

Stadt Pattensen  
**5. Änderung des  
Bebauungsplans Nr. 132  
„Die Kluß“**  
- Satzung -  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 1998

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

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## **PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 132 „Die Kluß“**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.1997 (Nds. GVBl. S. 539), hat der Rat der Stadt Pattensen die **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung und die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 15. Oktober 1998

gez. Griebe

---

Bürgermeister

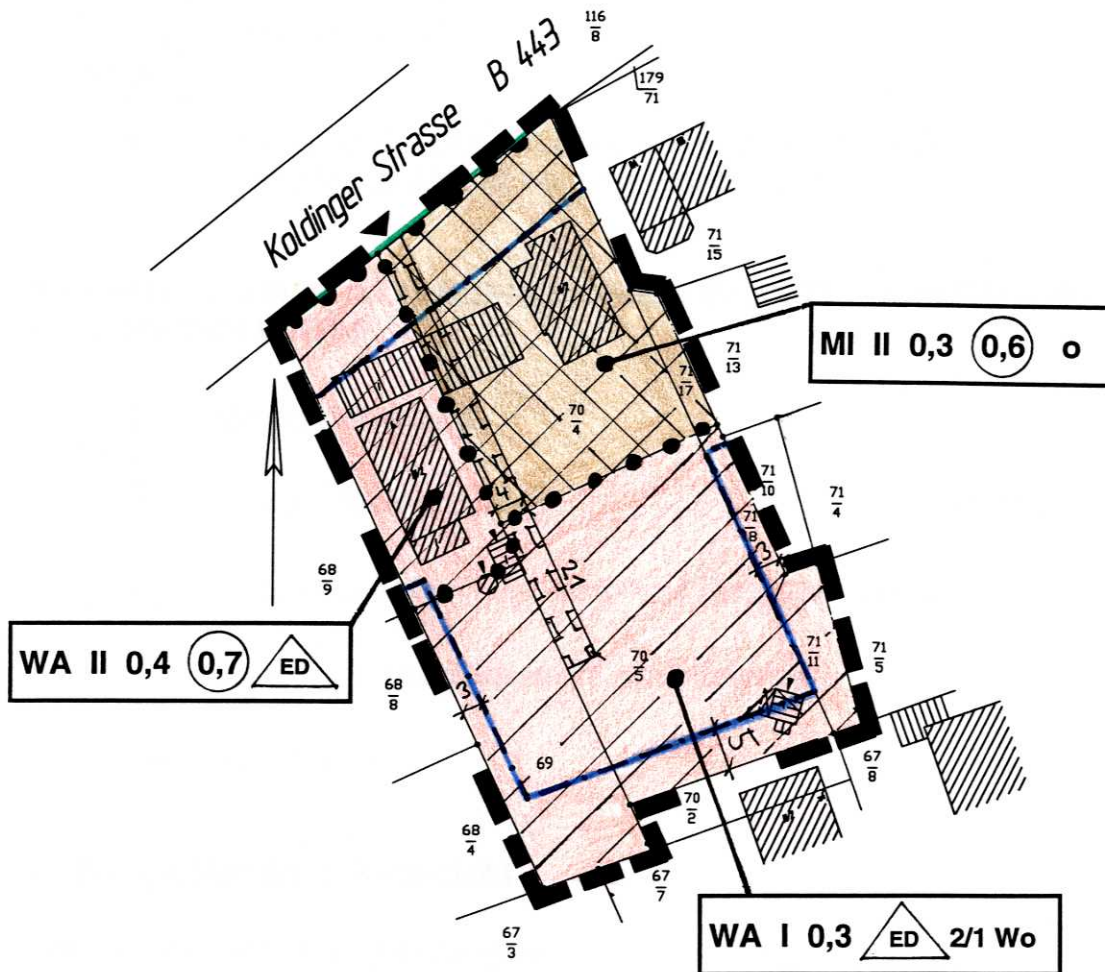
Siegel

## **RECHTSGRUNDLAGEN**

Für diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

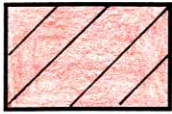
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

# 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ der Stadt Pattensen - Satzung - Maßstab 1 : 1.000



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet **WA**



Mischgebiet **MI**

2/1 Wo in Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig, in einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZEN

0,4 Grundflächenzahl

0,7

Geschoßflächenzahl



offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrt

## SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche  
Vgl. die textlichen Festsetzungen!

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplans

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Grundstücke zu belasten, die nur über diese Fläche erschlossen werden, und mit Leitungsrechten für die Herstellung und Unterhaltung von Kanälen und Leitungen zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung.

## **HINWEIS**

### **Altlastenverdachtsfläche**

Das Flurstück 70/5 hat nach Angabe des Landkreises Hannover wegen der Vornutzung als Gärtnerei des Status einer Altlastenverdachtsfläche. Es ist nicht auszuschließen, daß sich auf der Fläche Bodenverunreinigungen befinden. Daher sind alle Bodenbewegungen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Gärtnerei auf Bodenverunreinigungen hin zu begutachten. Vgl. hierzu auch die Ausführungen in der **Begründung, Abschnitt 1!**

# Begründung

## zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ der Stadt Pattensen

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“ ist 17.03.1977 in Kraft getreten. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein zentrumsnahes und verkehrsgünstig gelegenes Wohngebiet innerhalb der Ortslage von Pattensen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan läßt zum überwiegenden Teil nur eine Bebauung in einer Bautiefe entlang der Straßen zu. Aufgrund der sehr tiefen Grundstücke sind große, unbebaute Flächen im hinteren Bereich erhalten geblieben.

Von einigen Grundstückseigentümern ist nun die Bitte an die Stadt herangetragen worden, auch eine Bebauung dieses hinteren Bereichs zu ermöglichen. Dieser Bitte soll im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden. Es können neue Wohnhäuser errichtet werden, ohne daß zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen geschaffen werden müssen. Ziel der Änderung sind daher neue Wohnhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) im hinteren Bereich der Grundstücke im Änderungsbereich.

### 1. Bestandsaufnahme

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung (= **Änderungsbereich**) umfaßt Flächen an der Koldinger Straße in einer Tiefe von rd. 85 m.

Derzeit werden die Grundstücke nur in einer Tiefe von bis zu etwa 40 m baulich genutzt:

- Auf dem Grundstück Koldinger Straße 6 (Flurstück 69) steht etwas zurückgesetzt ein Mehrfamilienhaus. Davor gibt es eine Garagenzeile mit befestigtem Vorplatz. Südlich des Mehrfamilienhauses gibt es noch eine Blechgarage. Der anschließende rd. 40 m tiefe Teil des Grundstücks wird als Hausgarten genutzt.
- Auf dem Grundstück Koldinger Straße 8 (Flurstück 70/4) steht ein Einfamilienhaus und daneben ein Wirtschaftsgebäude (alter Schuppen, der teilweise als Laden der ehemaligen Gärtnerei genutzt wurde), das nach dem Vorstellungen der Grundstückseigentümer für die Erschließung des Flurstücks 70/5 abgebrochen werden soll.

Auf dem Flurstück 70/5, das vom Flurstück 70/4 abgeteilt worden ist, befand sich früher eine Gärtnerei. Die ehemaligen Betriebsgebäude, die in der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 132 noch eingezeichnet sind (vgl. den Planausschnitt auf Seite 9), sind abgebrochen. Nach Auffassung des Landkreises Hannover hat die Fläche wegen der Vornutzung durch die Gärtnerei den Status einer **Altlastenverdachtsfläche**. Ein entsprechender Hinweis wurde in die 5. Änderung aufgenommen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen gibt es nicht. Bei der Nutzung der Fläche durch eine Gärtnerei sind solche Verunreinigungen auch nicht sehr wahrscheinlich. Ganz auszuschließen sind sie aber nicht. Deshalb sollten Bodenbewegungen begutachtet werden.

## **2. Erläuterung der Planung**

Bei der Planung sind folgende Rahmenbedingungen und Entwurfsziele zu beachten:

- Die Erschließung der geplanten Hinterlieger muß an der Westseite der Flurstücke 70/4 und 70/5 über eine 4 m breite Zufahrt erfolgen. Für den Abschnitt, der auf dem Flurstück 70/4 liegt, gibt es bereits im Grundbuch eingetragene Rechte. Für die geplante muß zumindest ein Teil des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes abgebrochen werden.
- Die vorhandenen Zufahrten zu den Grundstücken Koldinger Straße 6 und 8 sollen geschlossen werden. Die Zufahrt zu den Grundstücken, die direkt an der Koldinger Straße liegen, kann ebenfalls über den neuen Weg, der die Hinterlieger erschließt, erfolgen. Dadurch verbleibt nur noch eine Zufahrt zur B 443. Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der B 443 durch die zusätzliche Bebauung werden vermieden.
- Im Änderungsbereich sollen Grundstücke für drei Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen und Entwurfsziele wurde der auf Seite 10 beigefügte Bebauungsvorschlag erarbeitet: Er sieht eine relativ lockere Bebauung mit drei Einzelhäusern vor. Die Grundstücke werden durch einen 4 m breiten Stichweg erschlossen. Innerhalb des Stichwegs können die für die Ver- und Entsorgung notwendigen Leitungen und Kanäle verlegt werden. Die Stellplätze können auf den Grundstücken angelegt werden.

Zur Umsetzung des Bebauungsvorschlags ist die Änderung folgender Festsetzungen erforderlich:

## **3. Änderung des Mischgebiets**

Das Flurstück 70/5, das früher in Zusammenhang mit dem Flurstück 70/4 genutzt wurde, ist wie dieses als „Mischgebiet“ festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht nicht den Zielen der Stadt für die geplanten Hinterlieger. Hier soll nur eine Wohnnutzung entstehen, die nicht unnötig Verkehr in den Änderungsbereich zieht. Das Flurstück 70/5 wird daher wie das westlich angrenzende Flurstück 69 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

## **4. Änderung der Baugrenze**

Die Baugrenze wird so nach Süden verschoben, daß im Änderungsbereich die Errichtung der geplanten Einzel- und Doppelhäuser möglich ist (vgl. den Bebauungsvorschlag auf Seite 10). Sie wird so festgesetzt, daß sie zum Südrand des Flurstück 70/5 einen Abstand von 5 m einhält und zur Ost- und Westgrenze des Geltungsbereichs der 5. Änderung einen Abstand von 3 m. Am Nordrand des Änderungsbereichs bleibt es bei einem Abstand von 10 m zur B 443.

## **5. Änderung der Bauweise**

Um sicherzustellen, daß die geplanten Einzel- und Doppelhäuser entstehen, wird für das Flurstück 70/7 die bisherige Festsetzung „offene Bauweise“ dahingehend eingeschränkt, daß „nur Einzel- und Doppelhäuser“ zulässig sind. Damit werden Hausgruppen ausgeschlossen.

## **6. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Für die bebauten Grundstücke an der Koldinger Straße werden Art und Maß der baulichen Nutzung wie bisher festgesetzt. Für den südlichen Teil des Änderungsbereichs muß mit der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche das zulässige Maß der baulichen Nutzung neu geregelt werden. Im hinteren Grundstücksbereich wird eine geringere Dichte angestrebt, als direkt an der B 443.

Für die unbebauten Flächen im Süden werden folgende Festsetzungen in Anlehnung an das WA an der Straße „Lange Heese“ getroffen: Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoß beschränkt, die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 festgesetzt.

Außerdem wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden bei Einzelhäuser auf zwei Wohnungen und bei Doppelhaushälften auf eine Wohnung begrenzt. Ohne die Begrenzung muß damit gerechnet werden, daß im WA auch Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Statt den üblicherweise zu erwartenden 2, höchstens 3 Pkw gehören dann zu einem Grundstück erheblich mehr Pkw. Der Zu- und Abgangsverkehr bringt gerade bei einer Erschließung über einen relativ schmalen Stichweg erhebliche Belästigungen mit sich. Für den ruhenden Verkehr ist nicht genug Platz. Das muß vermieden werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen ist dazu ein geeignetes Mittel.

## **7. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Für die Erschließung der geplanten Hinterlieger wird an der Westseite der Flurstücke 70/4 und 70/5 eine 4 m breite, „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Für den Abschnitt, der auf dem Flurstück 70/4 liegt, gibt es bereits im Grundbuch eingetragene Rechte.

## **8. Änderung der Zufahrten von B 443**

Die vorhandenen Zufahrten zu den Grundstücken Koldinger Straße 6 und 8 sollen geschlossen werden. Die Zufahrt soll über den neuen Weg, der die Hinterlieger erschließt, erfolgen. Dadurch verbleibt nur noch eine Zufahrt zur B 443. Dazu wird entlang der B 443 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Lediglich für die geplante Zufahrt auf die B 443 wird eine Einfahrt festgesetzt.

## **9. 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. Durch Schaffung von Baugrundstücken innerhalb der vorhandenen Bebauung wird ein Vorrücken der Bebauung in die freie Landschaft vermieden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung deutlich eingeschränkt: Für den Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“ gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968, während für die 5. Änderung die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 gilt. Das hat Auswirkungen auf die Anrechnung von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen:

Nach BauNVO 1968 werden Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwisch zulässig sind, nicht auf die Grundfläche angerechnet. Das bedeutet daß durch diese Anlagen eine vollständige Versiegelung des Grundstücks möglich ist.

Nach der BauNVO 1990 sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen in Sinne des § 14 mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO). Das bedeutet, daß im südlichen Teil auf den geplanten Einfamilienhausgrundstücken gegenüber der jetzt möglichen vollstän-



digen Versiegelung nur noch eine Versiegelung von 45 % der Grundstücksfläche möglich ist (0,3 + 0,15).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist daher durch die 5. Änderung nicht zu erwarten (**Eingriffsregelung**).

Das Straßenbauamt Hannover hat im Beteiligungsverfahren der Zufahrt zu den vorhandenen bzw. geplanten 5 Wohnhäusern abgelehnt. Es sieht die **Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Koldinger Straße (B 443)** beeinträchtigt. Notwendig sei eine öffentlich zu widmende Gemeindestraße, die verkehrsgerecht gestaltet ist. Die Stadt hält dies nicht für gerechtfertigt. Der Änderungsbereich liegt im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt. Dort dient die B 443 nicht allein dem fließenden Verkehr, sondern auch der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Der zusätzliche Zu- und Abgangsverkehr, der von drei zusätzlichen Einfamilienhäuser verursacht wird, ist so gering, daß er auf den Verkehr auf der B 443 keine spürbaren Auswirkungen haben wird.

Aktuelle Angaben über die Verkehrsbelastung der B 443 gibt es leider nicht. Durch die Fertigstellung der Ortsumgehung im Verlauf der B 3 haben sich die Verkehrsströme verlagert. Seitdem ist noch nicht wieder gezählt worden. Nach einer Verkehrsprognose, die für die Ortsumgehung erstellt wurde, wird nach Freigabe der Ortsumgehung auf dem Abschnitt der B 443 am Rande des Änderungsbereichs mit 8.000 Kfz./24h gerechnet (vgl. die Stellungnahme des Straßenbauamts vom 11.08.1998 zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt). Das ist für eine zweistreifige Straße eine normale Belastung. Deshalb wird der zusätzliche Zu- und Abgangsverkehr aus dem Änderungsbereich die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs kaum beeinträchtigen. Das wäre sicher anders, wenn die B 443 bereits bis an ihre Leistungsgrenze belastet wäre. Diese wird aber erst bei etwa der doppelten Verkehrsmenge erreicht.

Eine neue öffentlich gewidmete Gemeindestraße für die Erschließung von drei Einfamilienhäusern ist mit den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit öffentlicher Infrastruktureinrichtungen nicht zu vereinbaren. Die Stadt hält daher an der Erschließung des Änderungsbereichs durch einen Privatweg fest, für den die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

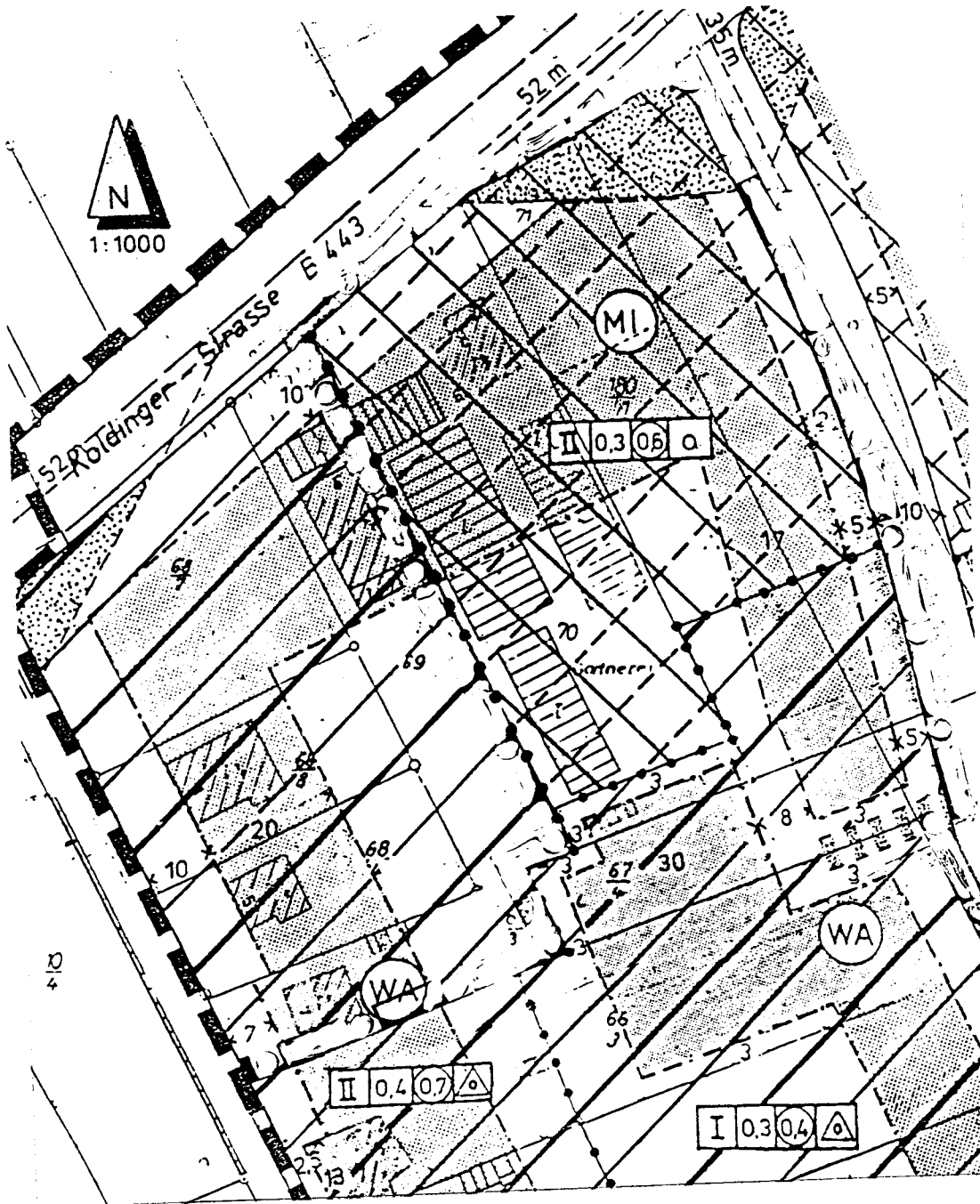
Stadt Pattensen

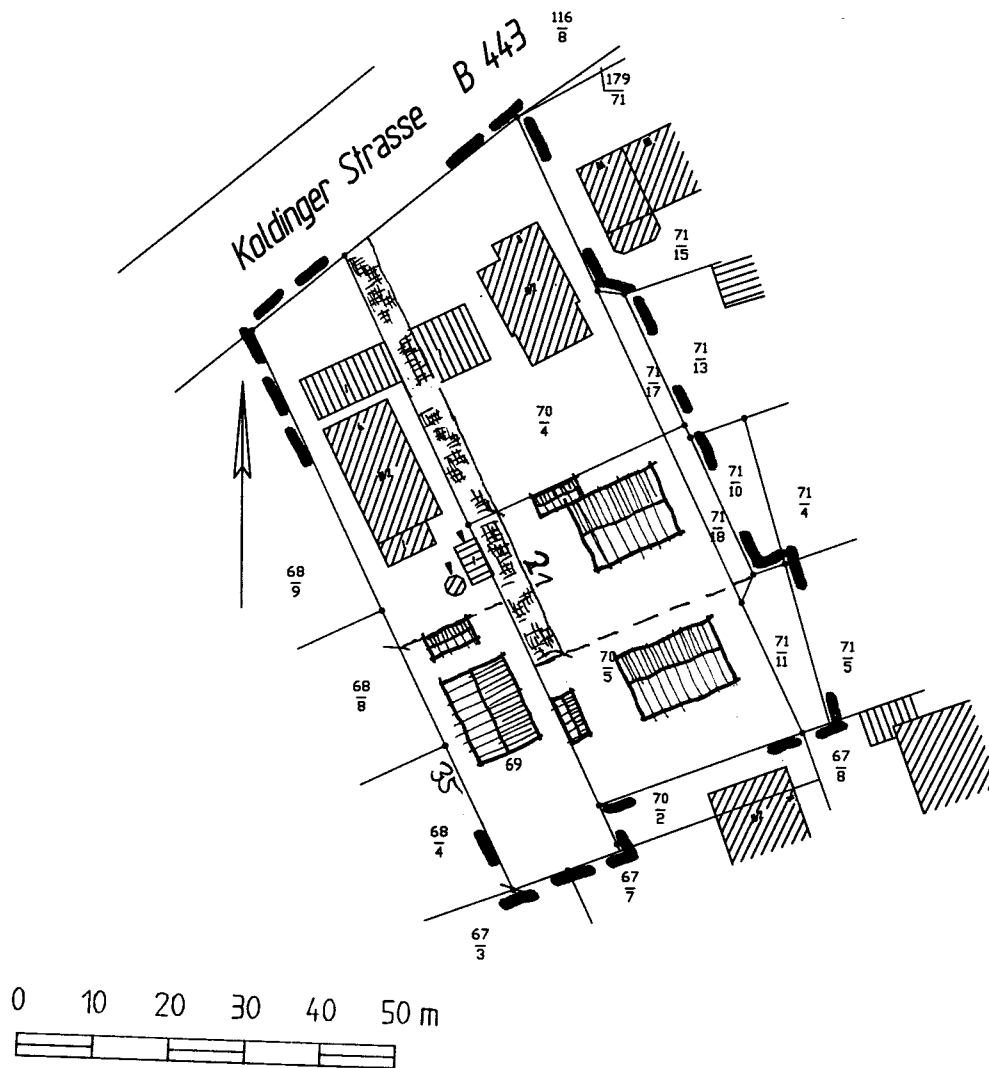
Bebauungsplan Nr. 132

„Die Kluß“

- Ausschnitt -

(Fassung vor der Änderung)





Stadt Pattensen

5. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 132 „Die Kluß“

**Bebauungsvorschlag**

Maßstab 1 : 1.000

## **Verfahrensvermerke**

### **Planunterlage**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung Pattensen, Flur 2, Maßstab 1 : 1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 11.07.1994, Nds. GVBl. S. 300).

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht die Planunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.12.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Hannover, den 29.10.98

gez. Bette

Siegel

öffentl. best. Vermessungs-Ing.

### **Planverfasser**

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Mai 1998

gez. Geffers

### **Aufstellungsbeschluß**

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.03.1998 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist nicht gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

### **Öffentliche Auslegung**

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.1998 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 05.08.1998 bis einschließlich Montag, den 07.09.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

### **Satzungsbeschluß**

Der Rat der Stadt hat die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.1998 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 15. Oktober 1998

Der Bürgermeister

gez. Griebe

### **Genehmigung**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Sie bedarf daher nicht der Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 12.11.1998

Der Bürgermeister

gez. Griebe

### **Inkrafttreten**

Die Satzungsbeschluß für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.11.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht worden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist damit am 05.11.1998 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 12.11.1998

Der Bürgermeister

gez. Griebe

### **Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

### **Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“ sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister

## **BEGLAUBIGUNG**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 „Die Kluß“** der Stadt Pattensen und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister