

# Abschrift

S T A D T P A T T E N S E N - L A N D K R E I S H A N N O V E R

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 123, Bennigser Weg - Lüderser Weg, OT Patt.

---

### Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Rat hat in seiner Sitzung am 24.02.1971 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 30 Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß und der Geltungsbereich sind am 19.10. 1972 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht worden.

Plan-Entwicklungsgrundlage ist der vom Rat am 23.04.1981 festgestellte Flächennutzungsplan, dessen Genehmigung und Rechtskraft bis zum Abschluß des Bebauungsplan-Verfahrens erwartet werden kann.

Kartengrundlage für die zeichnerischen Festsetzungen ist ein Ausschnitt aus einer Katasterrahmenkarte im Maßstab 1 : 1000.

Die Plan-Bearbeitung lag in Händen der Stadtverwaltung.

### Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere der Sicherung und Durchführung der Planung dienenden Maßnahmen nach Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

### Notwendigkeit und Ziel des Bebauungsplanes

Das Erfordernis, diesen Bebauungsplan aufzustellen, ergibt sich einerseits aus der Absicht der beteiligten Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke baulich zu nutzen, und andererseits aus der Absicht der Stadt, eine existierende Außenbereichsbebauung in den Gesamtbaubereich des Ortsteiles analog der Flächennutzungsplandarstellung zu integrieren.

### Städtebauliches Konzept

Für die wenigen Baugrundstücke, Wohnstätten und anzusiedelnden Bürger sind besondere Infrastrukturmaßnahmen nicht erforderlich. Die Gebietsaufschließung ist im Prinzip durch additive Ergänzungen des vorhandenen Wege- und Leitungsnetzes zu bewerkstelligen.

Für die Anlage eines Kinderspielplatzes reicht der Geltungsbereich als Einzugsgebiet nicht aus. Der Bedarf dieses Planbereiches ist beim ca. 150 m entfernten Kinderspielplatz "Schützenplatz" ausreichend berücksichtigt.

Darüber hinaus stehen den Kindern genügend Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in der unmittelbar anschließenden Feldmark zur Verfügung, so daß die Ausnahmebestimmung des § 5 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze anzuwenden ist.

Das städtebauliche Konzept im engeren Sinne, das ist hier die Grundstückerschließung und Bebauungsart, geht davon aus, daß die vorgegebenen Feld- bzw. Ortsstraßen angebaut werden. Die "Gebietstiefe" wird durch ein nur Anliegern dienender, befahrbarer Wohnweg im Stichstraßenprinzip erschlossen.

Für Fußgänger ist ein "Gebietsdurchgang" vorgesehen.

Als Grundstücksbebauung sind ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser vorgesehen.

### Inhalt des Bebauungsplanes

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" (WA) entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Nutzungsart der östlich angrenzenden Bebauung.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen sind gegenüber der Flächennutzungsplan-Darstellung etwas geringer. Der größere Freiflächenanteil soll bewirken, daß durch eine vermehrte Grundstücksbegrünung der Übergang von der freien Landschaft zur bebauten Ortslage nicht abrupt erfolgt.

Die Zahl der Vollgeschosse liegt zwischen "I" und "höchstens II" und entspricht damit der überwiegenden Ortsüblichkeit bzw. den Vorgaben bebauter Nachbargrundstücke.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Mittels Baugrenzen sind überbaubare Grundstücksflächen gebildet worden, in denen bauliche Anlagen als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Die überbaubaren Grundstücksflächen bilden Streifen entlang der Verkehrsflächen in Fortsetzung der benachbarten Festsetzungen des Planbereiches Nr. 113 A. Die Streifenbreite bzw. Bautiefe von mindestens 15 m gestattet variable Gebäudestellungen und Gebäudeformen.

#### Verkehrsfläche

Die Gebiets- und Grundstückerschließung erfolgt durch öffentliche Verkehrsflächen.

Die Querschnittsgestaltung des Bennigser Weges ist durch den schon erfolgten Ausbau festgelegt.

Die Querschnittsgestaltung des Lüderser Weges orientiert sich an den Vorgaben des ausgebauten Abschnittes.

Der Querschnitt des Stichweges geht von einer Gestaltung als befahrbarer Wohnweg ohne Hochborde aus, da das Verkehrsaufkommen (höchstens 5 Grundstückszufahrten) gering ist. Das Wegeende ist als Rückstoßkehre ausgebildet.

Zur Vermeidung von Umwegen sowie als Vorsorge für einen späteren übergeordneten Verbindungsweg ist von der Wohnwegkehre bis zur Ortsstraße Bennigser Weg eine Fußwegverbindung vorgesehen.

### Textliche Festsetzungen

Zur Herstellung und Sicherung einer überwiegenden Wohnnutzungsstruktur sind textliche Festsetzungen getroffen worden, die die Mehrzahl der Ausnahmenutzungen, die laut Baunutzungsverordnung sonst im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, ausschließen.

Aus Gründen der Ortsbild- und Landschaftsgestaltung sind Windenergienlagen, Masten und freistehende Antennenanlagen sowie Garagen im geringeren Abstand als 1,5 m zur Straßengrenze als Nebenanlagen ausgeschlossen worden. Durch das Zurückrücken der Garagen soll die optische Einengung des Straßenraumes, der wegen des kleinen Straßenquerschnitts bereits schmal ist, vermieden werden.

Durch die Bestimmung der Mindestbreite für Baugrundstücke der Einzelhaus-Bauweise soll einerseits eine gewisse Gleichmäßigkeit aus Gründen der Gebietsgestaltung und andererseits eine Bedingung für die Bildung bebauungsfähiger Grundstücke festgelegt werden.

### Durchführung des Bebauungsplanes

#### Erschließung

Alle Baugrundstücke sollen von öffentlichen Erschließungseinrichtungen, wie Straßen, Abwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung, erfaßt werden.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anlagen der HASTRA.

#### Bodenordnung

Für den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen dann beabsichtigt, wenn der zunächst zu versuchende freie Erwerb bzw. Grundstücks-tausch erfolglos bleibt.

Eine Grundstücksneuordnung ist auf jeden Fall für die Flurstücke 470 (Fleischhauer), 469/1 (Schack) und 469/2 (Knief) erforderlich. Dabei sind gleichzeitig ca. 250 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche auszusondern.

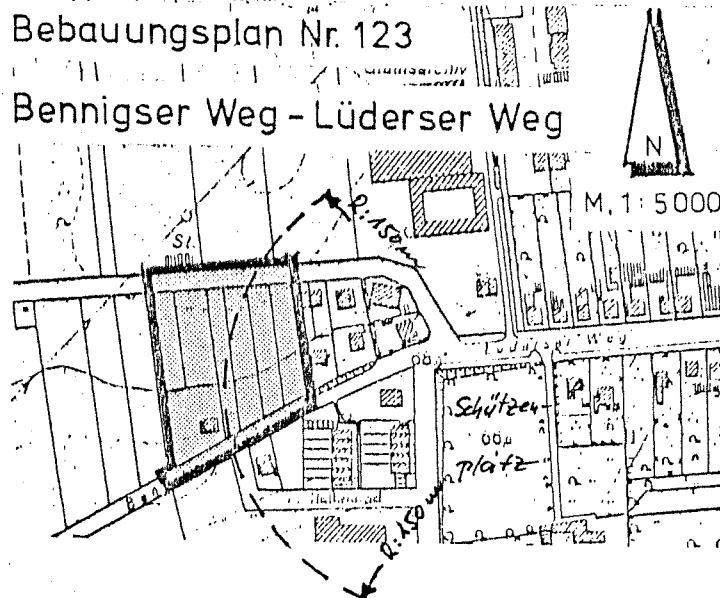
# Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 123

## Ermittlung des Kinderspielplatz-Bedarfs

Nettobauland	GFZ	Geschoßfläche	Bedarf = 2% GF
4150 m <sup>2</sup>	0.4	1660 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>
3180 m <sup>2</sup>	0.35	1113 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>
			55 m <sup>2</sup>

Der Spielplatzbedarf von 55 m<sup>2</sup> ist kleiner als die gesetzliche Mindestgröße (300 m<sup>2</sup>) der nutzbaren Fläche eines Kinderspielplatzes.

Die Bedarfsdeckung erfolgt durch den ca. 150 m entfernten Schützenplatz, der für das Kinderspielen geeignet ist.



### Sonstige Maßnahmen

Außer den Bodenordnungsmaßnahmen und den allgemein erforderlichen Maßnahmen zur Gebieterschließung sind weitere spezielle Maßnahmen, insbesondere soziale Maßnahmen zur Sicherung der persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, voraussichtlich nicht erforderlich.

### Städtebauliche Kosten

Als Folge der erstmaligen Herstellung von Erschließungsanlagen, wozu der im Planbereich liegende Abschnitt des Lüderser Weges, der nördliche Fußweg im Zuge des Bennigser Weges sowie der befahrbare Wohnweg mit seiner Fußwegfortsetzung gehören, entstehen die nachfolgenden überschläglich ermittelten Kosten:

Grunderwerb* 40 DM/m <sup>2</sup> für ca. 400 m <sup>2</sup>	16 000 DM
Straßenbau 80 DM/m <sup>2</sup> für ca. 1250 m <sup>2</sup>	96 000 DM
Straßenbeleuchtung	5 000 DM

insgesamt 117 000 DM

Der Anteil der Stadt von mindestens 10% = 11 700 DM wird durch Entnahme aus dem Vermögenshaushalt der Stadt gedeckt.

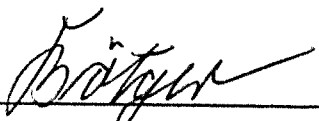
Die Kosten für die Erweiterung der Abwasser- und Trinkwasserversorgungsanlage werden ca. 80 000 DM betragen, die aus dem entsprechenden Beitragsaufkommen finanziert werden.

Darüber hinaus entstehen voraussichtlich keine weiteren Kosten für städtebauliche Maßnahmen.

Aus den vorstehend genannten Kosten- u. Finanzierungsanlagen können Rechtsansprüche Dritter nicht hergeleitet werden.

\*) Die Übertragung der Verkehrsflächen Lüderser Weg und Bennigser Weg erfolgt kostenlos.

Pattensen, den 20.7.1982

  
Bürgermeister



  
Stadtdirektor

Die Begründung hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan Öffentliche vom 12.3.1982 bis 13.4.1982 ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 22.6.1982 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den 20.7.1982



  
Stadtdirektor



A. Vorgebrachte Bedenken:

1. Es wurden gegen eine Bebauung erhebliche Bedenken erhoben, da die ausreichende Reinigung des Abwassers nicht sichergestellt sein soll.
2. Es wird ein rechnerischer Spielplatznachweis gewünscht sowie darauf hingewiesen, daß die Feldmark nicht als Spielplatz-Ersatz dienen kann.

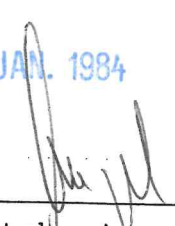
B. Bewertung und Abwägung:

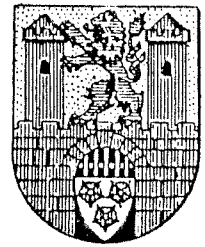
1. Im Planbereich Nr. 123 wird zwar neues Bauland erschlossen, der Umfang und damit der Schmutzwasseranfall von ca. 30 zusätzlichen Einwohnern ist absolut und auch im Verhältnis zum Gesamtschmutzwasserabfall sehr gering. Dabei ist noch nicht einmal gesagt, daß es sich bei den 30 Einwohnern um zusätzliche Einwohner handeln muß. Die vorgebrachten Bedenken können daher nur als unerheblich angesehen und nicht berücksichtigt werden.
2. In der Planbegründung ist die Spielmöglichkeit in der Feldmark nicht als die einzige und damit als die bedarfsdeckende sondern als ein zusätzliches Angebot benannt worden. Der Planbegründung wurde daher eine ergänzende Anlage beigelegt. In dieser wird zeichnerisch und rechnerisch der Bedarf und seine Deckung nachgewiesen. Die Bedenken sind damit ausgeräumt.

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Pattensen, den 19. JAN. 1984



  
Stadtoberinspektor



NACHTRAG ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 123  
" BENNIGSER WEG - LÜDERSER WEG "

Abwägungsvorgänge und Abwägungsergebnisse zu den während  
des Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und  
Anregungen gemäß der Auflage in der Genehmigungsverfügung  
vom 24.11.1982 - Az.: 309.6-21102.2-123-53/82 -