

Stadt Pattensen  
**Begründung**  
zur  
**1. Änderung des Bebauungsplans**  
**Nr. 136 „Steintorfeld“**  
**- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im November 2002

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

in Zusammenarbeit mit

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

## **Einleitung**

Der Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“ ist am 28. September 2000 rechtsverbindlich geworden. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet am Südostrand von Pattensen. Wann das geplante Wohngebiet realisiert wird, ist derzeit nicht absehbar.

Am Nordrand des Plangebiets ist die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle „Helweg 50“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die Hofstelle wird nicht mehr bewirtschaftet und soll verkauft werden. Der neue Eigentümer möchte die Fläche mit Wohnhäusern bebauen. Dabei stehen einige Festsetzungen der geplanten Bebauung entgegen. Das Grundstück ist über den Helweg erschlossen. Das Grundstück kann daher unabhängig von der Realisierung des Baugebiets Steintorfeld bebaut werden. Die Stadt möchte die geplante Bebauung ermöglichen. Dazu ist die Änderung folgender Festsetzungen erforderlich:

### **„Allgemeines Wohngebiet“ WA**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das Grundstück „Helweg 50“. Das Grundstück ist bereits zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Lediglich in der Mitte des Grundstücks ist vom Helweg zu der neuen Planstraße im Baugebiet „Steintorfeld“ eine öffentliche Straßenverkehrsfläche in 3 m Breite festgesetzt. (vgl. den Planausschnitt auf Seite 3). Diese öffentliche Erschließung wird nicht mehr benötigt. Die Erschließung der geplanten Baugrundstücke soll über einen Privatweg erfolgen (vgl. die geplante Parzellierung in der Planzeichnung). Die öffentliche Verkehrsfläche wird daher als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Derzeit ist das Grundstück in drei Bereiche eingeteilt mit jeweils unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung. Das entspricht nicht der geplanten Parzellierung. Deshalb wird das Maß der baulichen Nutzung künftig möglichst einheitlich wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ ,  
offene Bauweise, Traufhöhe max. 7,50 m.

Bei der Zahl der Vollgeschosse und der Traufhöhe wird jeweils die Festsetzung aus dem ursprünglichen Plan übernommen, die für den überwiegenden Teil des Grundstücks gilt.

Die Grundflächenzahl wird dagegen wie bisher beibehalten: Sie wird im westlichen Teil mit 0,4 und im östlichen Teil mit 0,3 festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet. Sie ist nicht erforderlich, da für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nur die Geschossfläche in den Vollgeschossen herangezogen wird. Bei der Festsetzung der Bauweise wurde im ursprünglichen Plan sehr stark differenziert. Aus der Sicht der Stadt ist es nicht erforderlich auf dieser kleinen Fläche genau festzulegen, wo Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Es genügt die Festsetzung offene Bauweise.

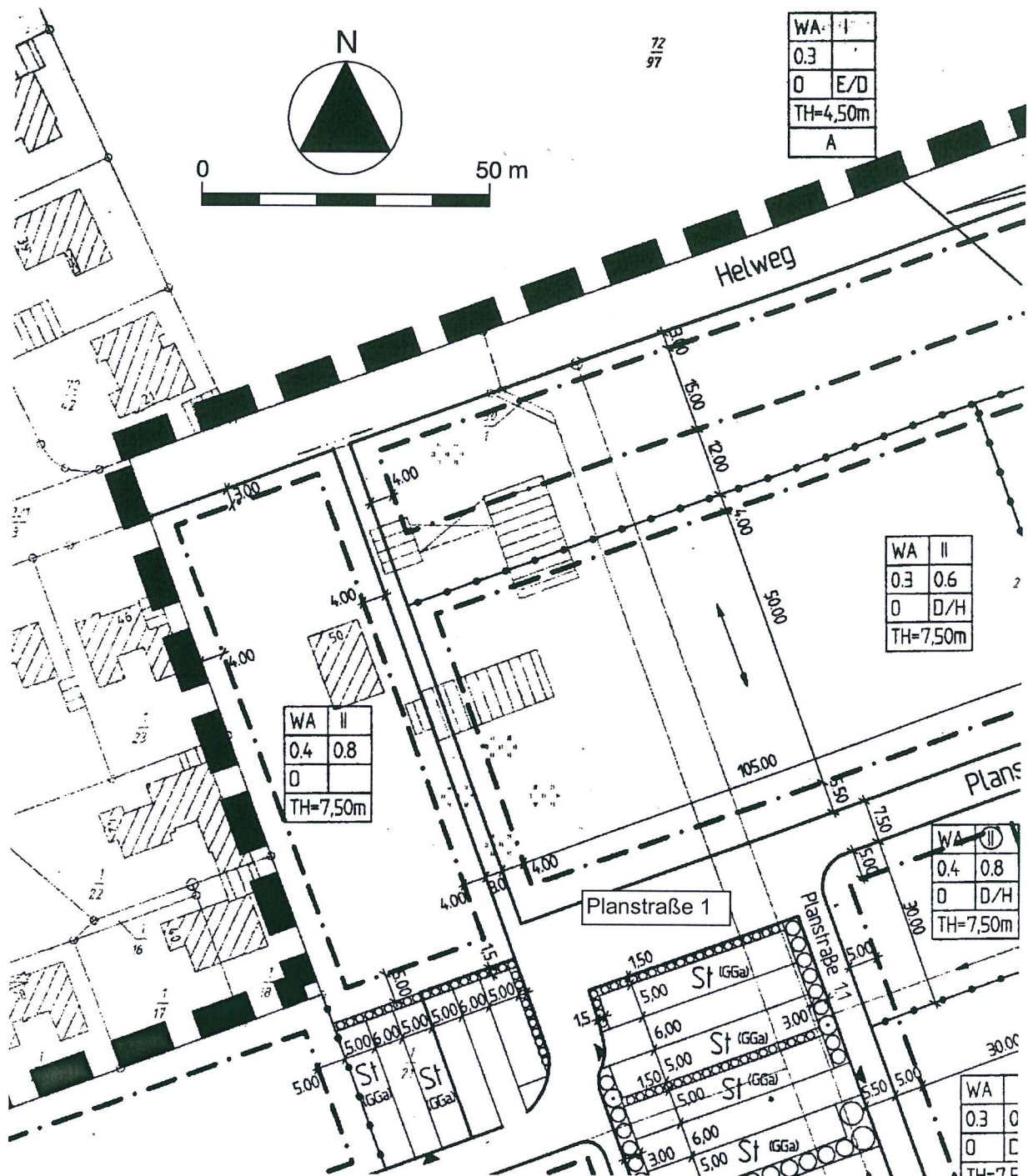
### **Baugrenze**

Die Baugrenze wird künftig so festgesetzt, dass am Nord- und Südrand zu den öffentlichen Straßen ein Abstand von drei Meter bleibt. Am Ostrand zu den geplanten Baugrundstücken genügt der nach Nieders. Bauordnung erforderliche Grenzabstand. Auf die Festsetzung einer Baugrenze wird hier verzichtet. Am Westrand bleibt es bei dem bestehenden Abstand von 4 m zu den bebauten Grundstücken westlich des Änderungsbereichs.



## Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Die **äußere Verkehrserschließung** erfolgt über den Helweg, der am Nordrand des Änderungsbereichs verläuft.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 136 „Steintorfeld“  
in der Fassung vor der 1. Änderung

Zur **inneren Erschließung** wird eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist bei der geringen Anzahl von Baugrundstücken, die im Änderungsbereich entstehen kann, aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Im südlichen Teil des Plangebiets zur Planstraße 1 hin ist nur noch eine „mit Leitungsrechten zu belastende Fläche“ erforderlich. Sie wird entsprechend festgesetzt.

Grundstücke, die über private Stichwege erschlossen sind, werden von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren. Die neuen Bewohner müssen daher den Müll an den Helweg bringen. Als zumutbare Entfernung zur nächstgelegenen Straße gelten allgemein 50 m. Dieser Abstand wird im Änderungsbereich bei einem Teil der Grundstücke überschritten. Aufgrund der geringen Anzahl der Grundstücke hält die Stadt diese Überschreitung für vertretbar.

### **Abwägung**

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert. Eine Beeinträchtigung von privaten und öffentlichen Belangen ist nicht erkennbar.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert.

Das zulässige Grundflächenzahl wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert (vgl. den Abschnitt „Maß der baulichen Nutzung“ auf Seite 2): Es wird wie bisher im westlichen Teil eine Grundflächenzahl von 0,4 und auf den östlich angrenzenden Flächen eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Damit kommt für die 1. Änderung des Bebauungsplans § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier hinsichtlich der Versiegelung der Fall.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 1. Änderung nicht (Eingriffsregelung).

Aus der Sicht der Gemeinde rechtfertigt das Gewicht der geförderten Belange die Änderung.

### **Verfahrensvermerke**

#### **Planverfasser**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2002   gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 12. Dezember 2002

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 136 „Steintorfeld“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den 13. FEB. 2003

Der Bürgermeister

i. V. 

