

B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 203 A, Zum Süsterhof,
OT Schulenburg

Anlage: Bebauungsentwurf

Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Sinne § 30 des Bundesbaugesetzes wurde in der Ratssitzung am 21. Juni 1976 gefaßt und am 12. August 1976 ortsüblich im „herold“ Nr. 16 bekanntgemacht.

Die städtebauliche Ordnung ist aus dem öffentlich ausgelegenen Flächennutzungsplan-Entwurf 1976 abgeleitet worden. Im zur Zeit in Überarbeitung befindlichen Entwurf sind entsprechende Darstellungen vorgesehen, die dem Landesplanerischen Rahmenprogramm entsprechen, das der Verband Großraum Hannover 1979 bekannt gab.

Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll der zur Zeit noch gültige Bebauungsplan Nr. 203, dessen Aufhebung am 21. Juni 1976 beschlossen und am 12. August 1976 bekanntgemacht wurde, ersetzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 203 waren für die Bauwünsche früherer Grundstückseigentümer entwickelt worden. Die jetzigen Eigentümer haben um Änderung gebeten und sind mit dem beigefügten Bebauungsvorschlag grundsätzlich einverstanden. Durch die neuen Festsetzungen werden erschließungsrechtliche Voraussetzungen für den Weiterbau der Ortsstraße Milchweg und planungsrechtliche Voraussetzungen für die Vollendung des Baugebietes Kurze Straße geschaffen.

Die der Verbindlichkeit des neu zu fassenden Flächennutzungsplanes vorgezogene Planaufstellung wurde notwendig, um

- a) eine harmonische Ortsentwicklung und -gestaltung durch Aufhebung überholter Festsetzungen sicherzustellen und
- b) Vollzugsgrundlagen vorzeitig zu schaffen, die eine nicht zumutbare Verzögerung vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht ausschließen.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Geltungsbereiche des Planes Nr. 203 und 203 A sind nur teilweise identisch. Der Plan Nr. 203 A ist gegenüber Nr. 203 um den Bereich südlich der Kurzen Straße und um eine Verlängerung der Ortsstraße Milchweg erweitert worden.

Als Folge der gewünschten städtebaulichen Ordnung ist der bekanntgemachte Geltungsbereich im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern erweitert worden. Hinzugekommen ist die private Grünfläche.

In städtebaulicher Hinsicht wird das Ziel verfolgt, durch eine überwiegend eingeschossige Einzelhausbebauung eine Anpassung an die vorhandene benachbarte Siedlungsstruktur zu erreichen. Gleichzeitig sichert diese gelockerte Bauweise wegen der guten Begrünungsmöglichkeiten eine vorteilhafte Ortsrandausbildung.

Durch einen Verbindungsweg kann der Festplatz und die ebenfalls dort befindlichen Spiel- und Sportanlagen besser mit der westlichen Ortslage verbunden werden.

Begründung einzelner Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend dem örtlichen Durchschnitt festgesetzt worden. Bezüglich der Nutzungsart sind planüberschreitend keine Widersprüche gegeben.

Im Westen: Landwirtschaftlicher Außenbereich
Im Süden: Klein- u. Hausgärten
Im Osten: Allgemeines Wohngebiet
Im Norden: Gewerblich genutztes Mischgebiet
(Möbelhandlung)

Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Von einer möglichen Doppelhaus-Bauweise auf dem östlichen Eckgrundstück Milchweg/Zum Süsterhof abgesehen ist durchgehend eine Einzelhaus-Bauweise festgesetzt worden. Hiermit wird sicherlich den herrschenden Bauwünschen entsprochen. Diese Bauweise fördert eine hohe Wohnqualität.

Die Eingeschossigkeit ist Regelfestsetzung. Hiervon weichen das Doppelhaus und drei südlich davon gelegene Grundstücke mit einer möglichen Zweigeschossigkeit ab.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden nach Maßgabe des Bebauungsentwurfes ermittelt und durch Baugrenzen festgelegt.

Grünflächen

Das Baugebiet ist zu klein, um es mit selbständigen öffentlichen Grünflächen auszustatten. Aus diesem Grunde wurde dieses Baugebiet einem Kinderspielfeld zugeordnet, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Grundlage dafür ist der Spielfeld-Bezugsplan für den Ortsteil Schulenburg, der entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielfelder ausgearbeitet worden ist.

Der Spielfeld liegt in Nachbarschaft des Festplatzes.

Der südlich des Baugebietes gelegene Planbereich wurde als private Grünfläche für haus- u. kleingärtnerische Nutzung festgesetzt, weil

- a) diese Fläche nicht an die Kanalisation angeschlossen werden kann
- b) die landwirtschaftliche Nutzung und Erschließung unwirtschaftlich ist
- c) diese Fläche gleichzeitig einen Abstandsbereich zu den Sportanlagen bildet.

Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Baulandes und der privaten Grünfläche sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt worden. Ihre Dimensionierung entspricht den allgemeinen Anforderungen und dem örtlichen Standard. Lediglich zwei Grundstücke im südlichen Planbereich erfordern die Festsetzung von Geh- u. Fahrrechten bzw. die Mitbenutzung des Verbindungsfußweges für den Anschlußverkehr.

Für die Bewältigung des öffentlichen ruhenden Verkehrs sind zwölf Stellplätze festgesetzt. Dieses Maß entspricht ca. 50% der privaten Stellplätze, wenn unterstellt wird, daß für je eine Wohnungseinheit ein privater Einstellplatz geschaffen wird.

Städtebauliche Werte

Größe des Geltungsbereiches	19 845 qm
darin Bauland	11 049 qm
private Grünfläche	4 040 qm
Verkehrsfläche	
Milchweg	1781
Zum Süsterhof	1405
Kurze Straße	480
Weg	640
	4 306 qm
Wasserwirtschaft	450 qm

Wohneinheiten, geplant:

10 Einzelhäuser, eingeschossig, je 1,3 WE	=	13 WE
3 Einzelhäuser, zweigeschossig, je 2,0 WE	=	6 WE
2 Doppelhäuser, zweigeschossig, je 1,5 WE	=	3 WE
		<hr/>
		= 22 WE

Wohneinheiten, vorhanden	1 WE
	<hr/>
insgesamt	23 WE

Sicherung der Erschließung

Von zwei Ausnahmen abgesehen sind alle Baugrundstücke Straßenanlieger-Grundstücke, d.h., sie werden direkt erschlossen. Am südlichen Baugebietsrand werden zwei zurückliegende Grundstücke durch Sicherung von Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten bzw. durch einen befahrbaren Gehweg erschlossen. Durch diesen Gehweg werden auch die privaten Gärten erschlossen.

Alle Grundstücke können an die getrennte Regen- u. Schmutzwasserkanalisation, an die Wasserversorgung und die Elt.-Versorgung angeschlossen werden.

Der Sicherung der Elt.-Versorgung dient die festgesetzte Trafostation. Für die Verlegung von Erdleitungen auf privatem Grundstück sind Leitungsrechte festgesetzt worden.

Die festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft dient der Sicherung der Gewässerunterhaltung.

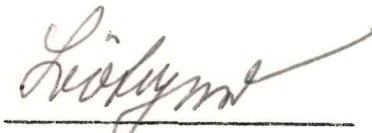
Durchführung des Bebauungsplanes

Für den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen zur Bereitstellung von Erschließungsflächen und zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke nur für den Fall beabsichtigt, wenn der zunächst beabsichtigte freihändige Erwerb ohne Erfolg ist.

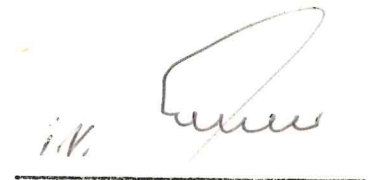
Als sonstige Maßnahme ist die Verkabelung einer Elt.-Freileitung erforderlich.

Voraussetzung für die Durchführung des Bebauungsplanes ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages im Sinne § 123 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Planauslegung war dieser noch nicht vorhanden, so daß die der Stadt entstehenden Durchführungskosten noch unbekannt sind.

Pattensen, den 15. Januar 1980

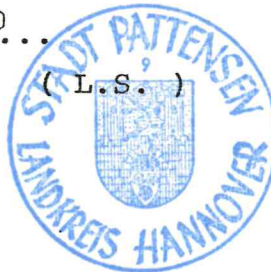

Bürgermeister

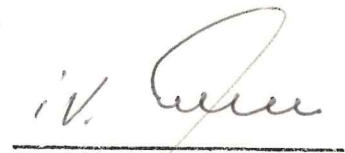



Stadtdirektor

Die Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich vom 27. 8. 1979 bis 27. 9. 1979 ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 20. 12. 1979 als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den 15. Januar 1980




Stadtdirektor

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 203 A, Zum Süsterhof.

Überschlägliche Ermittlung des Erschließungsaufwandes	geschätzte Kosten DM	%	Kosten- u. Finanzierungsanteile	
			Kosten	Finanzierung
Erschl.-Anlagen				
Spielplatzanteil	6.000,--			
3666 qm Stadtstr. +	330.000,--	90	320.400,--	Gedeckt durch Beitragsaufkommen
640 qm Gartenweg	20.000,--			
	<u>356.000,--</u>	10	<u>35.600,--</u>	
+ Grunderw.+Bau = 90 DM/qm				zusammen: 38.100,-- Entnahme aus Vermögens- haushalt 1982 - 1983
Oberfl.-Entwässer. 200 DM/lfdm	50.000,--	5	2.500,--	
		95	47.500,--	
Schmutzwasser 250 DM/lfdm	62.500,--	100	62.500,--	zusammen: 135.000,-- Gedeckt durch Beitragsaufkommen
Trinkwasser 100 DM/lfdm	25.000,--	100	25.000,--	

Anlage 2

zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 203 A, Zum Süsterhof

Begründung der vorzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überdeckt den Geltungsbereich des zu ersetzenden Bebauungsplanes Nr. 203, der durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Regierungsbezirkes Hannover Nr. 27/1973 ab 15.12.1973 rechtswirksam ist.

Der damals festgesetzte Planinhalt war in Abstimmung mit einem zwischenzeitlich durch Konkurs ausgeschiedenen Bauträger abgestimmt worden. Zwischen den neuen Eigentümern und der Stadt mußte zwangsläufig aber einvernehmlich eine neue Bebauung und Grundstückerschließung erarbeitet werden, die nunmehr Grundlage der getroffenen Festsetzungen geworden ist.

Als Folge des gesetzlichen Außerkrafttretens der Flächennutzungspläne ehemals selbständiger Gemeinden durch die gemeindliche Neuordnung liegt zur Zeit für das Stadtgebiet noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Durch die vorgezogene Ausstellung dieses Bebauungsplanes ist also der Grundsatz, daß Bebauungspläne aus einem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht beachtet worden.

Gem. § 8 Abs. 4 BBauG n.F. kann, wenn dringende Gründe es erfordern, ein Bebauungsplan vorzeitig aufgestellt werden. Als "dringende" Gründe werden vorgebracht:

1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegen. Dies ergibt sich aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan- u. Flächennutzungsplanverfahren. Die Festsetzungen entsprechen den Darstellungen des in Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes, dessen öffentliche Auslegung für Anfang 1981 erwartet wird.
2. Die Neufassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 203 als Bebauungsplan Nr. 203 A verträgt keinen Zeitaufschub, da die Stadt der entstandenen allgemeinen Erschließungspflicht nachzukommen hat, wenn die Entstehung von Entschädigungsforderungen bauwilliger Grundstückseigentümer vermieden werden soll. Die Vermeidung solcher Forderungen wird als eine Maßnahme zur Abwendung unvertretbarer Schäden im Sinne des Nds.RdErl.d.MS v.9.5.1978, Ziff. 2.3.8.3. angesehen.

