

URSCHRIFT

**BEGRÜNDUNG**

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8 A**

und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8

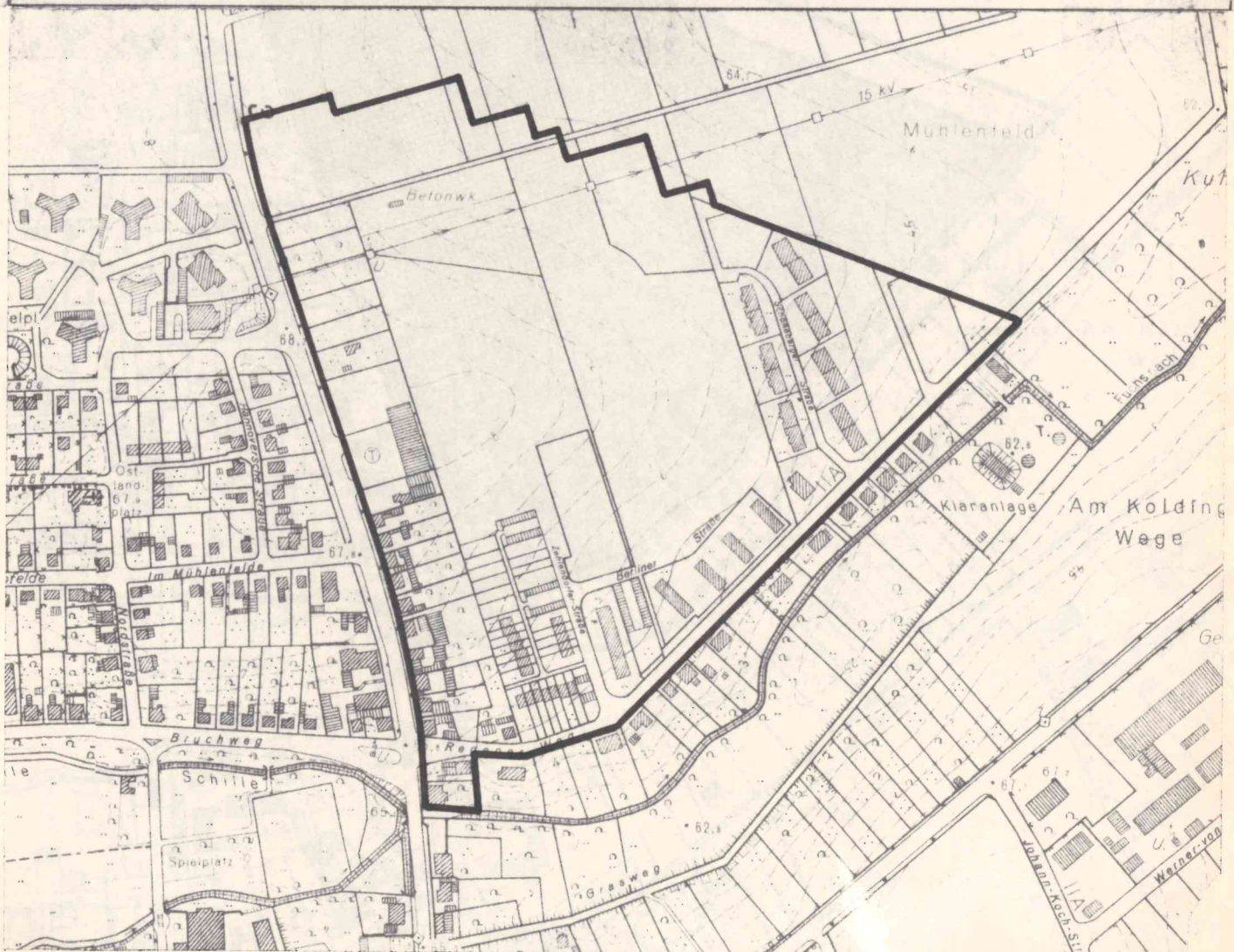
**Planverfasser :**

Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Hannover Arndtstraße 21  
Abteilung III Gruppe Raumplanung

**Verfahrensvermerk:**

Diese Begründung hat mit dem zu-  
gehörigen Bebauungsentwurf gemäß  
§ 2 Abs. 6 BBauG  
vom ..... bis .....  
öffentlichausgelegt

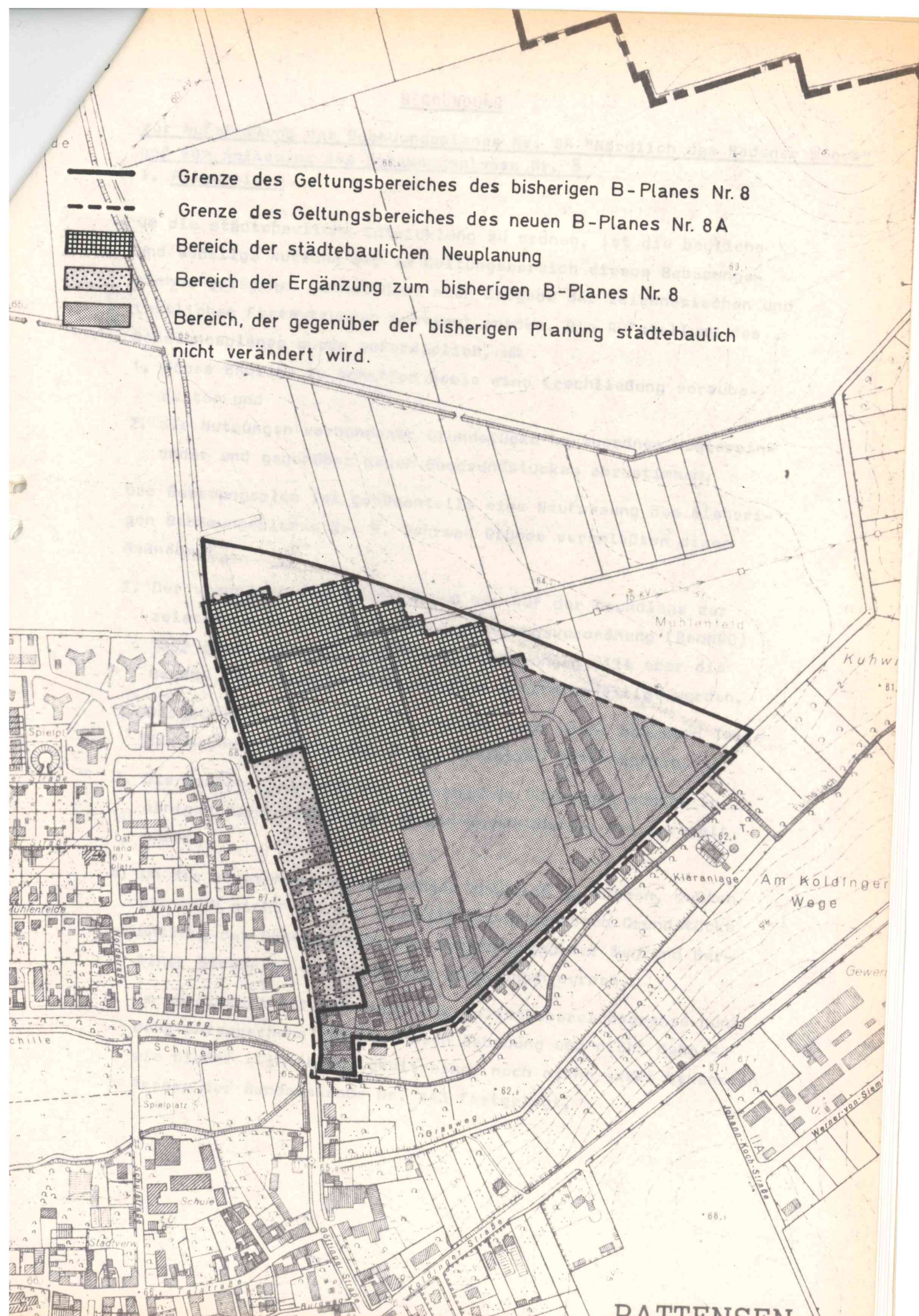

**Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet :**





~~\_\_\_\_\_~~

— — — —





## BEGRÜNDUNG

### zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8A "Nördlich des Redener Weges" und zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8

#### I. Allgemeines

Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen, ist die bauliche und sonstige Nutzung der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke nach Maßgabe der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bestimmt worden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um

1. neues Bauland zu schaffen sowie eine Erschließung vorzubereiten und
2. die Nutzungen vorhandener Grundstücke neu zu ordnen, untereinander und gegenüber neuen Baugrundstücken abzustimmen.

Der Bebauungsplan ist größtenteils eine Neufassung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 8. Mehrere Gründe veranlaßten diese Maßnahme:

1. Der ursprüngliche B-Plan Nr. 8 war auf der Grundlage der zwischenzeitlich geänderten Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 entstanden. Für einige Planänderungen gilt aber die BauNVO 1968. Diese Zersplitterung sollte beseitigt werden.
2. Das städtebauliche Konzept für die noch nicht bebauten Teile des Bebauungsplanes Nr. 8 war teilweise unzweckmäßig.
3. Die bisher geplanten und vorhandenen Nutzungen mußten in einigen Bereichen zwecks besserer Abstimmung neu geregelt werden.
4. Um die vorstehenden Forderungen erfüllen zu können, mußten die noch nicht von der Bauleitplanung erfaßten Grundstücke entlang der Göttinger Straße zwischen Redener Weg und Berliner Straße in diesem B-Plan einbezogen werden.
5. Im nördlichen Bereich wurde die Geltungsbereichsgrenze nunmehr entsprechend der geplanten Bebauung und nicht mehr - wie bisher - in Abhängigkeit einer noch nicht exakt bekannten Trasse der Bundesstraße Nr. 443 festgelegt.

## II. Einzelbegründung

### Abstimmung benachbarter unterschiedlich genutzter Baugebiete bzw. Baugrundstücke

Die Ausgangspunkte für die Bestimmung der Gebietsnutzungen sind die beiden Gewerbegrundstücke Kfz-Werkstatt Gerlitz, Göttinger Str. 13, und Büromöbelfabrik Wackerhagen, Göttinger Str. 27, da diese, bezogen auf das Planungsgebiet, den relativ höchsten Störungsgrad aufweisen. Aufgrund von Feststellungen und des geltenden Rechts müssen beide Betriebe als "zum Gewerbegebiet gehörig" angesehen werden. Ihre unmittelbaren Nachbarschaften können demnach keine Wohngebiete sein, sondern sollen im Übergang zu solchen als Mischgebiete eingeordnet werden. Dadurch entsteht eine Abstufung der zulässigen Störungen, wie es die folgende Aufstellung zeigt:

#### Allgemeines Wohngebiet (vorwiegend Wohnen)

nicht störende Handwerksbetriebe

#### Mischgebiet (Wohnen und Gewerbe)

nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe

#### Gewerbegebiet

nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Zwischen dem Grundstück Wackerhagen und der vorhandenen östlich anschließenden Bebauung, die ohne Zweifel allgemeines Wohngebiet ist, konnte als Übergang kein Mischgebiet ausgewiesen werden. Aus diesem Grunde wurde auf dem nicht überbaubaren östlichen Grundstücksteil zusätzlich eine Schutzbepflanzung vorgesehen, die eventuelle Störungen absorbieren kann.

Wegen der Größe des Wirtschaftsgrundstücks Gerlitz konnten die einzelnen Grundstücksteile nach Maßgabe der Bau NVO und entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt werden. So ist der nördliche Teil (Abstellfläche - Parkpaltz) und der südliche Teil (Büro- und Magazingebäude) als Mischgebiet und der mittlere Teil (Werkstatt) als Gewerbegebiet bestimmt worden. Der unmittelbar östlich der Werkstatt gelegene

als Mischgebiet ausgewiesene Bereich wurde wegen Immissionsgefahr nicht für Wohnzwecke, sondern als Standort einer mehrgeschossigen Hochgarage vorgesehen.

Die Nutzungen der übrigen als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstücke an der Göttinger Straße sind von Grundstück zu Grundstück unterschiedlich, so daß ihre Einordnung zu rechtfertigen ist.

Beeinträchtigungen der vom Planbereich nicht erfaßten auf der westlichen Seite der Göttinger Straße liegenden Wohngebiete sind von den getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, da die Göttinger Straße eine ausreichende Zäsur darstellt und die Wohngebiete der Hauptwindrichtung entgegenliegen.

Weitere Abstimmungen im Planbereich oder an seinen Grenzen waren nicht erforderlich.

#### Bereich der Neuplanung

##### 1. Anpassung der verkehrlichen Belange

Der nördliche Teil der Schöneberger Straße und der Berliner Straße sind unter Beibehaltung der bisherigen Einmündung in die Göttinger Straße neu trassiert worden, um eine funktionsgerechtere Differenzierung zwischen der sammelnden und den erschließenden Straßen zu erzielen. Der gestreckte Straßenzug verbessert die Orientierung. Die innere Aufteilung der Verkehrsflächen wurde neueren Erkenntnissen angepaßt.

Das Angebot an öffentlichen Parkflächen hat sich erhöht. Die Zahl der privaten Stellplätze wurde so bemessen, daß für je eine Wohneinheit ein Einstellplatz oder Garage zur Verfügung steht.

##### 2. Verbesserung der effektiven Ausnutzung

Das Baugebiet nördlich der Berliner Straße unterliegt mehreren Beschränkungen, nämlich einer Schutzzone für eine Elt-Freileitung und Bauverbotszonen entlang klassifizierter Straßen. Durch das veränderte städtebauliche Konzept konnte erreicht werden, daß das zur Verfügung stehende Bauland günstiger ausgenutzt wird, ohne dabei das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wesentlich zu verändern.

Die Baumassen entlang der nach Norden zielenden Erschließungsstraßen wurden so gruppiert, daß die Bebauung sinnvoll ergänzt und die Erschließungsstraßen verlängert werden können. Dadurch soll eine eventuelle Erweiterung der Baugebiete nach Norden sichergestellt werden. Eine Erweiterung ist durch Verschiebung der Trasse der geplanten Bundesstraße H 43 möglich.

Entlang der zukünftigen B 443 ist eine Gartenhof-Bauweise festgesetzt worden, weil dieser Bautyp gegen Lärmeinflüsse schützt. Aus gleichem Grunde sind die Reihenhäuser entlang der Göttinger Straße (B 3) quer zur Straße ausgerichtet worden.

### 3. Einkaufsbereich

Der Standort der Ladengruppe wurde von der Zehlendorfer Straße an die Berliner Straße verlegt, um damit der zentralen Bedeutung gerechter zu werden. Da auch die Bebauung nahe der Kfz-Werkstatt zu ändern war, wurde die Gelegenheit genutzt, durch eine vollständige Neugruppierung der Baumassen diesem Ortsbereich einen "Mittelpunkt" zu geben.

#### Veränderung im bebauten Bereich

Grundsätzliche Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 sind nicht vorgenommen worden. Die überbaubaren Flächen wurden lediglich an einigen Stellen der tatsächlichen Stellung der Gebäude angepaßt. Die Art der baulichen Nutzung wurde von WA in WR geändert, da dies dem tatsächlichen Zustand angemessener ist.

### III. Besondere Hinweise

1. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches richtete sich bisher nach der vermutlichen Lage der geplanten B 443. Nunmehr wurde die Grenze aufgrund der geplanten Bebauung festgelegt. Das Bauland wurde dabei nach Norden hin nicht erweitert.
2. Der Schwinungsbereich der Elt-Freileitung wurde entsprechend der bisherigen Planung berücksichtigt.
3. Zur Verwirklichung der Festsetzungen müssen die Besitzverhältnisse teilweise neu geordnet werden. Aufgrund der bisherigen Verhandlungen ist anzunehmen, daß ein öffentlich-rechtliches Ordnungsverfahren vermeidbar ist.

IV. Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen

Der Erschließungsaufwand ist gegenüber der bisherigen Planung kaum verändert worden, so daß eine wesentliche Kostenänderung infolge Planänderung nicht eintreten wird. Für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen hat die Stadt einen Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Pattensen, den 25. April 1972

.....  
Bürgermeister



Der Stadtdirektor  
In Vertretung

.....  
Stadtdirektor