pattensen, den

DS

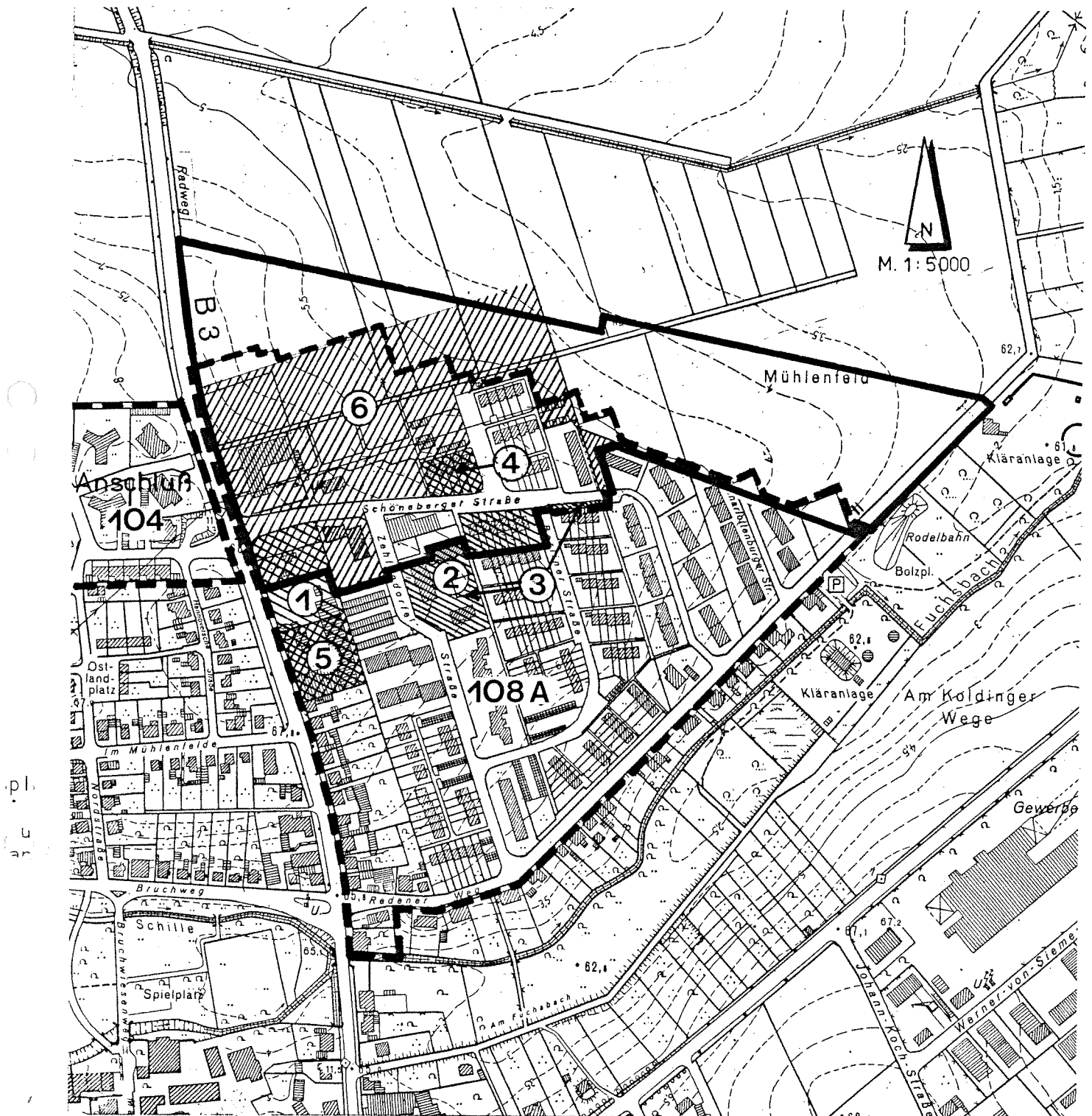
Im Auftrage




Anlage

- 1: Übersichtsplan Geltungsbereiche
- 2: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 3: Kostenschätzung
- 4: Bebauungsentwurf

Bebauungsplan Nr. 142, Berliner Viertel – Nordteil

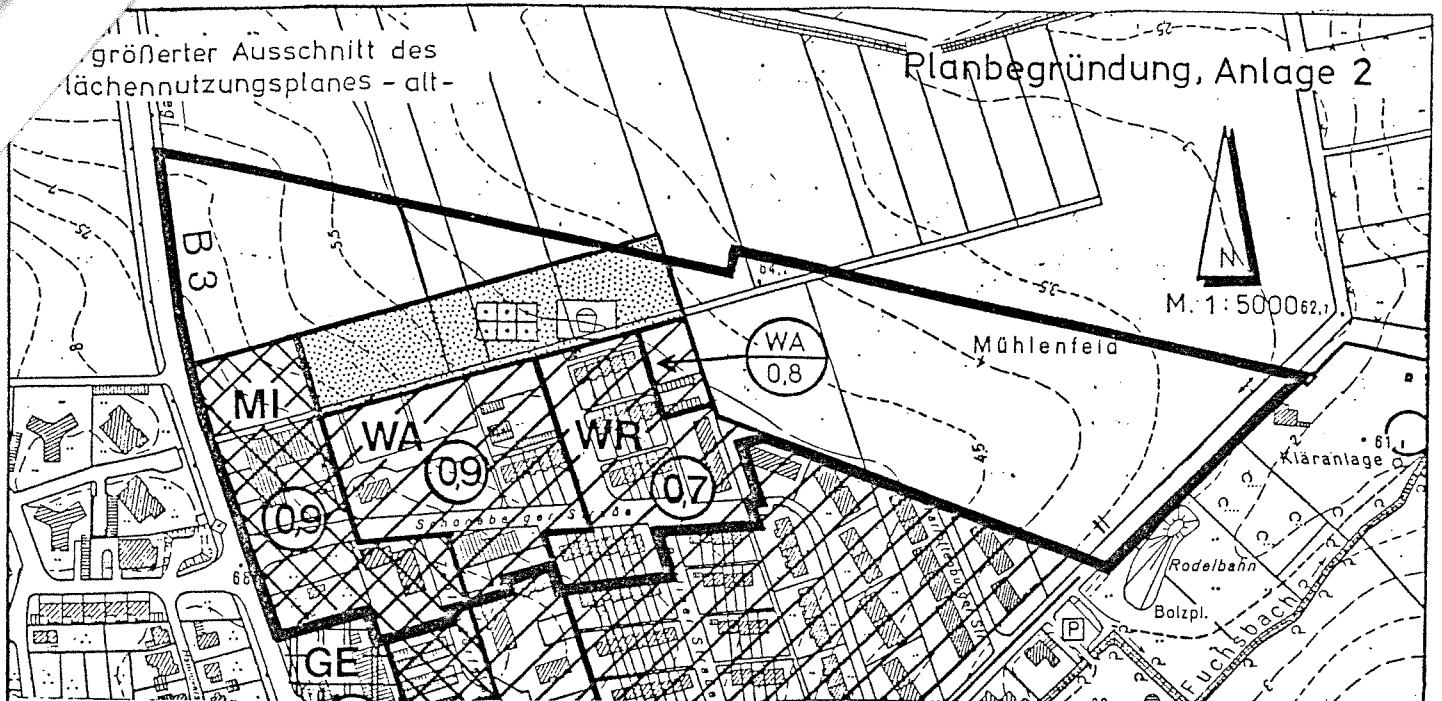
Übersicht der Planbereiche



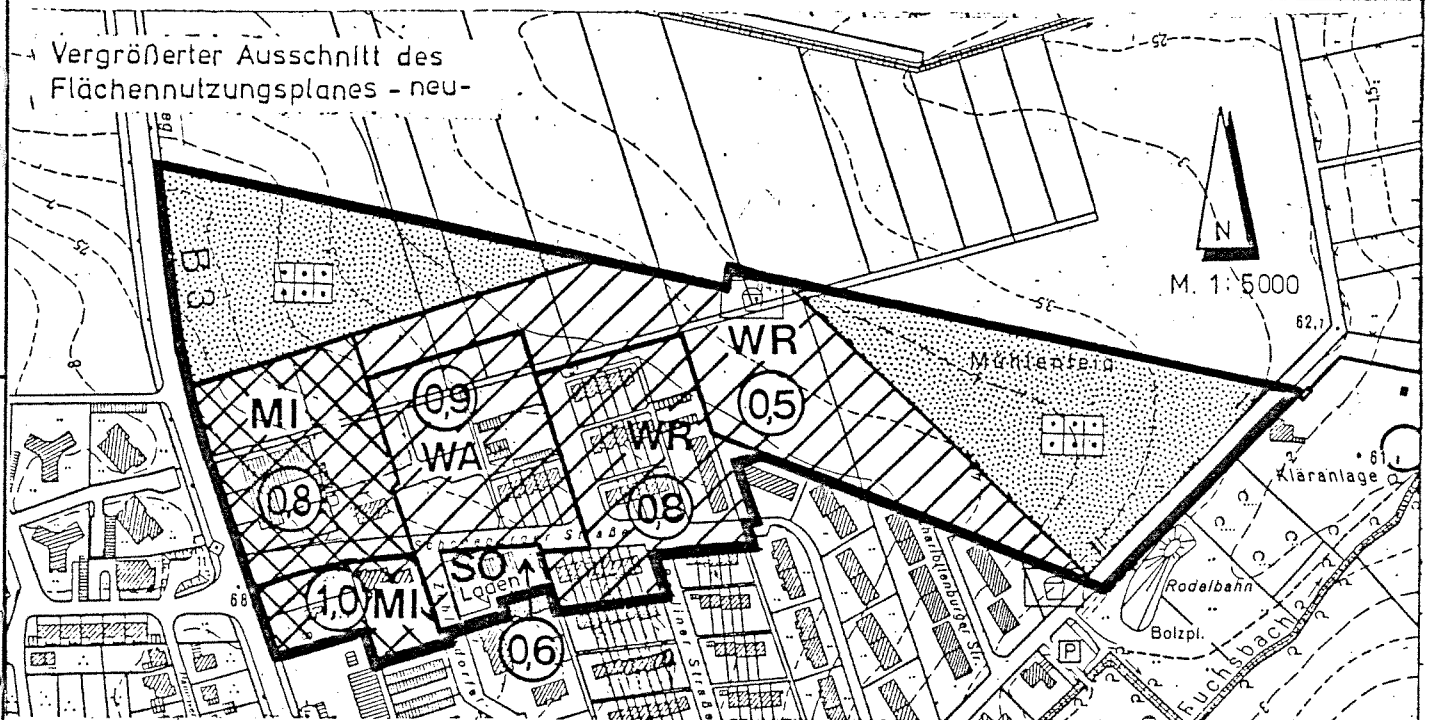
-  B.-PLAN NR. 142
-  B.-PLAN NR. 108 A - ursprüngliche Fassung
-  ÄNDERUNGSBEREICHE B.-PLAN NR. 108 A

größerer Ausschnitt des
Flächennutzungsplanes - alt -

Planbegründung, Anlage 2



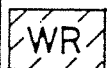
Vergrößerter Ausschnitt des
Flächennutzungsplanes - neu -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN

Art der baulichen Nutzung



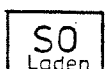
Reines Wohngebiet



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet



Sonstiges Sondergebiet



Grenze des Änderungsbereichs

Maß der baulichen Nutzung



Durchschnittl. Geschoßflächenzahl

Grünflächen



Grünflächen



Spielplatz



Dauerkleingärten

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2. ÄNDERUNG

- ERLÄUTERUNGSBERICHT -

Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 142, Berliner Viertel-Nordteil. Die Änderung bzw. Aufstellung beider Pläne erfolgt im Parallelverfahren.

Die Änderung sieht eine Erweiterung des Gesamtbaubereiches aus folgenden Gründen vor:

1. Als Beitrag zur Verbesserung der örtlichen Agrarstruktur ist im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens die Ausbildung eines neuen Ortsrandes vorgesehen. Durch die neue Ortsrandabgrenzung sollen parallele Bewirtschaftungsgrenzen entstehen bzw. die Bildung unwirtschaftlicher Flächen vermieden werden.
2. Da im Stadtgebiet, insbesondere aber in Pattensen-Mitte, zur Zeit baureife Bauplätze praktisch nicht vorhanden sind, wird es für erforderlich gehalten, baldigst neues Bauland zu erschließen.
3. Die Erweiterung des Gesamtbaubereiches ist ein Beitrag zur Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung des Stadtteilbereiches "Berliner Viertel"; z.B.:
 - Durch den Einwohner- und damit Anspruchszuwachs im Einzugsbereich werden private Versorgungs- u. Dienstleistungseinrichtungen, die nach inzwischen überholten Maßstäben konzipiert wurden, in ihrer Existenz gesichert.
 - Der Grünflächenzuwachs und die beabsichtigte verkehrsberuhigende Bauweise der Erschließungsanlagen verbessern die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Viertel.
4. Die Netzerweiterung der Abwasserbeseitigungsanlage als Folge der Erschließung des Neubaugebietes dient zugleich dazu, eine notwendige Entlastung des Altnetzes, welches nach heute überholten Bemessungsgrundlagen konzipiert worden ist, zu erwirken.
5. Es ist dringend erforderlich, Flächen für Dauerkleingärten auszuweisen, um einerseits nicht auf Dauer eingerichtete kleingärtnerische Grabelandnutzungen ersetzen und andererseits anhaltenden Nachfragen nach neuen Dauerkleingärten gerecht werden zu können.

Mit der Ausweisung der beiden Flächen für Dauerkleingärten wird neben der Bedarfsdeckung der Zweck verfolgt,

- der Wohnsiedlung-bedingten Klimaerwärmung mit Kaltluft, die vom Gartenbewuchs erzeugt wird, entgegenzuwirken und
- den Freiraumverbrauch für bauliche Zwecke durch Schaffung neuer Grünflächen auszugleichen. Dem Neubaugebiet steht dem Umfang nach das 1,3-fache als Kleingartengebiet gegenüber.

Die bisherige Grundkonzeption für die Bodennutzung bleibt auch im Änderungsbereich erhalten. Sie ist nach wie vor gekennzeichnet durch ein Mischgebiet an der B 3 und durch Wohngebiete, denen in Richtung freie Landschaft kleingärtnerische Nutzungen als Übergangszone vorgelagert sind. Das hinzukommende Wohngebiet erhält gegenüber dem Bestand eine geringere Geschoßflächenzahl, um zum Ortsrand hin eine Bauhöhenabstufung zu erwirken.

Durch die neue Darstellung "SO-Laden" soll für eine vorhandene Einrichtung die Möglichkeit eröffnet werden, neue Bemessungen der baulichen Nutzung vornehmen zu können.

Ein in der Mitte des Änderungsbereiches gelegenes WA-Gebiet wird zwecks Anpassung an den benachbarten Bestand und die Neuplanung in ein WR-Gebiet umgewandelt.

Zur Deckung des erforderlichen Spielplatzbedarfes ist ein Standort "Grünfläche-Spielplatz" im Schwerpunkt des Neubaubereiches vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung des neuen Baulandes kann durch Netzerweiterungen, die keine besonderen Vorkehrungen oder Vorleistungen erzwingen, sichergestellt werden.

Für die Vorbereitung eines baldigen Planvöllzuges sind bereits Finanzierungsmittel bereitgestellt worden.

K o s t e n s c h ä t z u n g

Erstmalige Herstellung der Verkehrsflächen

	qm	DM/qm	Kosten (DM)
Grunderwerb	9900	25	247 500,--
Befestigung	10500	120	1.260 000,--
Regenwasserbeseitigung ^{x)}			144 000,--
Beleuchtung			42 000,--
Bepflanzung			25 000,--
Sonstiges			17 000,--

insgesamt 1.735 500,--

davon 10% Stadtanteil 173 550,--

verbleiben zu verteilen 1.561 950,--

Erstmalige Herstellung des Kinderspielplatzes

	qm	DM/qm	Kosten (DM)
Grunderwerb	750	25	18 750,--
Befestigung, Ausstattung	750	100	75 000,--
Bepflanzung			
Sonstiges			10 000,--

insgesamt 103 750,--

keine Verteilung auf Dritte

Leitungsbau

	lfdm	DM/lfdm	Kosten (DM)
Schmutzwasser	850	350	297 500,--
Regenwasser ^{x)}	900	320	144 000,--
Trinkwasser	800	150	120 000,--

insgesamt 561 500,--

zu finanzieren aus NKAG - Beiträgen

^{x)} Kostenverteilung : 50% Straßenbau u. 50% Leitungsbau

STADT PATTENSEN
 Bebauungsplan Nr. 142
 Berliner Viertel – Nordteil
 — Bebauungsentwurf —

Planbegründung, Anlage 4

Bl. 27/48

