

Urschrift

STADT PATTENSEN

Begründung

BEBAUUNGSPLAN NR. 602 1. ÄNDERUNG
"Westlicher Ortsrand von Reden"

GELTUNGSBEREICH :

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Die derzeit unbebaute Ackerfläche ist eben und verfügt über keine besonderen naturräumlichen Merkmale.

Das Grundstück liegt am westlichen Ortsrand von Reden.

Westlich und nördlich schließt eine unbebaute Ackerfläche, östlich die vorhandene Einfamilienhausbebauung und südlich die in einem Bogen verlaufende Pattenser Strasse.

Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 29/1 der Flur 3 in der Gemarkung Reden, Gemeinde Pattensen, Landkreis Hannover.

1. VERANLASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes am westlichen Ortsrand von Reden sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau dringend benötigter Einfamilienhäuser geschaffen werden.

In der Region Hannover ist noch eine starke Nachfrage nach Wohnraum in Einfamilienhäusern vorhanden.

Eine Wohnungsmarktuntersuchung für den Großraum Hannover hat ergeben, daß bis zum Jahr 2000 etwa 60 000 Wohneinheiten benötigt werden.

Vorhandene Siedlungsreserven der Stadt Hannover und des Umlandes sind weitgehend ausgeschöpft. Eine Möglichkeit der Siedlungserweiterung ist die Arrondierung im Sinne der Eigenentwicklung der vorhandenen Ortschaften.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Erschließung neuer Baugebiete unumgänglich, da andere Maßnahmen wie der Ausbau von Dachgeschossen und die Schließung vorhandener Baulücken den Bedarf an Wohnraum nicht decken können.

Zu diesem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, da ein Investor das Grundstück des Plangebietes erworben hat, der die Ausführung der Erschließung, den Verkauf der Einzelgrundstücke und bei Bedarf die Durchführung der geplanten privaten Baumaßnahmen übernehmen wird.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nicht aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verläuft parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 PLANGEBIET

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Reden, ca. 3 km von der Stadt Pattensen und ca. 15 km von der Innenstadt Hannovers entfernt. Die notwendigen Verkehrsverbindungen und der Anschluß an den ÖPNV sind gegeben.

Reden hat zur Zeit ca. 330 Einwohner. Der Ortsrand stellt sich durch eine lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise dar. Südlich der Plangebietsgrenze, an der Pattenser Straße, ragt die vorhandene Bebauung weiter in die freie Landschaft hinein, als nördlich der Pattenser Straße. Das neue Plangebiet nimmt diese Flucht etwas versetzt auf und arrondiert auf diese Weise den Ortsrand.

Das Gelände ist eben und verfügt über keine besonderen naturräumlichen Merkmale.

2.2 UMGEBUNG

Dem dörflichen Charakter des Ortes entsprechend grenzt die vorhandene Einfamilienhausbebauung direkt an die landwirtschaftlich genutzte offene Landschaft. Es fehlt ein durchgehender Pflanzstreifen als sinniger Abschluß der Bebauung. Die neue Bebauung schließt direkt an die vorhandenen Grundstücke an. Der vorhandene Birkenweg am westlichen Ortsrand ist bereits so angelegt, daß er für die Erschließung des neuen Baugebietes verlängert werden kann.

3. ERFASSUNG UND BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Bebauung des Ackerlandes führt zu einem Eingriff in naturschutzrechtlichem Sinn gemäß §8, Abs.1, BNatSchG.

3.1 BESTANDSERFASSUNG

Bewertung vorhandene Biotoptypen:

Ackerland 10.200qm x 0,3(Wertfaktor) = 3.060 Biotopwertpunkte

3.2 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Entstehende Biotoptypen

Hausgärten 3.800qm x0,4 = 1.520

Saumzone 1.400qm x0,8 = 1.120

Öffentl.Grün

Bäume 1.300qm x0,4 = 520

Für die Saumzone wird ein Pflanzgebot zur Bestückung mit ortstypischen Gehölzen Vorgesehen. Dabei sind nur Gehölze zu verwenden, die aus landwirtschaftlicher/ phytosanitärer Sicht nicht bedenklich sind.

Die Erschließungswege erhalten seitlich 2m breite Sicker(Grün-)flächen
Im Plangebiet werden 7 Solitärbäume im Erschließungsbereich vorgesehen.

4.0 STÄDTEBAULICHE ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND ART DER NUTZUNG

Das städtebauliche Konzept sieht die Ergänzung des gewachsenen Ortes um ca. 12 Wohneinheiten im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) vor. Das fördert die Eigenentwicklung des Ortes und entspricht dem Bedarf an Wohnflächen der Redener Bevölkerung. Die Siedlungsentwicklung ist mit dem Kommunalverband Großraum Hannover bereits abgestimmt, hierfür liegt eine Stellungnahme der Bezirksregierung Hannover vom 31.08.99 vor.

Im Rahmen einer Bürgerversammlung konnte bereits eine rege Nachfrage durch Ortsansässige festgestellt werden.

Die geplante Einfamilienhaussiedlung endet nördlich zum Ackerland mit einer Wegeverbindung zum westlich anschließenden Grundstück 29/16. Auf diesem Grundstück ist die Anlage eines Kinderspielplatzes geplant. Diese Fläche liegt jedoch nicht im Planungsgebiet. Als Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum wird ein Pflanzgebot in einer Breite von 5m vorgesehen. Dies wird mit als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft herangezogen.

Es werden darüber hinaus Baumpflanzungen im Bereich der Erschließungsanlagen vorgenommen. Ein Anschluß an die Pattenser Straße in Richtung Pattensen ist nicht vorgesehen, hier endet die Erschließung mit einem Wendehammer, u.a. um ein Durchfahren des Gebietes zu verhindern.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Rechtsgrundlagen: Es gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Plangebiet wird aufgrund seiner Lage und Umgebung als Höchstmaß festgesetzt :

WA : GRZ 0.3
Zahl der Vollgeschosse : I

Im gesamten Plangebiet sind zur Wahrung der Eigenart der Umgebung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Fläche : Es werden durch Baugrenzen überbaubare Flächen festgesetzt, die eine gewisse Flexibilität bei der Lage der Baukörper gewährleisten.

Größe des Plangebietes :	Erschließung :	1.300 qm
	Bauflächen :	8.900 qm
	Plangebiet gesamt :	10.200 qm

5. INFRASTRUKTURELLE ERSCHLIESSUNG

5.1 BAUBESCHREIBUNG

Die Bodenverhältnisse lassen eine normale Tragfähigkeit des Baugrundes erwarten. Denkbar sind lehmige Bodenschichten, die oberflächennahes Schichtenwasser nicht ausschließen.

Das Regenwasser der Erschließungsbereiche wird über Drainpflaster und seitliche Sickerstreifen (bei Bedarf mit Rigolen) örtlich dem Grundwasser zugeführt. Dies gilt auch für das anfallende RW auf den Baugrundstücken

5.2 VERKEHRSANLAGEN

Äußere Erschließung

An die Ortsstrasse (Pattenser Strasse) bindet bereits jetzt in westlicher Richtung der Birkenweg an. Von der ca. 60m langen Stichstrasse werden derzeit 4 Einfamilienhäuser erschlossen. Der Strassenraum hat eine Breite von 8,0m.

Innere Erschließung

Der Birkenweg wird in westlicher Richtung verlängert und knickt nach 20m in südliche Richtung ab. Von dieser Wohnstrasse werden beidseitig die neuen Bauparzellen erschlossen. Der Birkenweg endet mit einem für örtliche Müllfahrzeuge geeigneten Wendehammer. Über einen Stichweg werden in nördlicher Richtung 3 Grundstücke erschlossen. Von diesem Stichweg führt eine 3m breite fussläufige Verbindung zum geplanten Kinderspielplatz und Kindergarten. Vom Wendehammer wird eine ebenfalls 3m breite Wegeverbindung in südlicher Richtung geschaffen.

5.3 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch den Anschluß an die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme (Lage im Birkenweg) sichergestellt.

6. ALTLASTEN

Gemäß Altlasten- und Altablageungskataster des Landkreises Hannover (Amt für Abfall) ist im Bereich des Bebauungsplanes keine Altablageung und kein Altlastenstandort bekannt. Darüber hinaus liegen keine weiteren Erkenntnisse vor.

7. STÄDTEBAULICHE AUSWIRKUNGEN

Die geplanten Nutzungen bieten ein nachfragegerechtes Angebot und müssen aus städtebaulicher Sicht positiv gewertet werden, da sie zur Weiterentwicklung des bestehenden Ortes beitragen.

7.1 KINDERSPIELPLATZ

Durch die Anlage des Plangebietes entsteht gem. Niedersächsischem Spielplatzgesetz (NSpPG) ein Bedarf an Spielfläche für Kinder im Alter von 6-12 Jahren. Aufgrund der zulässigen Geschoßfläche ergibt sich ein Flächenbedarf von 50qm. Die Größe eines Spielplatzes sollte mindestens 300qm betragen.

Hieraus wird deutlich, daß aus dem Gebietszuwachs allein kein Bedarf für einen Spielplatz entsteht. Ein Spielplatz für den gesamten Ort liegt in dieser Randlage jedoch außerordentlich ungünstig. In Abstimmung mit der Gemeinde wird im Plangebiet keine Spielfläche vorgesehen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Kindergarten mit erweiterungsfähiger Spielfläche.

8. VERWIRKLICHUNG DER MASSNAHMEN UND KOSTEN FÜR DIE STADT

Die Fläche des Plangebietes ist im Besitz eines privaten Investors. Der Städtebauliche Vertrag zu diesem Bebauungsplan zwischen der Stadt Pattensen und dem Investor regelt die Aufwendungen für die Planung und die Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen.

Pattensen, den 23. 4. 2003


Bürgermeister



URSCHRIFT

Erstellung der Planunterlagen und Begründung:
Architekturbüro Dr.-Ing. Jürgen Otto, Celle 27.03.2001
09.04.2002