

URSCHRIFT

S T A D T P A T T E N S E N - L Ä N D K R E I S H A N N O V E R

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 307, An der Beeke, Ortsteil Jeinsen

Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Rat hat in seiner Sitzung am 25.06.1981 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß und der Geltungsbereich sind am 23.07.1981 im "Herold" Nr. 15 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist aus dem vom Rat am 23.04.1981 festgestellten Flächennutzungsplan, dessen Genehmigung bis zum Abschluß des Bebauungsplan-Verfahrens erwartet wird, entwickelt worden.

Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes liegt in Händen der Stadtverwaltung.

Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere der Sicherung und Durchführung der Planung dienenden Maßnahmen nach Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Grundsatz gilt: Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist die sachliche und zeitliche Notwendigkeit vor allem dadurch gegeben, umgehend planungsrechtliche Voraussetzungen für die Herstellung und Widmung der Erschließungsanlage An der Beeke zu schaffen, die provisorisch bereits bebaute Grundstücke erschließt.

Der Ausbauzustand reicht zur Sicherstellung einer ordnungsmäßigen Erschließung nicht aus, wie vom Obergerverwaltungsgericht Lüneburg im Urteil vom 16.10.1980, Az. 6 OVG A 35/79, festgestellt worden ist.

Der Ausbau ist zur Zeit aber noch nicht möglich, da es bisher nicht gelungen ist, den Großteil der im Privateigentum befindlichen Straßenfläche freihändig zu erwerben. Das nunmehr erforderlich werdende Bodenordnungsverfahren (Grenzregelung oder Enteignung) setzt die baldige Wirksamkeit des Bebauungsplanes voraus; womit ein weiteres Argument für die Notwendigkeit des Planes gegeben ist.

Städtebauliches Konzept

Den im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzügen folgend soll die vorhandene Bau- und Bodennutzungsstruktur unverändert bleiben.

Darüber hinaus ist als städtebauliches Konzept bei der Wahl der Festsetzungen das Ziel angenommen worden, daß sich Hinzukommendes dem Vorhandenen anpassen kann.

Die Gebiets- und Grundstückerschließung ist bereits durch das Provisorium vorgeprägt und soll im Grundsatz auch beibehalten werden. Das Konzept geht davon aus, daß Anlagen für öffentlichen ruhenden Verkehr wegen des Minimalbedarfs nicht erforderlich sind.

Für die Anlage eines Kinderspielplatzes reicht der Geltungsbereich als Einzugsgebiet nicht aus. Im Rahmen der weiteren Ortsentwicklung soll daher der Bedarf dieses Planbereiches im Einzugsgebiet eines "außerhalb" liegenden Kinderspielplatzes berücksichtigt werden. ~~Zunächst soll also von der Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze Gebrauch gemacht werden. Es wird unterstellt, daß für die Kinder noch genügend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten "im Dorf" vorhanden sind.~~

4 Zeilen pers. gem. Auflage Nr. 2 der Genehmigung v. 24. 11. 82-309.6-21102.2-307-53/82 BR Han.

Inhalt des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entwickelt aus den Darstellungen im Flächennutzungsplanes und entsprechend dem städtebaulichen Konzept ist als Nutzungsart insgesamt Dorfgebiet (MD) und als Nutzungsmaß in Anlehnung an vorhandene bauliche Anlagen im westlichen Planbereich, der auch den Ortsrand bildet, eine Eingeschossigkeit und im übrigen eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich ebenfalls an der vorhandenen Bauweise und stellen in etwa Mittelwerte der Baunutzungsverordnung dar. Die festgesetzte Ausnutzung läßt auf den Baugrundstücken noch Veränderungen zu.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Mittels Baugrenzen sind überbaubare Grundstücksflächen gebildet worden, auf denen - bestandsorientiert - in offener Bauweise bauliche Anlagen zulässig sind.

Die Baugrenzen sind unter weitestgehender Beachtung vorhandener Baufluchten und Gebäuden so bestimmt worden, daß sie straßenseitig parallel im Abstand zwischen 3 und 5 m zur Verkehrsfläche verlaufen. Die rückwärtigen Baugrenzen sind das Ergebnis von Bautiefen- bzw. Baustreifenbestimmungen, bei denen ebenfalls die vorhandenen baulichen Anlagen weitestgehend maßgebend waren.

Der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen läßt in den meisten Fällen noch bauliche Ergänzungen zu.

Verkehrsfläche

Für die Gebiets- und Grundstückerschließung ist eine öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen.

Durch das Stichstraßenprinzip ist das Verkehrsaufkommen begrenzt und abschätzbar, so daß als Folgerung der vorgesehene Minimalausbau als bedarfsgerecht angenommen wird. Die Wendepunkte berücksichtigen einen Wendekreisradius von 13 m, d.h., die meisten Kraftfahrzeuge werden "in einem Zuge" wenden können.

Der Straßenquerschnitt ist entsprechend dem angenommenen geringen Verkehrsaufkommen wie ein "befahrbarer Wohnweg" gestaltet worden, d.h., es wurde nur ein einseitiger, nicht durch Hochbord geschützter Gehstreifen vorgesehen. Im Bereich der Scheune erfolgt eine Fahrbahneinengung auf eine Fahrspur. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Leichtigkeit und Sicherheit des allgemeinen Verkehrs wird wegen des geringen Verkehrsaufkommens und wegen der übersichtlichen Strecke, etwa 25 bis 30 m lang, nicht angenommen.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse soll die Brücke im Einmündungsbereich an der Beeke/Im Huxole verbreitert werden, so daß u.a. der Abbiegeradius erheblich vergrößert werden kann.

Fläche für Wasserwirtschaft, Geh- u. Fahrrechte zugunsten der Gewässerunterhaltung

Die festgesetzten Flächen dienen einem Gewässer II. Ordnung. Im Bereich der begleitenden Verkehrsfläche ist sowohl eine Verlegung nach Norden als auch eine Flächeneinengung im Bereich der Scheune vorgesehen. Die Laufverlegung dient dazu, die jetzige Straßenfläche zu verbreitern. Die Flächeneinengung wird durch Fortfall der Böschungen ausgeglichen.

Für die Unterhaltung des Gewässers sind auf den Anliegergrundstücken Geh- und Fahrrechte in einem 5 m-Streifen parallel zum Bachlauf gesichert worden.

Textliche Festsetzungen

Um die derzeitigen Strukturmerkmale festzuschreiben und das Verkehrsaufkommen gering zu halten, sind die Regelnutzungen eines Dorfgebietes, wie sie in den Ziffern 4 bis 10 des § 5 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) genannt sind, ausgeschlossen worden. Es handelt sich hierbei vor allem um gewerbebetriebliche o.ä. Nutzungen.

Aus Gründen der Ortsbild- und Landschaftsgestaltung sind Windenergieanlagen, Masten und freistehende Antennenanlagen sowie Garagen im geringeren Abstand als 1,5 m zur Straßengrenze als Nebenanlagen ausgeschlossen worden. Durch das Zurückrücken der Garagen soll die optische Einengung des Straßenraumes, der wegen des kleinen Straßenquerschnitts bereits schmal ist, vermieden werden.

Durchführung des Bebauungsplanes

Erschließung

Alle Baugrundstücke werden von öffentlichen Erschließungseinrichtungen, wie Straßen, Schmutzwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung, erfaßt.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anlagen der HASTRA, die ebenfalls bereits vorhanden sind.

Bodenordnung

Für den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen für den Fall beabsichtigt, wenn der zunächst beabsichtigte freie Erwerb bzw. Grundstückstausch erfolglos bleibt.

Der derzeitige Stand der laufenden Verhandlungen läßt aber bereits jetzt vermuten, daß für die Flurstücke 20/2 (Wegenutzung) und 457/17 (unbebaubares Bauland) mindestens eine Grenzregelung nach den §§ 80 bis 84 BBauG durchgeführt werden muß, um die plankonformen Nutzungen zu erreichen.

Sonstige Maßnahmen

Die Brücke im Zuge der Ortsstraße Im Huxole, die auch Auswirkungen auf den Einmündungsbereich der Ortsstraße An der Beeke hat, soll verbreitert werden. Diese Maßnahme steht im engen Zusammenhang mit der Ausbaumaßnahme der Ortsstraße An der Beeke.

Soziale Maßnahmen zur Sicherung der persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erforderlich.

Städtebauliche Kosten

Als Folge der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage An der Beeke entstehen die nachfolgenden überschläglich ermittelten Kosten:

Grunderwerb 15 DM/m ² für ca. 260 m ²	DM 3 900
Straßenbau 80 DM/m ² für ca. 750 m ²	DM 60 000
Straßenbeleuchtung	DM 3 000
Freimachung der Straßenfläche durch Verlegung des Bachlaufes	DM 50 000

insgesamt DM 116 900

davon mindestens 10% als Stadtanteil DM 11 690

Der Stadtanteil wird durch Entnahme aus dem Vermögenshaushalt gedeckt.

Die Erweiterung der Schmutzwasser- und Trinkwasseranlagen zur Erschließung des Planbereiches ist bereits erfolgt, so daß voraussichtlich keine weiteren Kosten entstehen werden.

Pattensen, den 20.7.1982

Bötger

Bürgermeister



Licker

Stadtdirektor

Die Begründung hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan Öffentliche vom 12.3.1982 bis 13.4.1982 ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 22.6.1982 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den 20.7.1982



Licker

Stadtdirektor