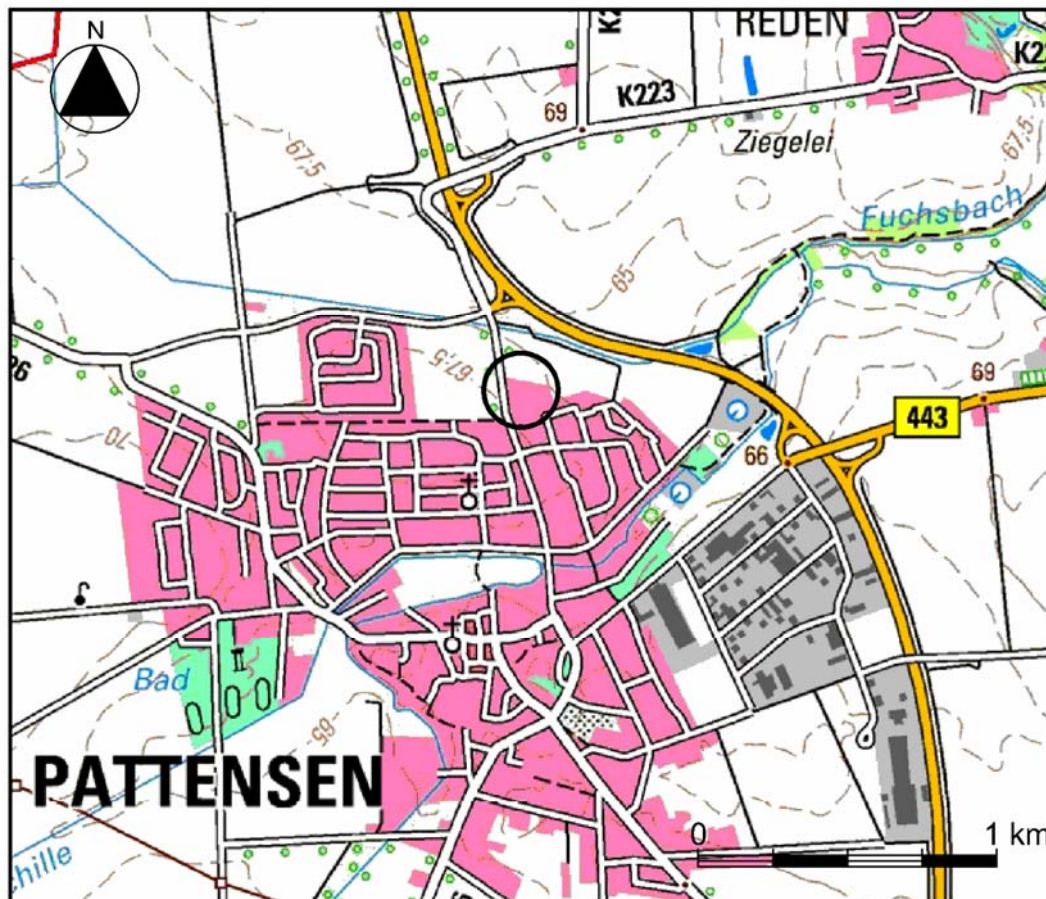


Region Hannover

Stadt Pattensen

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 "Kleingartenkolonie Neukölln"

Satzung - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008  

Bearbeitung:

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

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152
„Kleingartenkolonie Neukölln“
der Stadt Pattensen
- Satzung -

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“**, bestehend aus einer textlichen Festsetzung, in seiner Sitzung am 06.05.2010 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 6. Mai 2010

Siegel

gez. i. V. Grupe

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ gelten 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).

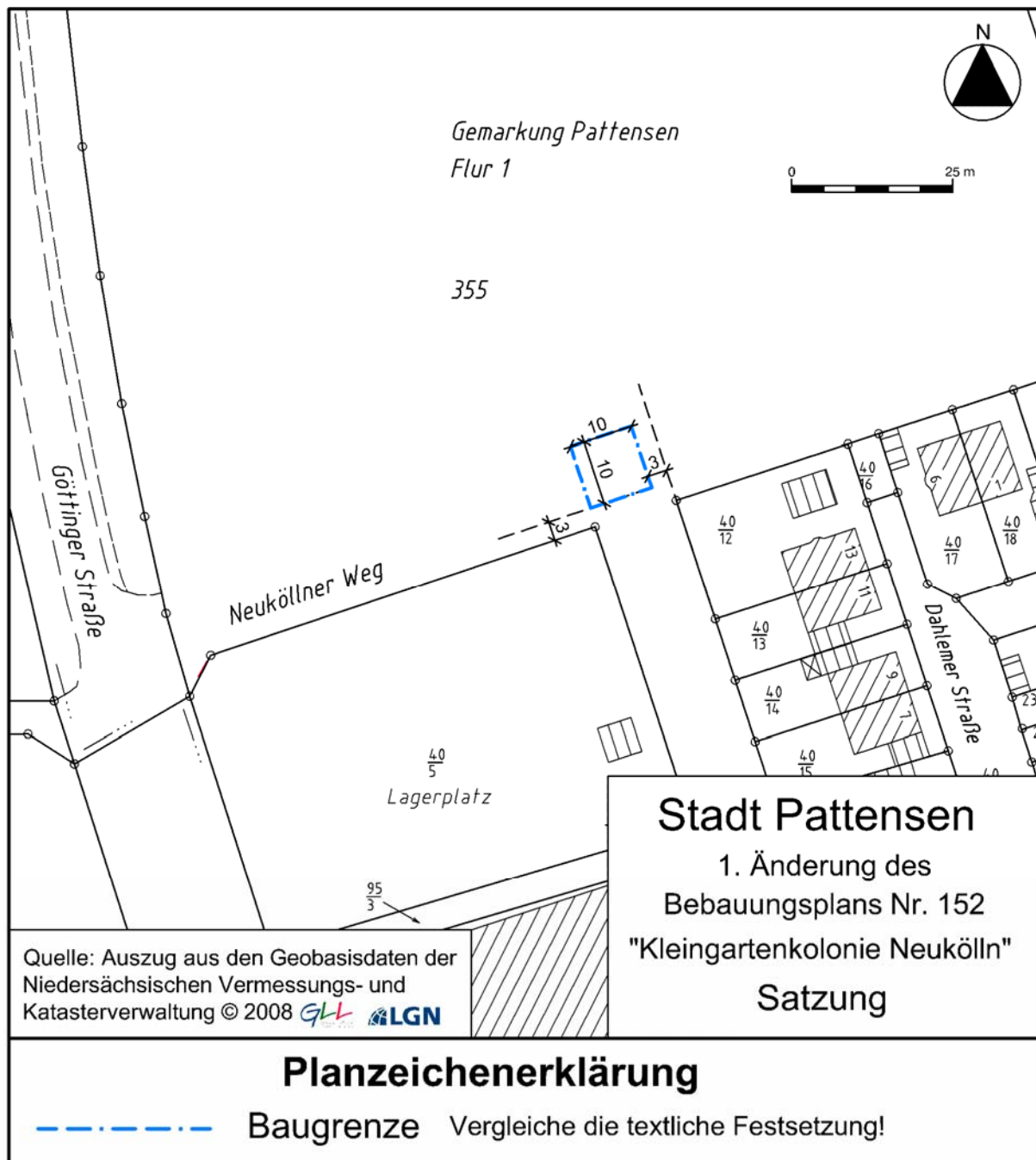
Textliche Festsetzung

1. Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ wird durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt, die durch Baugrenzen bestimmt wird. Die Lage ergibt sich aus dem beigelegten Plan. Er ist Bestandteil der 1. Änderung.
2. Den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ wird folgender § 3 angefügt:

§ 3

Gebäude mit sanitären Anlagen

Auf der überbaubaren Grundfläche des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist ein Gebäude zulässig, das nur sanitäre Anlagen enthält (kein Vereinsheim).



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ der Stadt Pattensen

Einleitung

Der Verein Gartenfreunde Pattensen e. V. hat die Stadt mit Schreiben vom 08.09.2008 gebeten, den o. a. Bebauungsplan zu ändern mit dem Ziel, den Bau eines Vereinsheims zu ermöglichen. Das Heim soll am Ende der Zufahrt (Neuköllner Weg) von der Göttinger Straße entstehen.

Der Bebauungsplan ist am 12.05.1999 mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtliche Grundlage für die Kleingartenkolonie Neukölln an der Göttinger Straße am nördlichen Ortseingang von Pattensen-Mitte geschaffen.

Der Bebauungsplan setzt die Kleingärten als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ fest und die Zufahrt Neuköllner Weg als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Nach diesen Festsetzungen sind nur Lauben in „einfacher Ausführung“ zulässig, die nur zum vorübergehenden Aufenthalt nicht aber zum dauernden Wohnen geeignet sind. Ein Vereinsheim in der vom Verein geplanten Größe ist danach nicht zulässig. Daraus hat sich die Bitte des Vereins ergeben, den Bebauungsplan zu ändern.

Der Verein begründet die Notwendigkeit des Vereinsheims mit dem Problem fehlender sanitärer Anlagen. Er möchte mit dem Vereinsheim sanitäre Anlagen schaffen, die allen Mitgliedern zugänglich sind. Das ist nachvollziehbar: In den Lauben gibt es keine Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und die zentrale Schmutzwasserkanalisation. Brunnen sind bei der Stadt nicht gemeldet. Es wird also Regenwasser genutzt. Die Entsorgung erfolgt mit Eimer oder Spaten.

Die Stadt befürchtet, dass vom Betrieb eines Vereinsheims Belästigungen für die benachbarten Wohngrundstücke ausgehen. Deshalb möchte sie dem Verein **kein Vereinsheim** ermöglichen. Die Stadt hat aber Verständnis für den Wunsch nach sanitären Anlagen. Die Verbesserung der sanitären Verhältnisse durch Schaffung einer Toilettenanlage, die an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen ist, **fördert städtebauliche Belange** (Belange von Freizeit und Erholung, sachgerechter Umgang mit Abwässern).

Es besteht die Möglichkeit, die sanitären Anlagen an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt anzuschließen. Auf dem Flurstück 40/16 am Ende der Dahlemer Straße, das im Bebauungsplan Nr. 152 als Teil der Fläche für die Kleingärten festgesetzt ist, gibt es einen bisher nicht genutzten Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation.

Ziel der 1. Änderung ist daher ein Gebäude mit sanitären Anlagen am Ostende des Neuköllner Wegs.

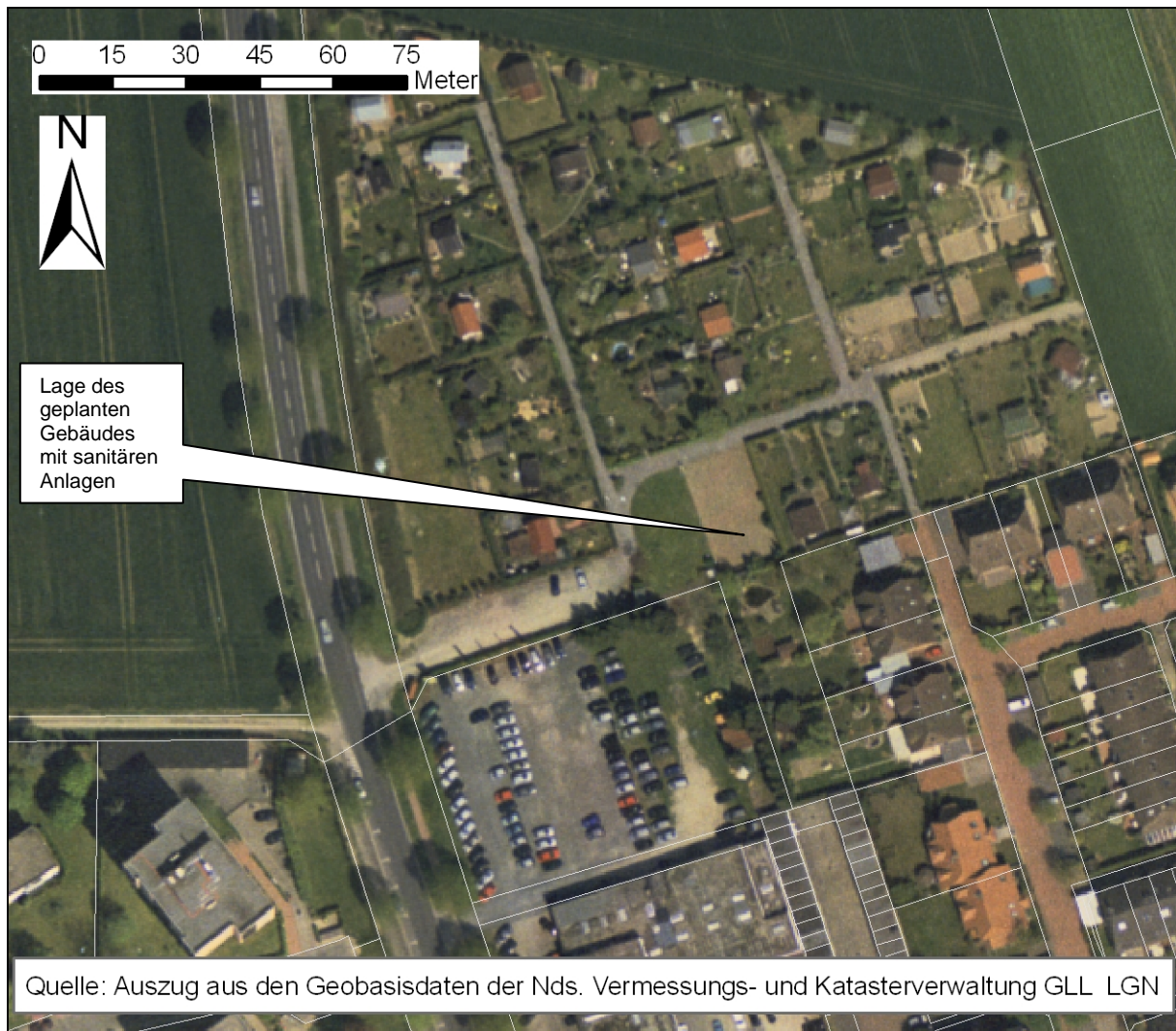
Zweck der 1. Änderung ist die Verbesserung der sanitären Verhältnisse in der Kleingartenkolonie Neukölln.

Die 1. Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gebäudes mit sanitären Anlagen zu schaffen.

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“

Mit der 1. Änderung wird am Ostende des Neuköllner Wegs eine 10 m x 10 m große überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch Baugrenzen bestimmt wird. Auf ihr wird eine Gebäude zugelassen, das nur sanitäre Anlagen enthält.

Die Lage des geplanten Gebäudes für sanitäre Anlagen ist in dem folgenden **Luftbild** verdeutlicht.



Luftbild von der Kleingartenkolonie Neukölln mit Flurstücksgrenzen (Stand: 2006)

Quelle: Digitales Orthophoto der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Abwägung

Die 2. Änderung fördert, wie bereits erwähnt, die öffentlichen Belange von Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) und den sachgerechten Umgang mit Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7.e BauGB). Damit werden gleichzeitig die Belange des Umweltschutzes im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ befördert.

Die Wohngrundstücke, die im Süden an die Kleingärten angrenzen, sind im Bebauungsplan Nr. 142 „Berliner Viertel – Nordteil“ als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Erhebliche Belästigungen entstehen durch die sanitären Anlagen nicht.

Die übrigen Belange des Umweltschutzes, insbesondere Naturschutz und Landschaftspflege, werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Die zusätzliche Bodenversiegelung von maximal 100 m² ist bereits zulässig; denn durch die Lauben, die in der Kleingartenkolonie allgemein zulässig sind, entsteht dieselbe Bodenversiegelung. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert. Durch die 1. Änderung wird die Nutzbarkeit der Kleingärten verbessert. Die 1. Änderung wird vom Kleingartenverein (Gartenfreunde Pattensen e. V.) gewünscht.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 1. Änderung in wesentlichem Maß gefördert oder beeinträchtigt werden, sind nicht ersichtlich.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2010

gez. Geffers

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 29.04.2009 die Aufstellung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 20.08.2009 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 20.01.2010 bis einschließlich Montag, den 22.02.2010 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06. Mai 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 06. Mai 2010

Der Bürgermeister

Siegel

i. V. Grupe

Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.08.10 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist damit am 19.08.10 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 26.10.2010

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 152 „Kleingartenkolonie Neukölln“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister