

Begründung
zum
Bebauungsplans Nr. 110 A
„Am Fuchsbach“
der Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet,
Hannover, im November 2000

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Website: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

in Zusammenarbeit mit

Dipl. Ing. Susanne Vogel, Architektin

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeines	3
1. Ausgangssituation und Anlass für die Planung	3
2. Ziel und Zweck der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
4. Ziele der Raumordnung.....	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan.....	6
1. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung	6
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	7
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	8
1. Art der baulichen Nutzung	8
2. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3. Öffentliche Verkehrsflächen	9
4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
5. Ver- und Entsorgung	10
6. Lärmschutz.....	10
7. Örtliche Bauvorschrift	11
8. Flächenübersicht	11
IV. Abwägung	13
1. Belange des Verkehrs	13
2. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	13
3. Hochwasserschutz	14
4. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	14
5. Lärmbekämpfung	15
6. Private Belange	15
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
Verfahrensvermerke.....	16

I. Allgemeines

1. Ausgangssituation und Anlass für die Planung

Die Stadt Pattensen hat für Flächen auf der Nordseite der Koldinger Straße den Bebauungsplan Nr. 110 „Am Fuchsbach“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist am 07.10.1999 in Kraft getreten.

Zwischenzeitlich ist ein Investor, die Fa. BIG Planung GmbH, an die Stadt herangetreten, der im Plangebiet eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung errichten möchte (Flurstücke 77/7, 77/8 und 77/2). Das geplante Vorhaben ergibt sich aus dem Bebauungsvorschlag auf Seite 12. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 ist das geplante Vorhaben nicht zulässig:

Im Bebauungsplan Nr. 110 sind die Flächen, auf denen die Errichtung des Altenwohnheims geplant ist, als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt (vgl. den beigegeführten Plan auf Seite 5). Ziel des Bebauungsplans Nr. 110 sind freistehende Einfamilienhäuser. Dementsprechend ist eine Haupteinschließung von der Koldinger Straße nach Norden bis zum Weg „Am Fuchsbach“ und dann weiter nach Westen und Osten vorgesehen, über die die Erschließung der Baugrundstücke erfolgen soll. Für die Flächen im Plangebiet ist ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die nun geplante Errichtung des Altenwohn- und Pflegeheims kann auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110 nicht zugelassen werden. Das Altenwohnheim soll auf Flächen errichtet werden,

- die teilweise als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind,
- die teilweise als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt sind und
- die teilweise als Fläche für „Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern“ sowie mit einer Erhaltungsbindung für Bäume festgesetzt sind.

Außerdem überschreitet die geplante Altenwohn- und Pflegeeinrichtung das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die im Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Es entspricht auch nicht den Regelungen der örtlichen Bauvorschrift.

Um die geplante Altenwohn- und Pflegeeinrichtung zu ermöglichen, wird neben der Änderung der o.a. Festsetzungen auch ein neues Erschließungskonzept für die Flächen im Plangebiet erforderlich.

In dieser Situation gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder den bestehenden Plan zu ändern oder die Neuaufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen. Da wesentliche Änderungen des ursprünglichen Plans erforderlich werden, hat sich die Stadt entschieden, für das Plangebiet den neuen Bebauungsplan Nr. 110 A „Am Fuchsbach“ aufzustellen. Durch den neuen Bebauungsplan Nr. 110 A wird der Bebauungsplan Nr. 110 aufgehoben.

2. Ziel und Zweck der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele der Planung sind

- eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern und
- eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung

innerhalb der Ortslage von Pattensen auf der Nordseite der Koldinger Straße.

Die Planung hat den Zweck, den Wohnbedarf und den Bedarf an Altenwohnungen und Pflegeplätzen für alte Menschen in Pattensen zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Altenwohn- und Pflegeeinrichtung zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

- In das Plangebiet wurden die Flächen einbezogen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 liegen.
- Um die Erschließung der geplanten Wohngrundstücke zu gewährleisten, wird außerdem ein Teil des Wegs „Am Fuchsbach“ im Nordwesten des Plangebiets einbezogen.

An der Südseite des Änderungsbereichs verläuft die Koldinger Straße (B 443). Durch den Verkehrslärm der B 443 werden erhebliche Lärmimmissionen im Änderungsbereich verursacht (vgl. unten Abschnitt IV.3).

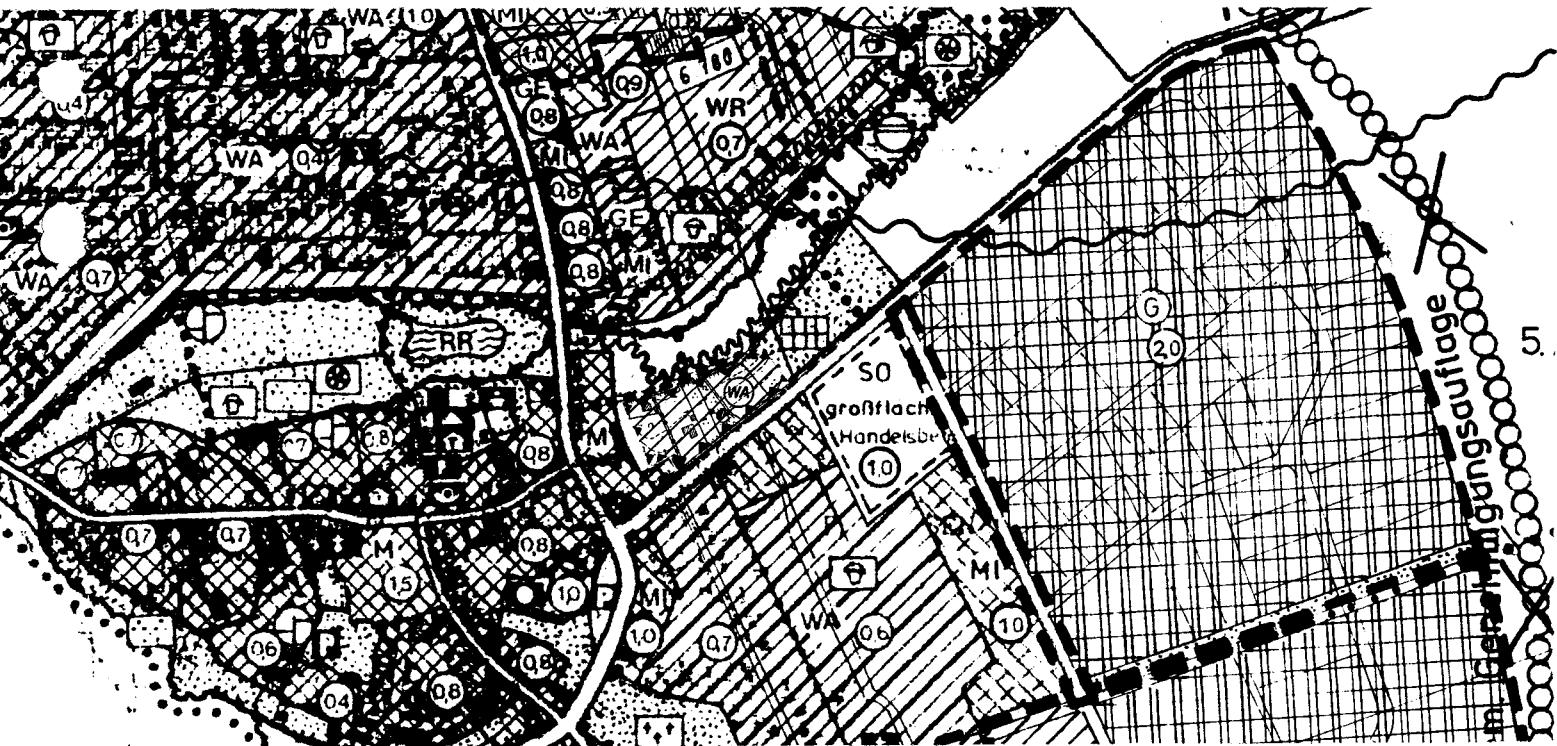
Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

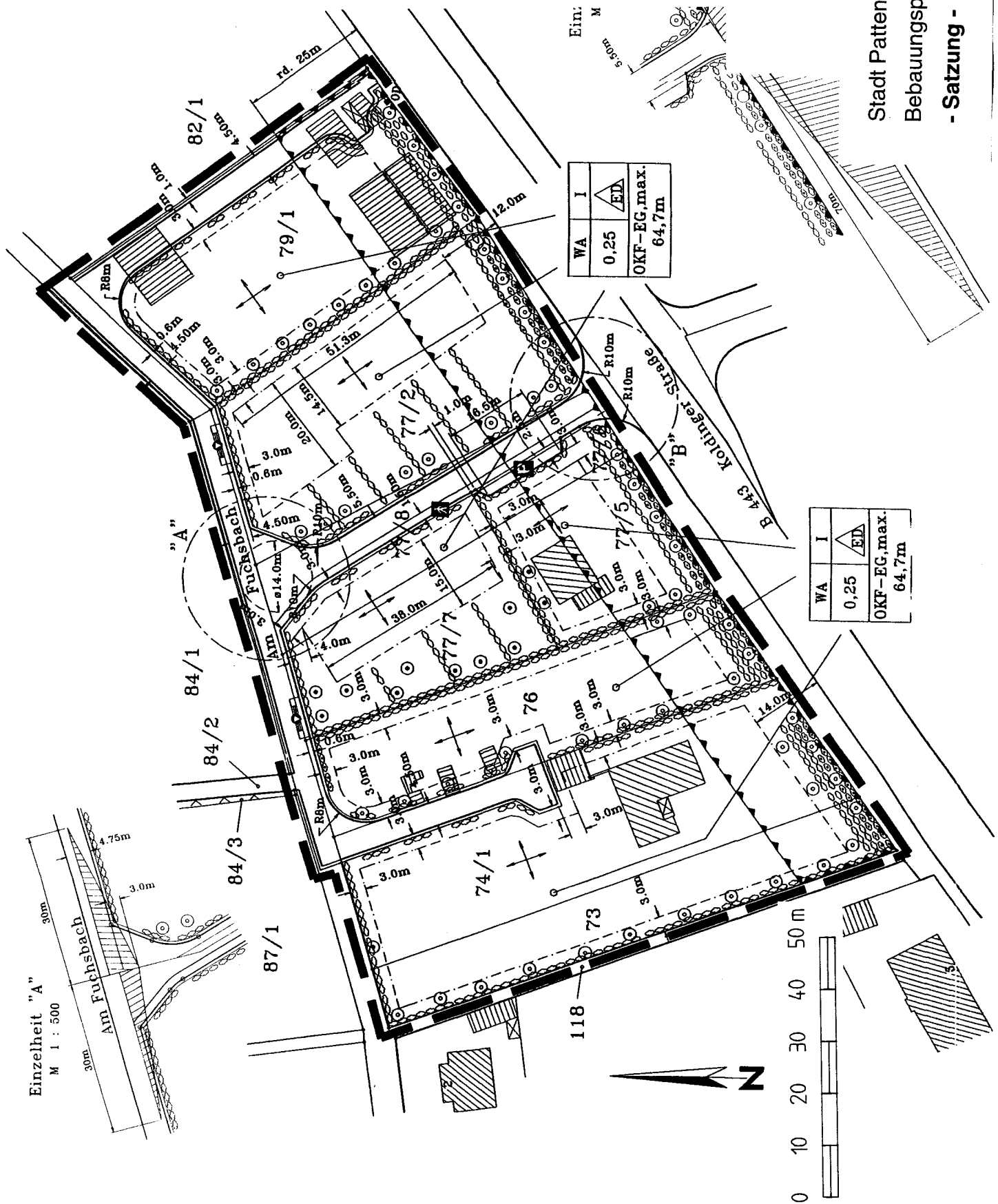
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächen im Plangebiet sind als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen



II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 1,43 ha**. Die Flächen im Plangebiet gehören mehreren Eigentümern. Lediglich die Wegeparzelle „Am Fuchsbach“ ist Eigentum der Stadt.

Das Gelände im Plangebiet hat Gefälle in nordwestlicher Richtung (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Die höchste Stelle liegt im Süden an der Koldinger Straße mit rd. 65 m üNN. Die tiefste Stelle liegt im Nordwesten des Änderungsbereichs mit rd. 63 m üNN. Das Plangebiet wird im Norden vom Weg „Am Fuchsbach“ begrenzt, der höher liegt als das angrenzende Gelände im Änderungsbereich.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte

Aus den Höhenverhältnissen ergeben sich folgende Entwässerungsverhältnisse: Das Oberflächenwasser aus dem Änderungsbereich fließt, soweit es nicht an Ort und Stelle versickert,

zum Weg „Am Fuchsbach“ und an diesem entlang nach Osten, bis es über den Weg zum Fuchsbach abfließen kann.

Bei starkem Hochwasser besteht grundsätzlich die Gefahr, dass das Plangebiet vom Fuchsbach überflutet wird. Der Landkreis Hannover hat dazu umfangreiche Berechnungen angestellt. Vgl. hierzu im einzelnen die **„Hydrologische und hydraulische Berechnung am Fuchsbach in Pattensen vom 02.11.1998“**, die vom Landkreis Hannover, Amt für Wasser, aufgestellt worden ist. Danach ist die Gefahr einer Überflutung der Flächen zwischen Koldinger Straße und Weg „Am Fuchsbach“ gering, da der Weg „Am Fuchsbach“ aufgrund seiner Höhenlage wie ein Damm wirkt. Eine Überflutung entsteht nur, wenn das Wasser etwa 50 m östlich des Plangebiets über den Weg läuft und nach Westen zurückfließt.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Bodenverhältnisse und die Versickerungsfähigkeit sind bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Fuchsbach“ vom Ingenieurbüro Schütte und Partner untersucht worden.

Danach muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist: Zum einen gibt es im Plangebiet zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Zum anderen weisen die oberen Bodenschichten einen k_f -Wert von weit unter 10^{-6} auf. Daher müsste das Oberflächenwasser in die in einer Tiefe von weniger als 2,50 m liegenden Sandschichten abgeführt werden. Das ist nicht möglich, da hier *gespanntes Grundwasser* anliegt.

Aufgrund des zeitweise hoch anstehenden Grundwassers empfiehlt die Stadt den künftigen Bauherren **den Verzicht auf eine Unterkellerung**. Der Landkreis Hannover hat in anderen Bebauungsplanverfahren darauf hingewiesen, daß wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z. B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (**Altlasten**).

3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Flächen gibt es zum einen im Südwesten des Plangebiets. Dort stehen zwei Wohnhäuser. Außerdem gibt es am Ostrand des Plangebiets den Gartenbaubetrieb „Baumschule Pattensen“. Die bebauten Flächen werden direkt von der Koldinger Straße erschlossen.

Die Grenze der Ortsdurchfahrt der B 443 liegt etwa am Ostrand des Grundstücks der Gärtnerei.

Die Freiflächen im Plangebiet werden im wesentlichen als Hausgärten, Acker und Baumschule genutzt. Die Stadt hat bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Fuchsbach“ einen Grünordnungsplan ausarbeiten lassen. Danach haben diese Biotoptypen nur geringe Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1. dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Für die künftige Bebauung des Plangebiets mit dem Alten- und Pflegeheim sowie mit Einfamilienhäusern hat der Planbearbeiter den beigefügten **Bebauungsvorschlag** (Seite 12) ausgearbeitet. Er illustriert die geplante Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

1. Art der baulichen Nutzung

Anlass für die o.a. Planung ist die Absicht des Grundstückseigentümers der Flurstücke 77/7, 77/8 und 77/2 auf den Flächen auf der Nordseite der Koldinger Straße eine Altenwohn- und Pflegeeinrichtung zu errichten. Geplant sind 65 Pflegeplätze und 15 Stiftswohnungen.

Die geplante Nutzung ist in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässig. Die Flächen im Plangebiet werden daher wie bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass auf den Flurstücke 77/7, 77/8 und 77/2 die geplante Altenwohn- und Pflegeeinrichtung entsteht und keine verdichtete Wohnbebauung, werden hier nur Anlagen für soziale Zwecke zugelassen. Das „Allgemeine Wohngebiet“ wird entsprechend gegliedert.

2. Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Altenwohn- und Pflegeheim wird ein höheres Maß der baulichen Nutzung als bisher erforderlich: Die *Grundflächenzahl* wird mit 0,4 festgesetzt, die *Zahl der Vollgeschosse* mit $Z = II$. Geplant ist ein Mansarddach. Dadurch gilt das ausgebaute Dachgeschoss als Vollgeschoss. Dies wird zusätzlich zu den beiden Vollgeschossen ausnahmsweise zugelassen.

Auf den übrigen Flächen im WA wird das bisherige Maß der baulichen Nutzung beibehalten.

Wie bereits unter II.1 ausgeführt, besteht grundsätzlich die Gefahr, dass das Plangebiet bei starkem Hochwasser vom Fuchsbach überflutet wird. Nach den Berechnungen des Landkreises ist dies der Fall, wenn bei einem Wasserstand von rd. 63,50 m üNN etwa 50 m östlich des Plangebiets das 50jährige Hochwasser über den Weg „Am Fuchsbach“ läuft, der hier auf einer Höhe von rd. 63,40 m üNN liegt, und sich von dort in Richtung Göttinger Straße ausdehnt. Um sicherzustellen, dass die geplanten Gebäude davon nicht beeinträchtigt werden, wird die *Mindesthöhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens* festgesetzt. Für die Mindesthöhe wird die Höhenlage des Weges „Am Fuchsbach“ am Nordrand des Plangebiets von 63,70 m üNN übernommen.

Die Festsetzung der *Bauweise* ist für die Fläche, auf der die Altenwohn- und Pflegeeinrichtung gebaut werden soll, aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Die geplante Einfamilienhausbebauung soll wie bisher in offener Bauweise errichtet werden und zwar als Einzel- und Doppelhäuser.

Auch Wohnhäuser mit Geschosswohnungen sind Einzelhäuser. Schon bei einem Vollgeschoss können leicht Einzelhäuser mit 4 Wohnungen gebaut werden. Das widerspricht den Zielvorstellungen der Stadt. Sie möchte, dass auf den Flächen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung entstehen. Um das zu erreichen, wird die *höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden* auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Da eine Doppelhaushälfte aber als ein Wohngebäude zählt, könnten in einem Doppelhaus insgesamt vier Wohnungen entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zugelassen.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist. Die Baugrenzen sind so festgesetzt,

- dass zur Koldinger Straße ein Abstand von 10 m für die Anlage eines Lärmschutzwalls verbleibt,
- dass am Ostrand des Plangebiets zu den Kleingärten ein Abstand von mindestens 5 m verbleibt und
- dass zu den Fußwegen und öffentlichen Verkehrsflächen am West- und Nordrand ein Abstand von 3 m für eine Bepflanzung bleibt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3. Öffentliche Verkehrsflächen

Ziel der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen ist eine geordnete Verkehrserschließung der Flächen, auf denen eine Bebauung geplant ist.

Die Verkehrserschließung des Altenwohnheims erfolgt über den Straßenanschluss, der bereits im Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzt ist. Dafür wird an der Koldinger Straße ein Einfahrtbereich festgesetzt. Für die Einrichtung werden rd. 10 Stellplätze erforderlich. Das durch die Altenwohn- und Pflegeeinrichtung verursachte Verkehrsaufkommen wird damit nicht über der derzeit zulässigen Nutzung liegen.

Die im Bebauungsplan Nr. 110 festgesetzte Erschließungsstraße in nördlicher Richtung muss entfallen, da die Flurstücke 77/7, 77/8 und 77/2 vollständig durch das Altenwohnheim genutzt werden und im Bereich der Straße Teile des Gebäudes geplant sind.

Damit muss die Erschließung der Flurstücke 73, 74/1 und 76 im westlichen Teil des Plangebiets und des Flurstücks 79/1 im östlichen Teil des Plangebiet neu geregelt werden:

Die Erschließung der Flurstücke 73, 74/1 und 76 soll von der Göttinger Straße aus über den vorhandenen Weg „Am Fuchsbach“ erfolgen. Die öffentliche Straße wird bis an die Ostgrenze des Flurstücks 74/1 geführt. Da die Entfernung bis zu Göttinger Straße rd. 150 m beträgt, wird am Ende des Stichwegs ein Wendepplatz für Müllfahrzeuge erforderlich. Die Erschließung von Hinterliegern auf den Flurstücken 73, 74/1 und 76 kann über einen privaten Stichweg erfolgen.

Für die Erschließung des Wohnhauses auf dem Flurstück 74/1 wird die vorhandene Zufahrt entsprechend festgesetzt.

Für das Flurstück 79/1 ist eine Erschließung direkt von der Koldinger Straße aus vorgesehen. Am Ostrand des Flurstücks wird ein Einfahrtbereich festgesetzt. Von hier aus werden die geplanten Baugrundstücke über einen privaten Stichweg erschlossen. Der Einfahrtbereich liegt unmittelbar neben der Grenze der Ortsdurchfahrt. Bei dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist auf dem Flurstück 79/1 die Errichtung von ca. 3 Einfamilienhäusern möglich. Mit dem Bau der Einfamilienhäuser wird die Gärtnereिनutzung und deren Zufahrt entfallen. Das durch die geplante Wohnbebauung verursachte Verkehrsaufkommen wird wesentlich geringer sein als das vorhandene Verkehrsaufkommen der Gärtnerei. Deswegen sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Koldinger Straße (B 443) zu erwarten.

Um sicherzustellen, dass die Erschließung von der Koldinger Straße nur über die festgesetzten Zufahrten erfolgt, wird für die übrigen Flächen entlang der Koldinger Straße ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

Der vorhandene Weg „Am Fuchsbach“ östlich des Wendeplatzes wird als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass er als Zufahrt zu den Kleingärten östlich des Plangebiets genutzt werden kann.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Regelung zum Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken wird aus dem Bebauungsplan Nr. 110 übernommen.

Anstatt der im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ wird jedoch eine textliche Festsetzung getroffen, durch die 20 % der Grundstücksfläche als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt werden. Wie im bisherigen Bebauungsplan werden damit Flächen für eine Begrünung gesichert. Die Anordnung auf den Grundstücken bleibt jedoch den Bauherren überlassen.

5. Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die **Stadt**. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Die **Löschwasserversorgung** wird im Rahmen der Wasserversorgung sichergestellt. Der Löschwasserbedarf von 800 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 6, kleine Gefahr der Brandausbreitung) kann aus den Trinkwasserleitungen gedeckt werden.

Träger der **Elektrizitätsversorgung** und der **Gasversorgung** ist die AVACON AG. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die **Deutsche Telekom AG** und die **BOSCH Telecom GmbH**. Die geplante Bebauung kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden.

Träger der **Abwasserbeseitigung** ist die Stadt. Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Durch das Plangebiet verläuft von der Koldinger Straße zum Weg „Am Fuchsbach“ ein Schmutzwasserkanal. Der Kanal verläuft weiter in der Wegeparzelle und endet etwa 300 m östlich des Plangebiets in der Kläranlage. Aufgrund des Neubaus des Altenwohn- und Pflegeheims muss der Schmutzwasserkanal verlegt werden. Der neue Trassenverlauf im Plangebiet wird entsprechend festgesetzt.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist der Landkreis Hannover. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die Deutsche Post AG.

Die **Oberflächenentwässerung** der Flächen im Plangebiet soll durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation und Ableitung in den Fuchsbach erfolgen. Durch das Plangebiet verläuft ein Regenwasserkanal. Auch dieser Kanal muss verlegt werden. Der neue Trassenverlauf ist entsprechend festgesetzt. An diesen Regenwasserkanal kann das Plangebiet angeschlossen werden.

6. Lärmschutz

Die sich aus dem Schalltechnischen Gutachten vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann (Gutachten Nr. 99067 vom 19.03.1999) ergebenden Lärmschutzmaßnahmen werden wie im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt. Danach sind folgende Festsetzungen erforderlich:

Entlang der Koldinger Straße sind in einer Tiefe von rd. 25 m von der nördlichen Straßenkante

- in den Fassaden von Gebäuden, die unmittelbar zur Koldinger Straße ausgerichtet sind, keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen zulässig.

- bei Gebäuden, die innerhalb dieser Fläche errichtet werden, im Obergeschoss bei Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

Außerdem ist entlang der Koldinger Straße ein mindestens 2,00 m hoher Lärmschutzwall zu errichten, der lediglich durch Zufahrten unterbrochen werden darf.

Auf dem Flurstück 77/5 stehen auf der Fläche, die für die Errichtung des Walls festgesetzt ist, bereits zwei Fertiggaragen. Durch die Garagen kann der erforderliche Lärmschutz genauso gut sichergestellt werden wie durch den Wall. Garagen, die in Lärmschutzwall integriert werden, werden daher auf dieser Fläche zugelassen.

Der Lärmschutzwall ist mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

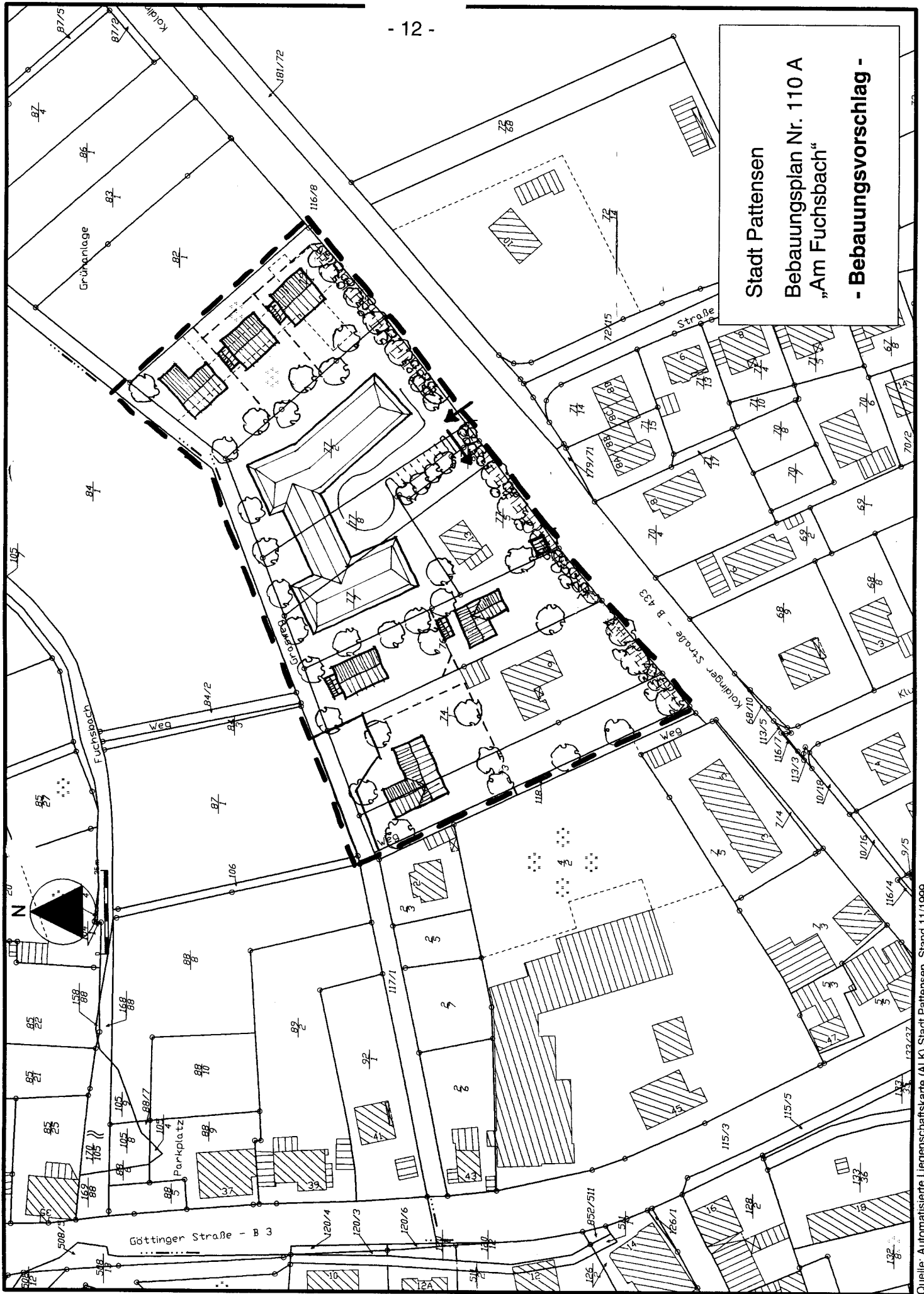
7. Örtliche Bauvorschrift

Im Plangebiet entsteht neben den Einfamilienhäusern die Altenwohn- und Pflegeeinrichtung mit ihrem großen Baukörper und dem geplanten Mansarddach. Damit kann ein einheitliches Erscheinungsbild im Plangebiet kaum erreicht werden. Auf die Festsetzung einer örtlichen Bauvorschrift wird daher verzichtet.

8. Flächenübersicht

Nutzungen	Flächen in m²	Anteil an der Gesamtfläche
Allgemeines Wohngebiet (gesamt)	13.348	93,0%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.898	
Allgemeines Wohngebiet (WA-1)	4.450	
öffentl. Verkehrsflächen	998	7,0%
Straße	409	
Fuß- und Radweg	589	
Gesamtfläche Plangebiet	14.346	100,0%

Stadt Pattensen
Bebauungsplan Nr. 110 A
„Am Fuchsbach“
- Bebauungsvorschlag -



IV. Abwägung

1. Belange des Verkehrs

Das Straßenbauamt Hannover hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass es der geplanten privaten Stichstraße am Ostrand des Plangebiets nicht zustimmen werde. Für die Stadt ist nicht nachvollziehbar, wieso das Straßenbauamt die geplante Zufahrt am Ostrand des Plangebiets ablehnt. Das Argument, sie liege außerhalb der Ortsdurchfahrt hat im vorliegenden Fall kein besonderes Gewicht, da sie unmittelbar neben der Grenze der Ortsdurchfahrt liegt. Ob sie 10 m weiter westlich oder östlich liegt hat aus der Sicht der Stadt keine Auswirkungen auf den Verkehr. Außerdem wird das durch die geplante Wohnbebauung verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich geringer sein als das vorhandene Verkehrsaufkommen der Gärtnerei. Deswegen sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Koldinger Straße (B 443) zu erwarten. Gegenüber der jetzigen Situation entsteht vielmehr eine Verbesserung.

Das Straßenbauamt hat vorgeschlagen die Erschließung der Grundstücke am Ostrand über den Weg „Am Fuchsbach“ vorzunehmen. Diese Erschließung hat gegenüber der Erschließung von der Koldinger Straße erhebliche Nachteile. Diese Erschließung würde auf einer Länge von mehr als 100 m den Ausbau des Wegs am Fuchsbach erfordern. Das führt zu erheblichen Kosten und zu Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Das ist aus der Sicht der Stadt für die Erschließung von nur 3 Grundstücken nicht zu vertreten, zumal die Grundstücke direkt von der Koldinger Straße ohne erhebliche Nachteile erschlossen werden können.

Im Rahmen der Durchführung der Planung muss entschieden werden, ob die Zufahrt über eine Verschiebung der OD-Grenze oder eine Sondernutzung gem. § 8 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zugelassen werden kann.

Das Straßenbauamt hat außerdem auf die Bauverbotszone (20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand) außerhalb der Ortsdurchfahrt hingewiesen. Sie umfasst im Plangebiet einen Streifen von etwa 7 m breite am Nordostrand. Dieser Streifen liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Nach den Festsetzungen sind außerdem Nebenanlagen und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Daher können keine Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone errichtet werden.

2. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Aus der Sicht der Stadt werden durch die Bereitstellung von Altenwohnungen und Pflegeplätzen wichtige soziale Belange gefördert. Aufgrund der sich ändernden Altersstruktur in der Bevölkerung mit immer mehr älteren Menschen erhält die Bereitstellung von Altenwohnungen und Pflegeplätzen ein zunehmendes Gewicht. Innerhalb der Stadt Pattensen gibt es derzeit nicht ausreichend Altenwohnungen und Pflegeplätze. Mit dieser Einrichtung wird älteren Menschen aus Pattensen die Möglichkeit gegeben, in ihrem vertrauten Umfeld zu bleiben.

Für das Plangebiet ist ein öffentlicher **Kinderspielplatz** für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren erforderlich. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (Spielplatzgesetz) geregelt. Der Spielplatznachweis wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 geführt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 110 A entsteht kein höherer Spielplatzbedarf, sondern ein niedrigerer Spielplatzbedarf als durch den Bebauungsplan Nr. 110. Im Bebauungsplan Nr. 110 A ist für die Flurstücke 77/7, 77/8 und 77/2 zwar ein höheres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Gleichzeitig ist die zulässige Nutzung im WA-1 aber so eingeschränkt, dass dort nur Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass dort die geplante Altenwohn- und Pflegeeinrichtung entsteht und keine verdichtete Wohnbebauung.

Im WA-1, das etwa ein Drittel des gesamten Baugebiets umfasst, können also keine „normalen“ Wohngebäude, für die ein Spielplatz erforderlich wäre, entstehen. Eine Aktualisierung des rechnerischen Spielplatznachweises ist daher nicht erforderlich.

Der Spielplatzbedarf soll durch den Kinderspielplatz im Bereich „Redener Weg/Zehlendorfer Straße“ gedeckt werden, der eine ausreichende Größe hat und weniger als 400 m vom Nordrand des Plangebiets entfernt liegt. Damit wird die fußläufige Entfernung von 400 m von den Grundstücke im Süden des Plangebiets überschritten. Für diese Grundstücke ist der Spielplatz in dem Baugebiet „Die Kluß“ in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 400 m zu erreichen. Außerdem gibt es noch den Bolzplatz am Redener Weg in der Nähe des Plangebiets. Die Lage der Spielplätze ergibt sich aus dem Kartenausschnitt auf Seite 6.

3. Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz ist im Plangebiet besonders wichtig (vgl. Abschnitt II.1 und III.2). Um zu verhindern, das die geplanten Gebäude bei starkem Hochwasser überflutet werden, wird die Höhenlage der Gebäude geregelt.

4. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Stadt hat bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Fuchsbach“ einen Grünordnungsplan ausarbeiten lassen, um die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts untersuchen zu lassen.

Der Grünordnungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund von Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und Maßnahmen zum Ausgleich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zurückbleibt.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergeben sich aufgrund des neuen Bebauungsplans folgende *erhebliche* Beeinträchtigungen:

- Durch die Erhöhung der GRZ im WA-1 entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung beim Schutzgut „Boden“ durch die Bodenversiegelung stark überprägter Naturböden. Nach der Berechnung des Planbearbeiters können zusätzlich rd. 1.000 m² (4.450 X 0,225) versiegelt werden.
- Die im Bebauungsplan Nr. 110 „Am Fuchsbach“ mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten 11 Einzelbäume werden im Bebauungsplan nicht mehr gesetzt.

Diese Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Boden“ und „Arten- und Lebensgemeinschaften“, werden durch folgende Festsetzungen ausgeglichen:

Im Bebauungsplan Nr. 110 waren 1.856 m² Verkehrsflächen festgesetzt. Demgegenüber sind im Bebauungsplan Nr. 110 A nur 998 m² Verkehrsflächen festgesetzt. Damit können im Plangebiet 858 m² Fläche weniger versiegelt werden. Die durch die Erhöhung der GRZ ermöglichte zusätzliche Versiegelung von rd. 1.000 m² wird so in etwa ausgeglichen.

Im Bebauungsplan Nr. 110 sind nach den Ausführungen des Grünordnungsplans 1.588 m² Heckenstrukturen zu schaffen. Im Bebauungsplan sind 20 % der Grundstücksfläche im WA mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Das entspricht 2.670 m². Durch die zusätzliche Bepflanzung von mehr als 1.000 m² wird der Verlust von 11 Einzelbäumen ausgeglichen.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung dieser Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

5. Lärmbekämpfung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm. Das festgesetzte WA beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant.

Im Plangebiet gibt es nur geringen Ziel- und Quellverkehr. Er verursacht keinen Verkehrslärm, der zu unzumutbaren Beeinträchtigungen führen könnte.

Verkehrslärm wird im Plangebiet hauptsächlich durch die Koldinger Straße (B 443) verursacht, die am Südrand des Plangebiets verläuft. Die Stadt hat vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann ein „**Schalltechnisches Gutachten**“ ausarbeiten lassen. Danach werden im Bebauungsplan aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Vgl. dazu oben Abschnitt III.6!

6. Private Belange

Private Belange werden durch die geplante Bebauung im Plangebiet gefördert. Der Bebauungsplan erweitert die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber den bisherigen Festsetzungen im Plangebiet.

Andere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Altenwohn- und Pflegeeinrichtung. Er verbessert damit das Angebot an Altenwohnungen und Pflegeplätzen in der Stadt Pattensen. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan schafft außerdem Wohnbaugrundstücke für ca. 6 Wohneinheiten. Er leistet damit einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Pattensen.

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange des Immissionsschutzes und die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden weitgehend gewahrt.

Private Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan gewichtige soziale Belange sowie den Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 110 A „Am Fuchsbach“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2000

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 16. November 2000 den Bebauungsplan Nr. 110 A „Am Fuchsbach“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 16. November 2000

gez. Griebe

Siegel

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 A „Am Fuchsbach“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister