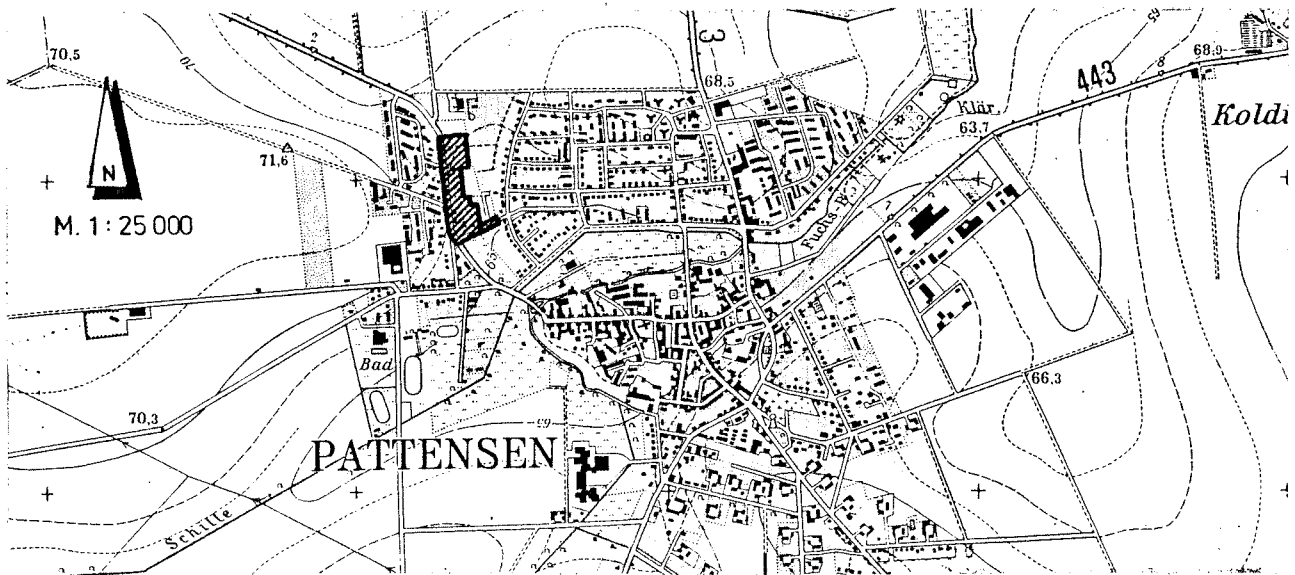


# URSCHRIFT

## STADT PATTENSEN

### Bebauungsplan Nr. 138a, Lehmkuhlen - Hiddestorfer Str.

#### PLANBEGRÜNDUNG



#### Anlaß und Grundlage der Planung

Der regional wie örtlich akute Baulandbedarf für den Wohnungsbau (näher dargestellt in: Perspektiven der Wohnflächenentwicklung, Beiträge zur Regionalentwicklung, Heft 22 des Kommunalverbandes Großraum Hannover) und der örtliche Baulandbedarf für die Errichtung eines Flüchtlingswohnheimes sind die Anlässe dafür, aus dem größeren Planbereich Nr. 138, Lehmkuhlen, für den seit längerem ein bekanntgemachter Aufstellungsbeschluß vorliegt, das an der Hiddestorfer Str. gelegene Teilgebiet vorweggenommen als Bauland festzusetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Das Gebot, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, findet somit Beachtung.

#### Aufgabe und Konzeption der Planung

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, durch rechtsverbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Bodennutzung städtebaulich geordnet für den Vollzug vorzubereiten. Den getroffenen Festsetzungen liegt folgende Konzeption zugrunde:

- a) Der vom Bebauungsplan erfaßte Abschnitt der Hiddestorfer Str., Straßenrechtlich überwiegend "freie Strecke" der Kreisstraße 226, soll zukünftig "Ortsdurchfahrt" und damit zugleich örtliche Erschließungsstraße werden.
- b) Durch die Planstraßen A und B soll vorsorglich die spätere Erschließung des östlich vom Geltungsbereich gelegenen Gebietes sichergestellt werden.
- c) Die bisher im Außenbereich gelegene Splittersiedlung zwischen der Planstraße B und dem Brauereiweg soll durch diesen Bebauungsplan Bestandteil des Gesamtbaubereiches des Stadtteils werden. Es wird damit möglich, die zur Zeit noch unbebauten Grundstücke baulich zu nutzen.

- d) Die zwischen den Planstraßen A und B gelegenen Anliegergrundstücke der Hiddestorfer Straße sollen in einer Bautiefe Bauland werden. Eine spätere Erweiterung in östlicher Richtung ist nicht ausgeschlossen, zur Zeit aber kanalisationstechnisch noch nicht möglich.
- e) Das nördlich der Planstraße A gelegene Gebiet, Grundeigentum der Stadt Pattensen, soll wegen seiner Randlage vorübergehend als Standort für ein Flüchtlingswohnheim genutzt werden.
- f) Die durchgehende Straßenrandbebauung entlang der Hiddestorfer Straße soll dazu beitragen, den Ortsdurchfahrtscharakter zu verstärken. Dies ist u. a. ein Beitrag zur Dämpfung der Verkehrsgeschwindigkeit.
- g) Der Brauereiweg soll neben seiner ursprünglichen Funktion als Feld- u. Verbindungsweg zusätzlich die Erschließungsfunktion für den Anbaubereich wahrnehmen. Die derzeitige Wegebreite ist dafür noch ausreichend.

## **Begründung einzelner Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Art, Allgemeines Wohngebiet (WA), entspricht der Flächennutzungsplandarstellung. Konflikte mit benachbarten Nutzungen können ausgeschlossen werden, da sich nördlich, östlich und südlich landwirtschaftliche Außenbereichsnutzungen und westlich ein WA-Gebiet anschließen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Dem generellen Grundsatz folgend, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist für das neue Bauland eine "dichtere" Bebauung als für die eingegliederte durch Bebauung vorgeprägte Splittersiedlung festgesetzt worden.

### **3. Bauweise**

Dem Bestand und der westlich gegenüberliegenden Bebauung entsprechend wurde die "offene Bauweise" gewählt. Davon ausgenommen ist das Wohnheimareal, für das aus betriebs- u. sicherheitstechnischen Gründen die "geschlossene Bauweise" festgesetzt worden ist.

### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Planstraßen A und B sind Vorhaltungen für die spätere Erschließung des östlich gelegenen Gebietes, von dem seinem Umfang nach nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Dementsprechend sind nur Mindestabmessungen für die Planstraßen A und B berücksichtigt worden.

Die Grundstücksbreite der Hiddestorfer Straße reicht aus, auch auf der baulanderschließenden Ostseite, den noch erforderlichen Gehweg mit Baumbepflanzung anlegen zu können.

Unter Zugrundelegung des im Jahre 1990 verkehrsgutachtlich prognostizierten Verkehrsaufkommens der Hiddestorfer Straße werden für das hinzukommende Bauland die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten.

## 5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Ziel dieser Festsetzung ist es, unter Inanspruchnahme des privaten Vorgartengrüns den öffentlichen Straßenraum optisch und gestalterisch zu begrenzen. Der private Aufwand wird dadurch kompensiert, daß entsprechende öffentliche (beitragspflichtige) grünordnerische Maßnahmen nicht vorgesehen sind.

Empfohlen wird eine aufgelockerte Gruppenbepflanzung mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

## 6. Kinderspielplatz

Der ausgewiesene Kinderspielplatz ermöglicht die Anlegung einer Spielfläche mit der gesetzlichen Mindestgröße von 300 qm. Damit wird die gesetzliche Mindestanforderung (2 % der zulässigen Geschoßfläche von ca. 10.000 qm) erfüllt.

## Grundstücksneuordnung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden bodenordnende öffentliche Maßnahmen nur für den Fall in Aussicht genommen, wenn der freihändige Erwerb erfolglos ist.

## Sozialplanung

Das Neubaugebiet ist im Planungszeitpunkt nicht bewohnt, so daß Regelungen für Eingriffe in persönliche Lebensumstände außer Betracht bleiben. Die Festsetzungen im Altbaubereich orientieren sich am Bestand, so daß auch hier keine regelungsbedürftigen Sozialeingriffe erkennbar sind.

## D. Umweltschutz

a. Hinsichtlich der Lärmimmission wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von wasser- u. naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hannover sind Pflege- u. Entwicklungsmaßnahmen im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

Das Plangebiet, soweit es unbebaut ist, wird im Planungszeitpunkt landwirtschaftlich genutzt und ist, von kleingärtnerischen Nutzpflanzen abgesehen, frei von Baumbewuchs und sonstigen schützenswerten Landschaftsbestandteilen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, daß der Planvollzug keine regelungsbedürftigen Eingriffe nach dem Naturschutzrecht erwirkt.

## Städtebauliche Kosten

1. Der gegenwärtige straßenbauliche Zustand des Brauereiwegs ist geeignet, den hinzukommenden Erschließungsverkehr in den nächsten Jahren zu bewältigen, so daß hierfür keine Kosten anfallen.

2. Die festgesetzten Planstraßen A und B sind, wie vorstehend näher ausgeführt, Vorsorgeplanungen, deren Herstellung noch nicht absehbar ist.
3. Die Kfz-Erschließung der Anliegergrundstücke der Hiddestorfer Straße erfolgt durch die vorhandene Kreisstraße. Für die fußläufige Erschließung dieser Grundstücke ist es erforderlich, den im Plangebiet gelegenen östlichen Straßenseitenraum mit einer Gehweganlage auszustatten. Die anfallenden Kosten betragen überschläglich 146.000,-- DM. Bei einer Beitragsermittlung nach dem Kommunalabgabengesetz ist der städtische Anteil voraussichtlich 50 %, mithin 73.000,-- DM.
4. Die Kosten für leitungsgebundene Ver- u. Entsorgungsanlagen werden durch das ortsrechtliche Beitragsaufkommen gedeckt.

#### Maßnahmen anderer Planungsträger

Maßnahmen anderer öffentlicher Planungsträger, die die gemeindlichen Festsetzungen beeinflussen könnten, sind zur Zeit nicht bekannt.

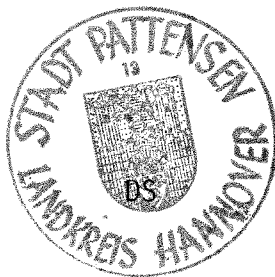
#### Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Durch die Höhenbegrenzung der Einfriedung sollen vor allem Sichtschutzzäune ausgeschlossen werden, um die Wirkung des Pflanzgebotes als Ortsbildgestaltendes Element zu sichern.

Pattensen, den 19.04.1993

*Willige*

.....  
Bürgermeister



*[Signature]*

.....  
Stadtdirektor