



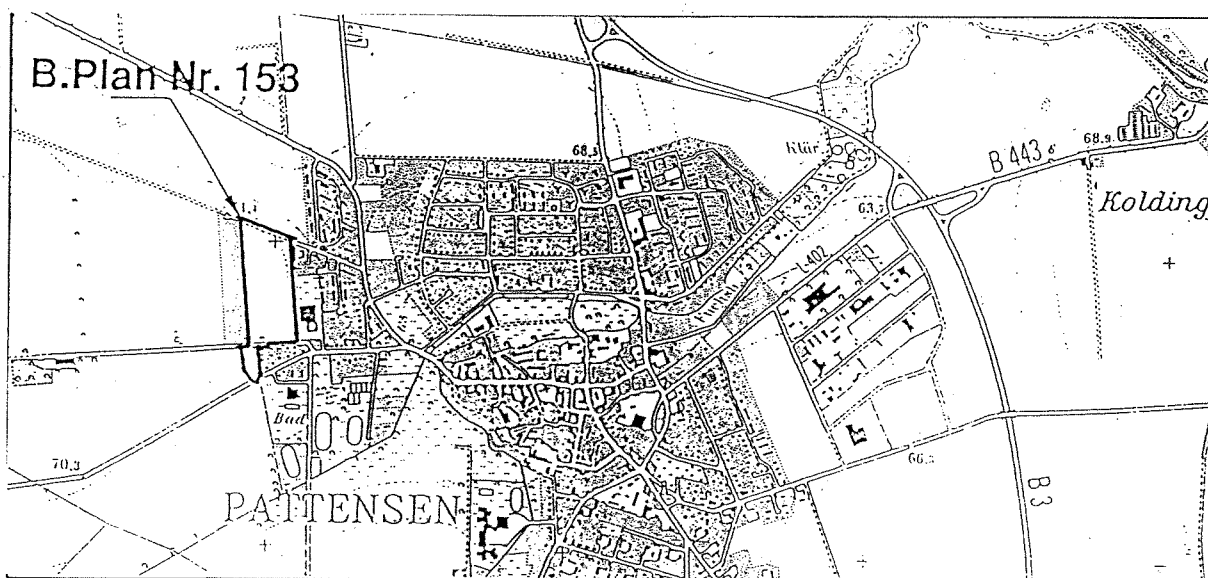
Urschrift

STADT PATTENSEN LANDKREIS HANNOVER

PLANBEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 153

**„Westlich des Staatsarchivs“
mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestal-
tung in der Stadt Pattensen**

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

AUSLEGUNGS – UND SATZUNGSEXEMPLAR

Stand vom 23.08.1999

Entwurfsbearbeitung:
Heinrich Vulter
An der Junkernwiese 7
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner
30926 Seelze
Telefax 05137/91371

111/073

02/161/08

VU/CS

23.08.99

Urschrift

Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0 Planungserfordernis	3
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2.0 Lage im Raum	3
2.1 Bestand	4
2.1.1 Vorhandene Erschließung	4
2.1.2 Vegetationsbestand	5
2.1.3 Altablagerungen	5
2.1.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser	5
2.1.5 Verkehrslärm / Emissionen / Immissionen / Elektrosmog	6
2.1.6 Denkmale, Bodendenkmale	7
2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang	7
2.3 Kartengrundlage	8
2.4 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten	9
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte	9
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
3.2 Entwicklungstendenzen	10
3.3 Bestehende Baurechte	10
3.4 Entwicklungsgebot	10
4.0 Städtebauliche Ziele	11
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung	13
4.4 Nebenanlagen	13
4.5 Verkehrsflächen	13
4.6 Grünflächen	14
4.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	15
4.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	15
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
4.10 Schutzflächen/Richtfunktrasse	16
4.11 Pflanzgebote	16
4.12 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	17
4.13 Flächenbilanz/Kapazitäten	17
4.14 Kinderspielplatznachweis	18
5.0 Infrastruktur	18
5.1 Gasversorgung	18
5.2 Elektrizitätsversorgung	18
5.3 Wasserversorgung	18
5.4 Abwasserbeseitigung	18
5.5 Löschwasserversorgung	19
5.6 Abfallbeseitigung	19
6.0 Durchführung des Bebauungsplanes	19
6.1 Bodenordnende Maßnahmen	19
6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten	20
6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten	20

Urschrift

Begründung für den Bebauungsplan Nr. 153 "Westlich des Staatsarchivs" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Stadt Pattensen, Landkreis Hannover

1.0 Planungserfordernis

Der vorliegenden Planung liegen verschiedene Entwicklungskriterien zu Grunde die die Stadt Pattensen dazu bewogen haben, das Rechtsetzungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 153 „Westlich des Staatsarchivs“ mit dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung durch den Aufstellungsbeschluß am 10.12.1998 einzuleiten. Parallel dazu wird das Verfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Vor allem die Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur, deren kontinuierliche Weiterentwicklung auf der Grundlage der für die Stadt Pattensen langfristig gegebenen Entwicklungsperspektive ist der Anlaß die Planung durchzuführen. Darüber hinaus ist in Folge der Wirtschaftsförderung des Kommunalverbandes Großraum Hannover für die Stadt Pattensen mit einer schnellen zusätzlichen Besiedelung zu rechnen. Hinzu kommt die nach wie vor ungebrochene Nachfrage für Flächen des individuellen privaten Wohnungsbaues in ländlicher Umgebung, aber mit kurzen Entfernungen zum städtischen Ballungsraum Hannovers. Die bevorstehende EXPO und der daraus resultierende zusätzliche Wohnungsbedarf geben weitere Veranlassung für die Einleitung des Rechtsetzungsverfahrens für den Bebauungsplan.

Außerdem wird die Planung erforderlich, weil zu der westlich angrenzenden freien Landschaft ein harmonischer Übergang der vorhandenen Ortsrandbebauung hergestellt werden soll, unter Einbeziehung der für die neu hinzukommende Bebauung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Bereitstellung von Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet)
- Bessere Auslastung der öffentlichen Infrastruktur
- Abrundung des Ortsrandes (Eingrünung)

2.0 Lage im Raum

Das Plangebiet gehört zur westlichen Erweiterung der Stadt Pattensen, die westlich der Hiddestorfer Straße, ausgehend von der Schützenallee mit den Sport- und Freizeitanlagen um das Staatsarchiv und die Sammelstraßen „Auf dem Horne“ und „Lüderser Weg“ planmäßig entwickelt worden ist. Es liegt an der Straße „Auf dem Horne“ im Norden und dem Lüderser Weg im Süden und

Urschrift

beinhaltet zusätzlich eine Dreiecksfläche südlich des Lüderser Weges zwischen dem Wasserkraftwerk und der vorhandenen westlichen Ortsrandbebauung.

Mit seinen ca. 13.500 Einwohnern verteilt auf die Stadt Pattensen und mehrere dazugehörige Ortschaften liegt Pattensen ca. 15 km südlich von Hannover und wird von den Bundesstraßen 3 und 443 großräumig erschlossen.

Übergeordnet relevant für das Plangebiet ist das Wasserkraftwerk der Harzwasserwerke im Westen des Bebauungsplangebietes mit den von Süden kommenden Wassertransportleitungen der Harzwasserwerke und der nach Norden abgehenden Zubringertrinkwasserleitung DN 600 der Stadtwerke Hannover AG. Die Leitungen laufen jeweils entlang der westlichen bzw. südwestlichen Bebauungsplangrenze und sind sowohl für die Gestaltung und Erschließung des inneren Plangebietes als auch für die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen maßgeblich wegen ihrer übergeordneten Versorgungsfunktionen im Ballungsraum Hannover.

Das östlich des Plangebietes gelegene Staatsarchiv mit einer umbauten Grundfläche von ca. 5.400m² hat trotz seiner überregionalen Bedeutung keinen unmittelbaren Einfluß auf die Planungsinhalte.

Die nördlich jenseits der Straße „Auf dem Horne“ anschließenden Fluren werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten	Wohnbebauung plus Staatsarchiv
Im Süden	südlich des Lüderser Weges Wohnbebauung
Im Südwesten	landwirtschaftliche Nutzung und Wasserkraftwerk
Im Westen	Kleingärten

2.1 Bestand

Bis auf die vorhandene Feldscheune am Lüderser Weg ist ein baulicher Bestand im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

2.1.1 Vorhandene Erschließung

Die derzeit als landwirtschaftliche Vollerwerbsflächen genutzten Gebiete sind baulich in keiner Weise erschlossen, jedoch entlang ihrer westlichen Grenze von einer Trinkwassertransportleitung durchzogen.

Die im Süden des Plangebietes gelegene Sammelstraße „Lüderser Weg“ ist großen Teils zur Erschließung der südlich gelegenen Baugebiete mit den Ver- und Entsorgungsanlagen hergerichtet. Im Norden wird das Plangebiet von der Gemeindestraße „Auf dem Horne“ erschlossen. Der Straßenausbau endet je-

Urschrift

doch hier mit dem Abschluß der im Nordosten an das Plangebiet anschließenden vorhandenen Bebauung.

2.1.2 Vegetationsbestand

Die zukünftigen Baugebiete werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Eine hohe ökologische Bedeutung ist dem Plangebiet nicht beizumessen. Eine besondere Unterschutzstellung liegt nicht vor. Jedoch wird eine Eingriffsbewertung durchgeführt aus der sich Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen begründen. Die Bodenzahl wird mit 70 - 80 veranschlagt.

2.1.3 Altablagerungen

Hinweise auf Altablagerungen in dem Plangebiet oder in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen nicht vor. Auf das Altlastenverzeichnis (§ 39 NAbfG) wird hingewiesen.

2.1.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser

Als Bestandteil des Landschaftsraumes der Hildesheimer Börde ist von einem allgemein tragfähigen Baugrund auszugehen. Detaillierte Aufschlüsse über die Tragfähigkeit liegen nicht vor. Die östlich des Plangebietes anschließende Bebauung läßt jedoch vergleichende Rückschlüsse auf die Wahl der Gründung im Plangebiet zu.

Über die Höhe des Grundwasserspiegels liegen Angaben vor. Demnach wurde auf dem Grundstück des Staatsarchivs zur Zeit der Erkundungsbohrungen im September 1964 Grundwasser auf im Mittel GW = +64,3 mNN eingemessen. Messungen der Grundwasserstände über längere Zeiträume liegen nicht vor.

Wegen der geringen Sickerfähigkeit des Baugrundes ist davon auszugehen, daß das Plangebiet drainiert ist. Neuverlegungen der Sammelleitungen und Verbindungen der eventuell anzuschneidenden Drainagestränge sind ggf. erforderlich.

Weitere Aussagen zu Baugrund, Grundwasser und Versickerungsfähigkeit können den Baugrundaufschlüssen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Erdbaulabors Hannover vom 18.02.1999 entnommen werden. Die Zusammenfassung des Ergebnisses des Nachweises wird im folgenden zitiert:

„Aufgrund von Bodenuntersuchungen ist eine Versickerung auf dem Grundstück als Schachtversickerung im Kiessand unterhalb des bis zu etwa 4 m mächtigen Schluffbodens möglich. In einem kleineren Teilbereich im Osten wäre ggf. ein anderes Versickerungssystem auszuführen, wenn die Ausdehnung der Sande näher eingegrenzt wird und die konstruktiven Gegebenheiten des Wohnungsbaues berücksichtigt werden.“

Das Baugebiet gehört nicht zu den überflutungsgefährdeten Bereichen.

Das Plangebiet weist zwei Hochpunkte auf, jeweils im Norden und Süden zwischen der Straße „Auf dem Horne“ und dem „Lüderser Weg“. Es fällt geringfügig nach Norden zur Straße „Auf dem Horne“ und nach Süden zum „Lüderser Weg“ und darüber hinaus in Richtung „Bennigser Weg“ sowie in die Mitte des Bereiches zwischen „Auf dem Horne“ und „Lüderser Weg“. Das Relief ist insgesamt relativ flach. Die gemessenen Höhen liegen zwischen 69,64 m üNN am Bennigser Weg, 70,87 m üNN am Lüderser Weg und 70,88 m üNN an der Straße „Auf dem Horne“. Die Hochpunkte sind nicht eingemessen worden. Sie liegen gemäß topographischer Karte über 71,00 m üNN.

2.1.5 Verkehrslärm / Emissionen / Immissionen / Elektrosmog

Verkehrslärm geht von dem Plangebiet nicht aus. Emissionen aus überörtlichen Verkehrswegen (Straße, Schiene) sind für das Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Das im Westen des Plangebietes gelegene Wasserkraftwerk der Harzwasserwerke ist bezüglich der von ihm ausgehenden Schallemission von dem Ingenieurbüro für Akustik und Schall IFAS, Ottostraße 77, 31137 Hildesheim im Sommer und Herbst 1995 begutachtet worden. Bestätigt wurde, daß die Werte wesentlich unter den geforderten Grenzwerten liegen. Die Messungen bezogen sich auf die vorhandene Bebauung und die Grundstücksgrenze des Wasserwerkes zum Wohngebiet. An der Grenze wurden 41,3 dbA festgestellt, am ersten Haus des Wohngebietes 37,7 dbA, am mittleren Haus des Wohngebietes 36,4 dbA und am dritten Haus des Wohngebietes 37,4 dbA. Die gemessenen Werte ermöglichen den Schluß, daß die neu hinzukommende Bebauung ebenfalls die geforderten Werte einhält, auch unter Berücksichtigung einer möglichen Verstärkung der Geräuscentwicklung im Laufe der Zeit. Allein aus den gewählten Gebäudeabständen zu dem Wasserkraftwerk ergibt sich eine zusätzliche Reduzierung zu dem an der Grundstücksgrenze gemessenen Wert, so daß die diesbezüglich möglichen Bedenken auf die Planung keinen Einfluß nehmen.

Die Frage von eventuellem „Elektrosmog“, ausgehend von dem im Westen des Plangebietes gelegenen Wasserkraftwerk, ist geprüft worden unter dem Gesichtspunkt, ob diese eventuell möglichen elektromagnetischen Felder mit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu vereinbaren sind.

Es haben hierzu verschiedene Rücksprachen mit den Harzwasserwerken, dem EVU HASTRA und dem Landkreis Hannover stattgefunden. Demzufolge konnte Anfang der neunziger Jahre das Wasserkraftwerk in Betrieb gehen, ohne daß eine Anzeigeverpflichtung im Sinne der relevanten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestanden hat. Nach Rücksprache mit dem EVU ist davon auszugehen, daß wegen der Bauweise (Abkapselung des elektrischen Spannungsfeldes durch die Betonaußenwände) und wegen der vergleichsweise geringen Kapazität (20 kV) der Anlage, elektromagnetische Felder

Urschrift

in der Umgebung des Wasserkraftwerkes nicht nachweisbar sind. Lediglich im unmittelbaren Umfeld bis zu einem Meter Abstand von den Außenwänden des Wasserkraftwerkes ließen sich allenfalls geringe Feldspannungen feststellen.

Die Grundstücksgrenze des Wasserkraftwerkes zur nächstgelegenen Bebauung liegt in einem Abstand von mindestens 18 m zu dem eigentlichen Gebäude und die Baugrenze für eine Neubebauung in einem Abstand von mindestens 58 m zur nächstgelegenen Gebäudekante des Wasserkraftwerkes, so daß davon ausgegangen wird, daß nachweisbare elektromagnetische Felder ausgehend von dem Wasserkraftwerk auf die geplante Wohnbebauung nicht festzustellen sind. Nach den bisherigen Rücksprachen und Erkenntnissen bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, so daß eine Baugebietsfestsetzung zwischen Lüderser Weg und Bennigser Weg beibehalten wird.

2.1.6 Denkmale, Bodendenkmale

Oberirdische Denkmale sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Erkenntnisse über das Vorhandensein eventueller Bodendenkmale liegen nicht vor.

2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang

Als Bestandteil der landwirtschaftlichen Vollerwerbsflächen der Hildesheimer Börde ist das Plangebiet und seine im Norden und im Südwesten angrenzenden benachbarten Flächen komplett ausgeräumt. Die im Osten angrenzende Wohnbebauung einschließlich der komplexen Überbauung mit dem Staatsarchiv sind für eine nach heutigen Maßstäben ausgebildete Ortsrandbebauung regional- und ortsuntypisch, so daß sich mit der nunmehr geplanten westlich vorgelagerten Bebauung eine den heutigen Gestaltungsvorstellungen eher entsprechende Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang erzielen läßt. Vor allem die Fernwirkung der vorhandenen höheren Bebauung am unmittelbaren Ortsrand wird durch das geplante Baugebiet 153 gemildert.

Nach Süden bildet die bereits vorhandene Bebauung einen Übergang zur freien Landschaft, der mit der geplanten westlich vorgelagerten Bebauung und Eingrünung bis zum Wasserkraftwerk seinen Abschluß findet.

Der landschaftsräumliche Abschluß in westlicher Richtung wird zwischen dem Lüderser Weg im Süden und der Straße „Auf dem Horne“ im Norden auf ganzer Länge gebildet durch die bereits vorhandenen Kleingartenanlagen und das Grabeland.

Außer über die vorgenannten Kleingärten und das Grabeland und deren Eingrünung sind keine besonderen Anknüpfungspunkte zu anderen kleinräumigen Landschaftsstrukturen zu verzeichnen.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage wird ein Vermessungsplan des Vermessungsbüros U. Eischen, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Auf dem Dreische 44, 32049 Herford vom 29.04.1999 unter der Auftragsnummer RE 4/5699/G5699/P1/Hu verwandt.

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 153 mit den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| Im Norden | durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 123/1 (Wegeparzelle Auf dem Horne) |
| Im Osten | durch die östliche Grenze des Flurstückes 123/1 (Wegeparzelle Auf dem Horne), die östliche Grenze des Flurstückes 111, die östliche Grenze des Flurstückes 479/9 (Wegeparzelle Lüderser Weg) und die östliche Grenze des Flurstückes 473 |
| Im Süden | durch Teilabschnitte der nördlichen Grenzen der Flurstücke 479/4, 479/7 (Wegeparzellen Lüderser Weg) und durch einen Teilabschnitt der südlichen Grenze des Flurstückes 497/16 (Wegeparzelle Bennigser Weg) |
| Im Westen | verläuft die Plangebietsgrenze in einem Abstand von 2 m parallel westlich der Fernwasserleitung Söse-Nord der Harzwasserwerke. Der parallele Verlauf der Plangebietsgrenze zu der Fernwasserleitung beginnt an der südlichen Grenze des Flurstückes 497/16 (Wegeparzelle Bennigser Weg) und verläuft dann in nordwestlicher Richtung bis zu einem Schnittpunkt mit der westlichen Grenze des Flurstückes 7. Die westliche Grenze verläuft dann in nördlicher Richtung bis zu einem Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Lüderser Weges. Sie verspringt dann in östlicher Richtung bis zum Schnittpunkt der südlichen Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstückes 110/1 mit der südlichen Grenze des Lüderser Weges. Von da an verläuft die westliche Plangebietsgrenze in nördlicher Richtung entlang der Westgrenze des Flurstückes 110/1 und schließt ab durch die nördliche Verlängerung dieser Grenze bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Grenze des Flurstückes 123/1 (Wegeparzelle Auf dem Horne). |

Urschrift

Die genannten Flurstücke liegen in den Fluren 12, 13 und 15 der Gemarkung Pattensen.

Die Abgrenzung des Plangebiets verläuft entlang bereits vorhandener Baugebietsgrenzen im Osten und im Süden. Im Südwesten wird die Abgrenzung gebildet durch den Verlauf der Trinkwassertransportleitung von Süden kommend zu dem Wasserkraftwerk. Im Westen wird die Abgrenzung gebildet durch das Gebiet der Kleingärten und des Grabelandes und im Norden wird die Abgrenzung gebildet durch die Erschließungsstraße „Auf dem Horne“. Die Abgrenzung ist eindeutig und läßt zum Einem die Realisierung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu und zum Anderen können mit dieser gewählten Abgrenzung mögliche Probleme innerhalb des Plangebietes und ggf. zu angrenzenden Bebauungsgebieten am ehesten abgearbeitet und bewältigt werden.

2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Der Wohnungsbedarf in der Stadt Pattensen
- Die Verbesserung der Ortsrandgestaltung
- Die Zubringertrinkwasserleitung DN 600
- Das vorhandene Wasserkraftwerk mit seiner übergeordneten Bedeutung für die Versorgung des Ballungsraumes Hannover
- Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Naturraum.

3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte/örtliche Planungen

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte sind derzeit nicht bekannt.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das regionale Raumordnungsprogramm für das Gebiet des Kommunalverbandes Großraum Hannover.

Es liegen folgenden örtliche Planungen vor:

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen, Stand 1981
- Der im Osten angrenzende Bebauungsplan Nr. 113 A, Stand 11.05.1978
- Der im Süden anschließende Bebauungsplan Nr. 123, Stand 17.02.1983
- Die Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 153, Stand 10.02.1999
- Der Nachtrag zum Grünordnungsplan, Stand August 1999

Urschrift

- Die Baugrundaufschlüsse zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet (Erdbaulabor Hannover), Stand 18.02.1999
- Die Lärmimmissionsmessungen Wasserkraftwerk Pattensen (Ingenieurbüro für Akustik und Schall) vom 06.07.1995 und 09.11.1995

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Kommunalverband Großraum Hannover stellt mit seiner Stellungnahme vom 12.04.1999 die Übereinstimmung des Planentwurfes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung fest.

3.2 Entwicklungstendenzen

Der Bedarf an Wohneinheiten im gesamten Großraum Hannover ist nach wie vor groß. Vor allem besteht eine weitere Nachfrage nach privaten Einfamilien- und Zweifamilienhausstandorten, die im Hinblick auf den nahe gelegenen Messestandort durch private Fremd- bzw. Untervermietung ergänzt werden kann.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Pattensen entsteht sowohl durch Zugang von außen, als auch durch die Eigenentwicklung in der Stadt Pattensen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die gewerblichen Ansiedlungen im Osten der Stadt. Auch die in den „alten“ Neubaugebieten nachgewachsene Generation begründet den Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen, was der demographischen Struktur und der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur der Stadt zu Gute kommt.

Hinzu kommen landschaftsräumliche Qualitäten im Umland der Stadt Pattensen sowie innerörtliche Qualitäten (Stadtkern, Ortsbild, Lebensqualität) die für den Standort sprechen.

3.3 Bestehende Baurechte

Ein Baurecht besteht zur Zeit nicht. Die zukünftigen Bauflächen sind derzeit gem. § 35 BauGB -Bauen im Außenbereich- zu beurteilen. Der Standort des Wasserkraftwerkes ist als privilegiertes Bauvorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB einzustufen.

3.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Pattensen sieht eine Bauflächendarstellung für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht vor. Lediglich nördlich des Lüderser Weges zwischen der vorhandenen Feldscheune und dem Gelände des Staatsarchivs ist eine allgemeine Wohngebietsdarstellung für etwa eine Bebauungstiefe vorgenommen worden. Der übrige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Urschrift

Die Stadt Pattensen hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet Nr. 153 „Westlich des Staatsarchivs“ zwecks Vorbereitung weiterer Wohnbauflächen beschlossen.

Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

4.0 Städtebauliche Ziele

Die Bebauung soll die Siedlungsentwicklung der Stadt Pattensen für diesen Bereich der westlichen Ortsrandlage arrondieren. Dabei ist die Abrundung der Ortsrandlage und deren Eingrünung besonders zu berücksichtigen. Im Einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet werden entsprechend dem allgemeinen Gebietscharakter der westlichen Ortslage Pattensen als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierdurch wird der vorgegebenen Siedlungsstruktur am ehesten entsprochen und ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht, ohne daß Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung zu erwarten sind. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird für alle Gebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete vorgenommen.

Demnach sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Urschrift

Die Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil wegen ihrer erheblichen Flächeninanspruchnahme der angestrebte Charakter des Gebietes und ein Mindestmaß an baulicher Dichte nicht erzielt werden kann.

Die Tankstellen werden ausgeschlossen, wegen ihres erheblichen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Emissionen für das geplante und die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete. Tankstellenstandorte sind in der Stadt Pattensen an den belebten Bundes- und Landesstraßen vorhanden, so daß eine ausreichende Versorgung bereits im Bestand sichergestellt ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 1 BauGB) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung rechtfertigt sich aus dem vorgenannten Grund, aber auch wegen des hohen Erschließungsstandards der Stadt Pattensen und dem hohen Grad an infrastruktureller Ausstattung des Ortes. Darüber hinaus gibt die benachbarte Bebauung im Osten das Maß einer höheren Verdichtung im Vergleich zum ländlichen Siedlungsbau vor. Der nahezu komplette Einschluß des Baugebietes durch die vorhandene Bebauung im Osten und Süden sowie den breiten Grünzug der Kleingärten und des Grabelandes im Westen erlaubt das festgesetzte Nutzungsmaß, weil landschaftlich sensible Bereiche nicht berührt werden und wegen der vorhandenen Umgebung eine nachteilige Fernwirkung auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten ist.

Für einen kleinen Teil des Plangebietes zwischen Lüderser Weg und Bennigser Weg wird wegen des unmittelbaren Überganges zur freien Landschaft die Grundflächenzahl auf 0,3 reduziert.

Der gesamte Bereich zwischen „Auf dem Horne“ und dem „Lüderser Weg“ wird mit einer Geschößflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der westlichen Randlage der Stadt Pattensen zwischen den Baugebieten „Das kleine Hornfeld“, „Bennigser Weg/Lüderser Weg“ und den westlich vorgelegerten Kleingarten und Grabelandflächen. Der Teilbereich zwischen Lüderser Weg und Bennigser Weg ist wiederum wegen des unmittelbaren Überganges zur freien Landschaft mit einer geringeren Geschößflächenzahl von 0,4 ausgestattet.

Abweichend von § 20 Abs. 3 BauNVO werden Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mit angerechnet.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwischen „Auf dem Horne“ und „Lüderser Weg“ wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Zwischen „Lüderser Weg“ und „Bennigser Weg“ wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschöß begrenzt, wiederum wegen des unmittelbaren Überganges zur freien Landschaft.

Urschrift

Zur Vermeidung unangemessener Höhenentwicklungen wird für die zweigeschossig festgesetzten Gebiete eine maximale Firsthöhe von 10,5 m über einem im Plan festgelegten Bezugsmaß festgesetzt. Für die eingeschossig festgesetzte Bebauung beträgt die Firsthöhe 9,5 m.

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung

Für die Bebauung zwischen Lüderser Weg im Süden und „Auf dem Horne“ im Norden werden nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen. Diese Festsetzung schafft einen allmählichen Übergang von der kompakten Bebauung im Osten des Plangebietes zu den Kleingärten im Westen des Plangebietes, die das Plangebiet großflächig zur freien Landschaft abschirmen.

Im unmittelbaren Übergangsbereich zur freien Landschaft bei dem festgesetzten Baugebiet zwischen Lüderser Weg und Bennigser Weg wird hingegen die Einzelhausbebauung festgesetzt, weil hier großflächig vorgelagerte Grünbereiche zur freien Landschaft nicht vorhanden sind und mit dieser Festsetzung dem sensiblen Ortsrandbereich am ehesten entsprochen wird.

Die Festsetzung einer möglichen Doppelhausbebauung zwischen „Auf dem Horne“ und „Lüderser Weg“ erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Entwicklung wirtschaftlicher Bauformen bei trotzdem hohem verbleibenden Freiflächenanteil.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich an den Plangebietsgrenzen, den vorgegebenen Verkehrsflächen, den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und entlang den Flächen für grünordnerische Maßnahmen.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

4.4 Nebenanlagen

Flächen für Nebenanlagen werden nicht festgesetzt.

4.5 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes zwischen „Lüderser Weg“ und „Auf dem Horne“ erfolgt über eine Erschließungsstraße die im östlichen Randbereich des Plangebietes den Lüderser Weg mit der Straße „Auf dem Horne“ verbindet. In westlicher Richtung wird die Tiefe des Baugebietes bis zu den Kleingärten über einen sogenannten Einhang (oder auch Schlaufe) erschlossen. Die nicht unmittelbar an die festgesetzten Verkehrsflächen grenzenden Grundstücke werden über private sogenannte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Urschrift

Der im inneren des Plangebietes gelegene Kinderspielplatz wird teilweise über eine fußläufige Verbindung zwischen der Haupterschließungsstraße und dem Einhang erschlossen. Über diese Verbindung kann die Kinderspielplatzfläche auch für die Pflegefahrzeuge der Stadt erreicht werden.

Das Baugebiet zwischen Lüderser Weg und Bennigser Weg wird jeweils mit einer kleinen Stichstraße vom Lüderser Weg und vom Bennigser Weg aus erschlossen, die den Charakter eines Anliegerweges haben sollen. Sie werden miteinander verbunden über eine 2,5 m breite Erschließungsfläche die als Fußweg gewidmet werden soll. Diese Verbindung wird erforderlich auch weil hier im U-Raum für die Versorgung des nördlich gelegenen Baugebietes wesentliche Erschließungsleitungen verlegt werden.

Die Verkehrsflächen werden überwiegend in einer Breite von 6,0 m ausgewiesen. In den Bereichen in denen Stellplätze untergebracht werden sollen, werden die Verkehrsflächen dementsprechend aufgeweitet.

Die ausgewiesenen Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb der Verkehrsflächen erlauben in etwa ein Verhältnis von 1: 3 entsprechend einem Stellplatz je drei möglicher Baugrundstücke.

Eine weitere Differenzierung der festgesetzten Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßenraum so wie die Unterbringung von Parkflächen im Straßenraum im Vordergrund stehen.

Die Anschlüsse an die innerörtlichen Haupterschließungsstraßen erfolgen im Norden „Auf dem Horne“ und im Süden über den „Lüderser Weg“ und „Bennigser Weg“, so daß in etwa zu gleichen Teilen das entstehende Verkehrsaufkommen über die Straße „Auf dem Horne“ und die Straßen „Lüderser Weg/Bennigser Weg“ dem überörtlichen Verkehrsnetz zugeführt wird.

4.6 Grünflächen

Das Plangebiet ist Bestandteil des westlichen Ortsrandabschlusses der Stadt Pattensen. Es ist bereits durch die westlich vorgelagerten Kleingärten und das Grabeland großräumig eingegrünt, so daß außer den erforderlichen Kinderspielplatzflächen und den Ausgleichsflächen für den Eingriff in den Naturraum zusätzliche Grünflächen bzw. Aussagen zu Grünflächen in dem Plan nicht erforderlich werden. Außerdem ist das Plangebiet im unmittelbaren Einzugsbereich der großzügigen Sport- und Freizeitanlagen der Stadt Pattensen gelegen, so daß der Bedarf diesbezüglich im Plangebiet bzw. seiner unmittelbaren Umgebung abgedeckt ist.

4.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Gemäß örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wird eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken vorgeschrieben. Somit wird die Festsetzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (z. B. Regenrückhaltebecken) entbehrlich. Die erforderlichen hydraulischen Nachweise werden im Zusammenhang mit der nachgeordneten Erschließungsplanung für das Plangebiet erbracht. Zur Bestimmung der Art und Weise der auszuführenden Versickerung liegt ein Gutachten des Erdbaulabors Hannover vor.

4.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Es ist eine Eingriffsbewertung der mit dem Bauleitplan vorbereiteten Maßnahmen in den Naturraum durchgeführt worden. Mit dem darauf zu erstellenden landschaftsplanerischen Fachplan werden die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft begründet. Wegen der vorgesehenen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bezüglich der Eingriffsbewertung ein Nachtrag zum Grünordnungsplan erstellt worden. Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen in dem Bebauungsplan sind dementsprechend modifiziert worden.

4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die von den Anliegerstraßen abgehenden Wohnwege werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begünstigten sind die von diesen Stichen erschlossenen Anlieger. Innerhalb dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auch die Leitungen der öffentlichen Erschließungsträger zu führen.

Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Hannover ausgewiesen. In diesem Bereich verläuft die Trinkwassertransportleitung DN 600. Die Nutzung dieses Bereiches und ggf. Bepflanzung ist in Abstimmung mit den Stadtwerken wie folgt möglich:

- Der einzuhaltende Schutzabstand beträgt von der Rohrachse aus zu beiden Seiten je 3 m (siehe auch DVGW – Arbeitsblatt W 403).
- Im Bereich des Schutzstreifens können unter Berücksichtigung der DVGW – Richtlinien W 403 und GW 125 Pflanzungen in vorheriger Absprache mit dem Leitungsträger vorgenommen werden. Hierbei sind aber insbesondere schützenswerte Pflanzungen zu vermeiden.
- Der Abstand von Baumpflanzungen zum Schutzstreifen ist auch aus den vorgenannten Richtlinien zu ersehen, wobei zu beachten ist, daß der gesamte Schutzstreifen auch als Arbeitsraum zu werten ist.
- Überbauungen durch Gebäude, Garagen, Carports oder ähnlichen sowie auch nur durch Dachüberstände sind nicht zulässig.

Urschrift

- Der Schutzstreifen kann als normale Verkehrsfläche genutzt werden, wobei die zulässige Belastung vorab mit dem Leitungsträger zuzüglich ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen abgesprochen werden muß.

Das DVGW Arbeitsblatt W 403 kann von den zukünftigen Grundstückseigentümern bzw. deren Architekten bei den Stadtwerken eingesehen werden bzw. im einschlägigen Fachhandel bezogen werden. Aus diesem Arbeitsblatt ergibt sich u. a. das quer zum Leitungsverlauf keine Zäune mit massiven frostfrei gegründeten Fundamenten errichtet werden dürfen. Zaunpfähle mit einer Gründung bis max. 80 cm unter vorhandenem Gelände werden von den Stadtwerken akzeptiert. Die Höhenangaben sind jedoch an Hand der Höhenpläne der Stadtwerke zu präzisieren und jeweils auf NN-Höhen abzustimmen. Ausgleichpflanzungen für die bereits eingeteilten Flurstücke 3 und 4 sowie 20 und 21 an der westlichen Plangebietsgrenze sollen auch im Leitungsschutzbereich zugelassen werden. Bedingung dabei ist jedoch, daß Ersatzpflanzungen bei einer eventuellen Inanspruchnahme des Leitungsschutzbereiches durch die Stadtwerke im Falle eines Störfalles nur in Höhe des Wertes der Erstpflanzung erstattet werden.

Im Süden des Plangebietes ausgehend vom Bennigser Weg ist ein Leitungsrecht zugunsten der Harzwasserwerke ausgewiesen. Hier verlaufen die Fernwasserleitungen Söse-Nord, Durchmesser 600 mm und Grane-West, Durchmesser 1.000 mm der Harzwasserwerke GmbH. Die Fernwasserleitung Söse-Nord liegt in einem Geländestreifen (Schutzstreifen) von insgesamt 4 m Breite und die Fernwasserleitung Grane-West liegt in einem Geländestreifen (Schutzstreifen) von insgesamt 6 m Breite, der durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert ist. Auf den vorgenannten Geländestreifen dürfen Veränderungen jedweder Art (z. B. Errichtung von Bauwerken jeder Art, Verlegung von Fahrbahndecken, Bepflanzung mit Bäumen) nur mit Einwilligung der Harzwasserwerke GmbH durchgeführt werden.

Bei der Planung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten, daß bei Kreuzungen ein lichter Abstand von 0,5 m zur Fernwasserleitung einzuhalten ist. Bei Parallelverlegungen ist ein lichter Mindestabstand von 3,0 m (im unmittelbaren Straßenbereich von 1,0 m) einzuhalten.

4.10 Schutzflächen/Richtfunktrasse

Zur Zeit liegen keine Erkenntnisse über Richtfunktrassen bzw. einzuhaltende Schutzflächen über oder unter dem Plangebiet (Bergbau) vor.

4.11 Pflanzgebote

Im Resultat der Auswertung des Grünordnungsplanes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzgebote ausgesprochen, die im Text und Plan präzisiert sind.

4.12 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Zur besseren Einfügung in den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Zusammenhang werden über Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung die Dachneigungen der Hauptdachflächen bestimmt.

Die Versickerung, Verregnung oder Verrieselung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken wird gem. § 56 Abs. 1 Ziffer 8 NBauO vorgeschrieben. Bemessungsgrundlage für die Behandlung des Niederschlagswassers sind die Baugrundaufschlüsse zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Erdbaulabors Hannover vom 18.02.1999.

4.13 Flächenbilanz/Kapazitäten

Nr.	Gebietsart	zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Gebietsgröße qm	% des Plangebietes
1	Allg. Wohngebiet (WA)	II	0,4	0,6	ED	45.470	78
2	Allg. Wohngebiet (WA)	I	0,3	0,4	E	3.689	6
3	Grünfläche	Kinderspielplatz öffentlich				845	2
4	Verkehrsfläche	-	-	-	-	8.200	14
						58.205	100

Mit der Planung wird somit die Erschließung von ca. 90 Baugrundstücken in Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung planerisch an diesem Standort vorbereitet.

4.14 Kinderspielplatznachweis

Im Plangebiet ist eine Geschoßfläche von ca. 28.758 m² möglich. Daraus resultiert ein Spielplatzbedarf aus dem Plangebiet von netto 28.758 m² x 2 % = 575 m². Das ergibt eine Bruttospielplatzfläche von 575 m² x 1,33 = 765 m². Mit der ausgewiesenen Fläche von 845 m² wird das gesetzlich geforderte Maß eingehalten und es können zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen im Grünbereich angelegt werden.

5.0 Infrastruktur

Die für die geplanten, den Siedlungsbereich ergänzenden und abrundenden Bauvorhaben notwendige öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, Post, Ver- und Entsorgung) ist in der Stadt Pattensen in ausreichendem Maße vorhanden. Die Verkehrsflächen können an das vorhandene öffentliche Verkehrs- und Erschließungsnetz angebunden werden.

5.1 Gasversorgung

Die geplanten Gebäude können von der Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Jacobistraße 3, 31152 Sarstedt, mit Erdgas versorgt werden.

5.2 Elektrizitätsversorgung

Das Plangebiet kann von der HASTRA AG, Peiner Straße 47, 30880 Laatzen, mit elektrischer Energie versorgt werden.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den städtischen Eigenbetrieb Wasserversorgung Pattensen, Auf der Burg 1-2, 30982 Pattensen vorgenommen.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Zubringertrinkwasserleitung DN 600 der Stadtwerke Hannover. Der einzuhaltende Schutzbereich und die darin mögliche Nutzung sind unter Punkt 4.9 – Geh,- Fahr- und Leitungsrechte – beschrieben.

Im Südwesten des Plangebietes verlaufen die Fernwasserleitungen Söse-Nord und Grane-West der Harzwasserwerke in etwa parallel hin zu dem Wasserkraftwerk. Der einzuhaltende Schutzbereich und die darin mögliche Nutzung sind unter Punkt 4.9 beschrieben.

5.4 Abwasserbeseitigung

Zuständig für die Abwasserbeseitigung hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser ist die Stadt Pattensen.

Für das Plangebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Entwässerungsentwurf zur Schmutz- und Regenwasserableitung im Trennverfahren erarbeitet.

Vorbehaltlich des noch zu erstellenden Entwässerungsentwurfes ist die Entwässerung des Plangebietes im Norden an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Straße „Auf dem Horne „ möglich. Dazu besteht die Möglichkeit im Süden an die vorhandene Kanalisation im Lüderser Weg anzuschließen.

Damit die vorhandenen Kapazitäten der Regenwasserkanalisation nicht überlastet werden, wird nur das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die Niederschlagswassermenge wird damit auf den natürlichen Landabfluß des gesamten Bebauungsplangebietes reduziert. Dem entsprechend erfolgt keine Einleitung des Niederschlagswas-

Urschrift

sers aus den privaten Wohnbaugrundstücken in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Diese Absicht wird über eine entsprechende örtliche Bauvorschrift betreffs Versickerung auf dem Grundstück sichergestellt.

Von Seiten des Erschließungsträgers wird angestrebt, auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen mit den späteren Grundstückserwerbern mittels Zisternen das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich zurückzuhalten und dem häuslichen Brauchwasserkreislauf zuzuführen.

5.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W405 durch den Versorgungsträger Stadt Pattensen sicherzustellen.

Die Wasserversorgung des westlichen Bereiches der Stadt Pattensen soll gesichert und erweitert werden. Hier geht es um die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung von dem Übergabepunkt am Bennigser Weg zum Lüderser Weg und zu den vorhandenen westlichen Ortslagen in Pattensen und dem neu hinzukommenden Baugebiet. Mit dieser Neuverlegung von dem Übergabepunkt am Bennigser Weg wird der Grundsatz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko) sichergestellt. Der darüber hinausgehende Objektschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 wird mit dieser Erweiterung des Wasserversorgungsnetzes nicht nachgewiesen, weil er für die festgesetzten Wohngebiete im Plangebiet nicht erforderlich ist.

5.6 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH, Postfach 110161, 30856 Laatzen, zuständig.

6.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines zwischen der Stadt Pattensen und dem Erschließungsträger noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages. Erschließungsträger ist die Firma Werretal, Gesellschaft für Urbanisationsmaßnahmen mbH, Ahmser Str. 156 in 32052 Herford.

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden ebenfalls auf der Grundlage des vorgenannten städtebaulichen Vertrages geregelt. Die notwendigen Grunderwerbsverhandlungen werden zur Zeit zwischen den Grundeigentümern und dem Erschließungsträger durchgeführt. Sie sind für einen Großteil des Plangebietes bereits abgeschlossen.

Urschrift

6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten

Der Abschluß des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Pattensen und dem Erschließungsträger wird zur Zeit verhandelt. Daher wird keine Aufnahme in die Finanzplanung vorgesehen.

6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten

Aufstellungsbeschluss	10.12.1998
Auslegungsbeschluss	30.09.1999
Auslegung	11.10.1999 - 11.11.1999
Satzungsbeschluss	16.12.1999
Rechtskraft ab	23.03.2000

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 den Bebauungsplan Nr. 153 „ Westlich des Staatsarchivs „ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 24.03.2000




Griebel
Bürgermeister

Stadt Pattensen

Landkreis Hannover

Nachtrag zum Grünordnungsplan

**aufgrund der Ergebnisse der Planfortschreibung
des Bebauungsplanes Nr. 153**

„Westlich des Staatsarchivs“

Fassung: 23.08.1999

Auftragnehmer:

Heinrich Vultcr
(Architekt und Stadtplaner)
An der Junkernwiese 7
30926 Seelze
Tel.: 05137 / 3236 Fax: 05137 / 91371

Bearbeiter im Büro Vultcr:

Joachim Föhr
(Dipl.-Geogr. / Landschaftsplaner)

Die Planfortschreibung hat folgende Änderungen mit sich gebracht:

1. **Veränderung der Größe des Geltungsbereiches**
2. **Veränderung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
3. **Berücksichtigung der Versickerung und Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers**
4. **Naturschutzfachliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich**

Im folgenden werden diese vier Punkte näher erläutert.

1. **Veränderung der Größe des Geltungsbereiches**

Die öffentliche Grünfläche im Südwesten des Geltungsbereiches entfällt. Sie bleibt der Landwirtschaft erhalten. Somit hat der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) eine Größe von 59.010 m². Hieraus ergibt sich eine Veränderung in der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich (siehe Punkt 4)

2. **Veränderung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen „Auf dem Horne“ und „Lüderser Weg“ konnten aufgegeben und durch Flächenangaben ersetzt werden.

Als textliche Festsetzung wird vorgeschlagen:

„Im Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sind im Bereich der privaten Grundstücke 8% der gesamten Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.“

„Im Gebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind im Bereich der privaten Grundstücke 12% der gesamten Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen gemäß Artenliste 1 des Grünordnungsplanes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.“

3. **Berücksichtigung der Versickerung und Brauchwassernutzung des Niederschlagswassers**

Im Bereich des B-Planes ist geplant, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Diese Brauchwasserzisternen haben einen Überlauf, über den das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser in einen Sickerschacht gelangt. Die Zisternen und Sickerschächte sind so dimensioniert, daß kein Anschluß an einen Regenwasserkanal notwendig sein wird.

Im Entwurfsexemplar des B-Planes ist in den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 56 NBauO eine Regelung betreffs Versickerung des Niederschlagswassers enthalten. Diese Regelung fand in der ursprünglichen Version des Grünordnungsplanes jedoch keine Berücksichtigung.

Versiegelte Flächen haben keine positive Bedeutung für den Naturhaushalt, weil unter anderem das anfallende Niederschlagwasser nicht im Boden versickern kann und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt wird.

Die im Geltungsbereich geplante Nutzung des Niederschlagwassers und die darüber hinaus gehende Versickerung wirken der negativen Beeinträchtigung durch die Versiegelung mit Gebäuden entgegen. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind solche Flächen höher zu bewerten.

Daraus ergibt sich, daß nicht die gesamte versiegelte Fläche von 21.967 m² in der Eingriffsbewertung den Grundwert 0 erhält. Lediglich die Zufahrten, Stellplätze und sonstigen versiegelten Flächen (2.226 m²) auf den privaten Baugrundstücken werden mit 0 bewertet, die versiegelten Flächen mit nachgeschalteter Versickerung bzw. Brauchwassernutzung (19.741 m²) gehen mit dem Wert 0,25 in die Bilanzierung ein.

Die daraus folgende Änderung der naturschutzfachlichen Bilanzierung ist in Punkt 4 dargestellt.

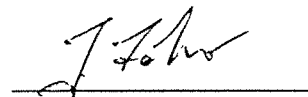
4. Naturschutzfachliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grund- wert	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert (Sp5xSp6)	Einzelflä- chenwert (Sp4 x Sp7)
Bestand							
1	1.1	versiegelte Fläche	1.485,30	0,00	1,00	0,00	0,00
2	1.3	Schotterfläche	160,00	1,00	1,00	1,00	160,00
3	2.3	Wegraine ohne Gehölze	1.247,00	3,00	1,00	3,00	3.741,00
4	3.1	Acker	56.118,22	2,00	1,00	2,00	112.236,44
Summe			59.010,52				116.137,44

Planung							
1		Wohngebiet geplant	43.803,42				70.443,25
	1.1	Zufahrten, Stellplätze und sonstige versiegelte Flächen	2.226,42	0,00	1,00	0,00	0,00
	1.2	versiegelte Flächen (Gebäude) mit nachgeschalteter Versickerung bzw. Brauchwassernutzung	19.741,00	0,25	1,00	0,25	4.935,25
	4.1	Zier- und Nutzrasen	21.836,00	3,00	1,00	3,00	65.508,00
2		Wohnstraßen geplant	5.425,30				1.532,05
	1.1	versiegelte Flächen	4.246,80	0,00	1,00	0,00	0,00
	1.2	Gehweg und Stellplätze	1.178,50	1,00	1,30	1,30	1.532,05
3		Grünflächen geplant	7.149,50				40.465,50
	4.2	Spielplatz mit Bepflanzung	810,50	3,00	1,00	3,00	2.431,50
	8.1	Ausgleichsfläche	6.339,00	6,00	1,00	6,00	38.034,00
4		Bestehende Bebauung und Vegetation	2.632,30				3.741,00
	1.1	Straße vorhanden	1.385,30	0,00	1,00	0,00	0,00
	2.3	Wegränder	1.247,00	3,00	1,00	3,00	3.741,00
Summe			59.010,52				116.181,80

Zusammenfassend kann gesagt werden, daß der Eingriff nach Durchführung der landespflegerischen Maßnahmen ausgeglichen ist.

Seelze, den 23.08.1999



Joachim Föhr
Dipl.-Geograph