

URSCHRIFT

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

für die Neuauufstellung des Bebauungsplanes Nr. 202 A, Feldgärten
im Ortsteil Schulenburg

mit 4 zeichnerischen Anlagen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 A, Feldgärten, umfaßt den bisherigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 202 ergänzt um die Grundstücke auf der Nordseite der Straße Grünes Tal sowie die Grundstücke Hauptstraße Nr. 42, 44, 46, und 48. (Siehe Anlage 1)

Zweck und Ziel des Bebauungsplanes

Zweck und Ziel des Bebauungsplanes ist es:

1. Die Festsetzungen des ehemaligen Planbereiches Nr. 202 durch Überarbeitung den privaten Erfordernissen besser anzupassen, ohne dabei den vorgegebenen Siedlungscharakter wesentlich zu verändern.
2. Auf den unbebauten, rückwärtigen Teilen der Grundstücke an der Straße Grünes Tal eine städtebauliche geordnete Bebauung zu ermöglichen. Mit dieser ortsinneren Bebauung wird prinzipiell eine bessere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur erzielt.
3. Für die bauliche Nutzung der an der Hauptstraße gelegenen Grundstücke werden erstmalig Festsetzungen getroffen, so daß für Veränderungen auf den Grundstücken die Grenzwerte fixiert sind.
4. Die Sicherstellung des Feuerschutzes für den Ortsteil Schulenburg dadurch zu verbessern, daß die als Sackgasse ausgebildete Feuerwehrstraße durch die Verbindung mit der geplanten Erschließungsstraße zukünftig eine durchgehende Straße wird.
5. Durch die Überarbeitung des bisherigen Planbereiches Nr. 202 sollen Unsicherheiten hinsichtlich unvollständiger Festsetzungen ausgeschaltet werden.

Grundlagen des Bebauungsplanes

Grundlage der Festsetzungen ist der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan, der aber aufgrund der jetzt getroffenen Festsetzungen insoweit partiell abgeändert werden muß, als einige Randflächen des dargestellten Dorfgebietes nunmehr dem WA- bzw. MI- Gebiet zugeteilt wurden. Umgekehrt wird eine MI-Fläche ins Dorfgebiet einbezogen. Durch diese neuen Abgrenzungen soll der Bestandsschutz vorhandener Nutzungen, insbesondere des landwirtschaftlichen Betriebes Hauptstraße Nr. 56, sichergestellt werden. Im übrigen wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes gefolgt, da die Bestands-

untersuchung für die Bebauungsplanbearbeitung die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bestätigt hat.

Neben der Bestandsaufnahme (siehe Anlage 2) sind die Stellungnahmen der nach § 2 Abs. 5 BBauG beiteiligten öffentlichen Planungsträger Planungsgrundlage. Die öffentlichen Planungsträger haben keine Vorhaben oder Bedenken genannt, die den Festsetzungen entgegenstehen.

Für die Festsetzungen im bisher unbeplanten Innenbereich südlich der Feuerwache wurde ein Bebauungsentwurf (siehe Anlage 3) entwickelt, der die vorgegebene Siedlungsstruktur, freistehende ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser, berücksichtigt, so daß eine harmonische Einbindung erwartet werden kann.

Begründung einzelner Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Anhand der Bestandsaufnahme und der im Bebauungsentwurf dargestellten Absichten wurden die Gebietsabgrenzungen bestimmt, wie sie sich aus der Anlage 4 ergeben. Dabei wurde unterstellt, daß die bebauten Wohngrundstücke und die dazwischen verstreut liegenden Baulücken aufgrund der allgemeinen Gebietscharakteristik dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zuzuordnen sind. Hiervon wurden die Grundstücke Hauptstraße Nr. 42, 44 und 48 wegen der Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb und unter Berücksichtigung straßenverkehrlicher Auswirkungen ausgenommen. Für sie wurde die Festsetzung Mischgebiet (MI) getroffen.

Die gemischt genutzten Baugrundstücke werden entsprechend der überwiegenden Nutzung dem WA-, MI- oder MD- Gebiet zugeordnet.

Die einer Bebauung zuzuführenden Grundstücke und Grundstücksteile wurden entsprechend der vorhandenen unmittelbaren Nachbarschaftsnutzung festgesetzt, so daß der Bestandsschutz vorhandener Nutzungen gewahrt bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßflächenzahl

Aus dem ehemaligen Planbereich Nr. 202 sind die darin festgesetzten Werte übernommen worden. Lediglich die neue Festsetzung für das Grundstück Fischbacher Straße Nr. 3 weicht von der bisherigen ab. Die Geschoßflächenzahl wurde der heutigen Nutzung entsprechend auf 0,8 erhöht.

In den anderen Planbereichen wurden die Geschoßflächenzahlen so gewählt, daß mindestens die z.Zt. vorhandene Bebauung erfaßt wird bzw. die Vorstellungen des Bebauungsentwurfes verwirklicht werden können.

Grundflächenzahl

Nur für wenige Grundstücke des ehemaligen Planbereiches Nr. 202 war eine Grundflächenzahl festgesetzt worden. Diese wurde, soweit sie durch Bebauung ausgenutzt worden ist, übernommen. In allen übrigen Fällen wurde sie neu ermittelt und so vereinheitlicht, daß für Grundstücke mit dichter Bebauung der Wert 0,4 und für Grundstücke mit lockerer Bebauung der Wert 0,3 festgesetzt werden konnte.

Zahl der Vollgeschosse

Die getroffenen Festsetzungen richten sich nach der vorhandenen Bebauung. Die Festsetzung bei Baulücken erfolgte in Anlehnung an die der bebauten Grundstücke. Für die neu zu erschließenden Grundstücke südlich der Feuerwache wurde eine eingeschossige und in der Nachbarschaft höhere Altbebauung eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Bauweise

Innerhalb der Mischgebiete und des Dorfebietes wurde, um den verschiedensten Nutzungsmöglichkeiten Raum zu geben, die offene Bauweise vorgesehen. Dagegen wurde im allgemeinen Wohngebiet in Anlehnung an die tatsächlichen Verhältnisse eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Hierdurch soll erreicht werden, daß bei Bebauung z.Zt. noch unbebauter Grundstücke die vorherrschende Siedlungsstruktur Berücksichtigung findet.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entweder unter Beachtung des Bebauungsentwurfes oder nach Maßgabe der vorhandenen Bebauung ermittelt. Dabei wurde versucht, den individuellen Bauwünschen - soweit vertretbar - größtmöglichen Spielraum zu geben.

Fläche für Gemeinbedarf

Mit der getroffenen Festsetzung wird im wesentlichen die vorhandene Feuerwache nachgewiesen. Von Bedeutung ist aber, daß der bisherige Standortnachteil, Erschließung durch schmale Sackgasse, nunmehr durch die Anlegung einer neuen Erschließungsstraße aufgehoben wird. Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Feuerwache wurde die hinter dem Gebäude liegende Parzelle 643/62 ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf bestimmt. Der Zeitpunkt der Inanspruchnahme ist aber z.Zt. noch unbekannt.

Das Postamt befindet sich in gemieteten Räumen eines sonst zum Wohnen genutzten Hauses. Deshalb wurde dieser Standort, der im WA- Gebiet zulässig ist, nicht näher gekennzeichnet.

Grünflächen

Parkanlage

Die vorhandene Anlage Ecke Hauptstraße/Fischbacher Straße wurde als Bestand übernommen. Neufestsetzungen wurden nicht vorgesehen.

Kinderspielplatz

Der nach Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze erforderliche Kinderspielplatz liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird im Spielplatz - Bedarfsplan für den Ortsteil Schulenburg nachgewiesen.

Städtebauliche Werte

Größe des Geltungsbereiches	61229	100%
darin Bauland	55078	90,0
im WA- Gebiet	36309	59
im MI- Gebiet	10842	18
im MD- Gebiet	6377	10
für Gemeinbedarf	1550	3
Grünfläche	166	0,3
Verkehrsfl. vorhanden	4655	
Verkehrsfl. geplant	1330	5985
	qm	%

Sicherung der Erschließung

Das Bauland im Geltungsbereich ist, ausgenommen die neuen Baugrundstücke südlich der Feuerwache, ortsüblich verkehrs-, ver- und entsorgungstechnisch erschlossen, so daß keine neuen Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind. Diese Feststellung schließt nicht aus, daß die vorhandenen Verkehrsflächen weiter ausgebaut werden können.

Für die Erschließung der neu zu bildenden Baugrundstücke südlich der Feuerwache ist eine neue Erschließungsstraße in der Flächengröße von ca. 1330 qm erforderlich, die gleichzeitig die bisher als Sackstraße genutzte Feuerwehrstraße in eine durchgehende Straße verwandelt. Hiermit wird die Absicht verfolgt, die Zugänglichkeit der Feuerwache und damit den Feuerschutz für den Ortsteil insgesamt entscheidend zu verbessern.

Überschlägliche Ermittlung des Erschließungsaufwandes:

Straßenbau	161.900	10%	16.190	Entnahme aus Vermögenshaushalt
Straße		5%	1.250	
Regenw. Grundst.	25.000	95%	23.750	
Entwässerg. Schmutzw.	35.000	100%	35.000	gedeckt durch Beitragsaufkommen
Trinkwasser	15.000	100%	15.000	
	Kosten DM	v.H.	Kosten	Finanzierung
			Beteiligung der Stadt	

Für den Bebauungsplan ist das Aufstellungsverfahren dem des F.-Planes vorgezogen worden. Dies wird folgendermaßen begründet:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 202 A liegt Innerorts und umfaßt größtenteils den Geltungsbereich des schon rechtsverbindlichen B.-Planes Nr. 202 und einige angrenzende bebaute Grundstücke. Der B.-Plan Nr. 202 wurde vor der Gebietsreform von der damals selbständigen Gemeinde Schulenburg aufgestellt. Für die Gemeinde Schulenburg lag ein Flächennutzungsplan vor.

Für die Aufstellung des B.-Planes Nr. 202 A waren folgende Gründe maßgebend:

- a) Den Festsetzungen des B.-Planes Nr. 202 lagen nicht mehr zeitgemäße Ordnungsvorstellungen zugrunde.
- b) Es besteht die Vermutung, daß der B.-Plan Nr. 202 in verfahrensrechtliche und festsetzungstechnischer Hinsicht einer gerichtlichen Nachprüfung nicht standhalten würde.
- c) Bauabsichten auf vom Plan Nr. 202 nicht erfaßten Grundstücken, die im Rahmen des § 34 BBauG unter Umständen zulässig gewesen wären, hätten im öffentlichen Interesse liegende Entwicklungsmaßnahmen erheblich gestört. Gemeint ist die Entwicklungsmaßnahme, die als Sachstraße ausgebildete Feuerwehrstraße in eine Durchgangsstraße umzuwandeln.
- d) Es mußte Vorsorge getroffen werden, daß die Funktion und die mögliche Erweiterung des Feuerwehrstützpunktes gesichert wurde.

Vor allen die Punkte c) und d) begründen Zwänge, die die Notwendigkeit unverzüglichen Handelns belegen. Ein Aufschieben der Planaufstellung bis zur Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes hätte unvermeidbaren Schaden entstehen lassen.

2. Der B.-Plan Nr. 202 A steht nicht im Widerspruch zu dem im Entwurf bekanntgewordenen landesplanerischen Rahmenprogramm.

3. Das Verfahren für die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes der Stadt Pattensen, der alle ehemals selbständigen Gemeindegebiete umfaßt, ist durch Ratsbeschluss vom 24.3.1975 eingeleitet worden. Der Verfahrensstand ist ein öffentlich ausgelegener Entwurf, der, da im wesentlichen durch Addition einzelner Pläne entstanden ist, nochmals überarbeitet werden muß, um die neueren Erkenntnisse des Verkehrs, des Umweltschutzes, des Bodenabbaues und der inneren Ortsgestaltung (Altstadtsanierung, Baugebietsabgrenzungen) zu berücksichtigen. Ein vom Rat verabschiedungsfähiger Entwurf wird frühestens Ende 1979 vorliegen.

Der Inhalt des B.-Planes Nr. 202 A entspricht den Grundzügen des F.-Plan-Entwurfs ' 76. Lediglich die innere Differenzierung der gemischten Bauflächen in Dorfgebiet bzw. Mischgebiet ist geändert worden. Der B.-Plan berücksichtigt bereits die zwischenzeitlich entstandenen Verhältnisse. Der überarbeitete F.-Plan-Entwurf wird diesen Verhältnissen ebenfalls angepaßt werden.

4. Im Sinne des F.-Planes ist die inhaltliche Änderung bezogen auf das Gebiet des Ortsteils geringfügig und hat keinen Einfluß auf die Grundzüge der gemeindlichen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen für die Bereitstellung von Erschließungsflächen und zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke werden nur für den Fall beabsichtigt, wenn der zunächst beabsichtigte freihändige Erwerb erfolglos ist. Sonstige Maßnahmen zum Vollzug dieses Bebauungsplanes sind nicht beabsichtigt.

Pattensen, den. 14. Januar 1980.


.....
(Bürgermeister)


.....
(Stadtdirektor)

Die Begründung hat gemäß § 2 Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich vom ..11. Mai 1979 bis 11. Juni 1979..... ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am ..15. Juli 1979.. als Begründung gemäß § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den. 14. Januar 1980


.....
(Stadtdirektor)

- FELDGÄRTEN -

Anlage 1

1:25 000

Schulenburg
(Leine)

Langkamp

189,0

12,1

69,2

Leine

Kläranlage
Dorfmühl-Calenberg

Calen-
berger M.

Alt
Calenberg

Laun-
stadt

Mühlentufte

1:2000



Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 202

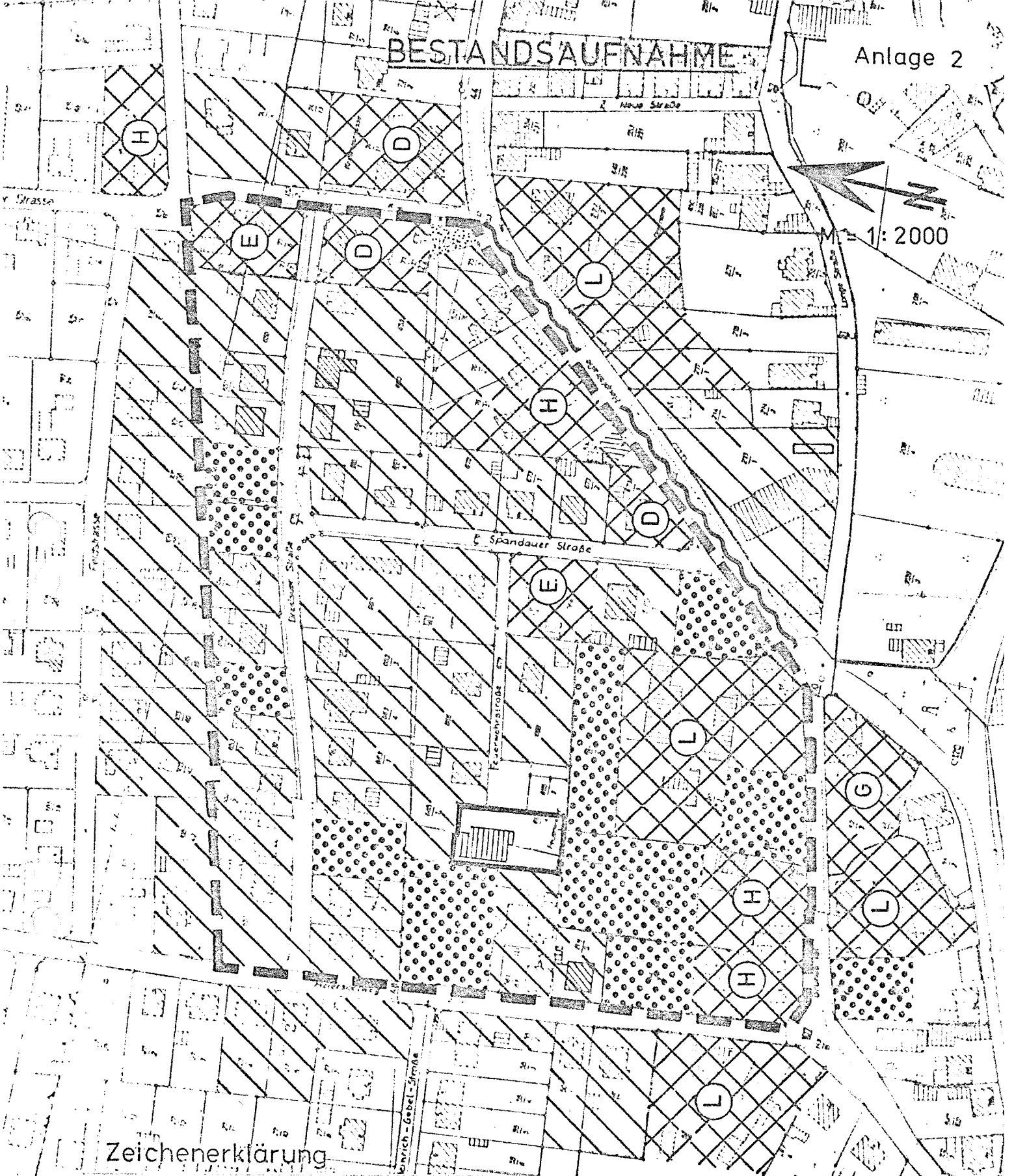
Geltungsbereich des B.-Planes Nr. 202A



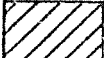


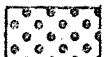



BESTANDSAUFNAHME

Anlage 2

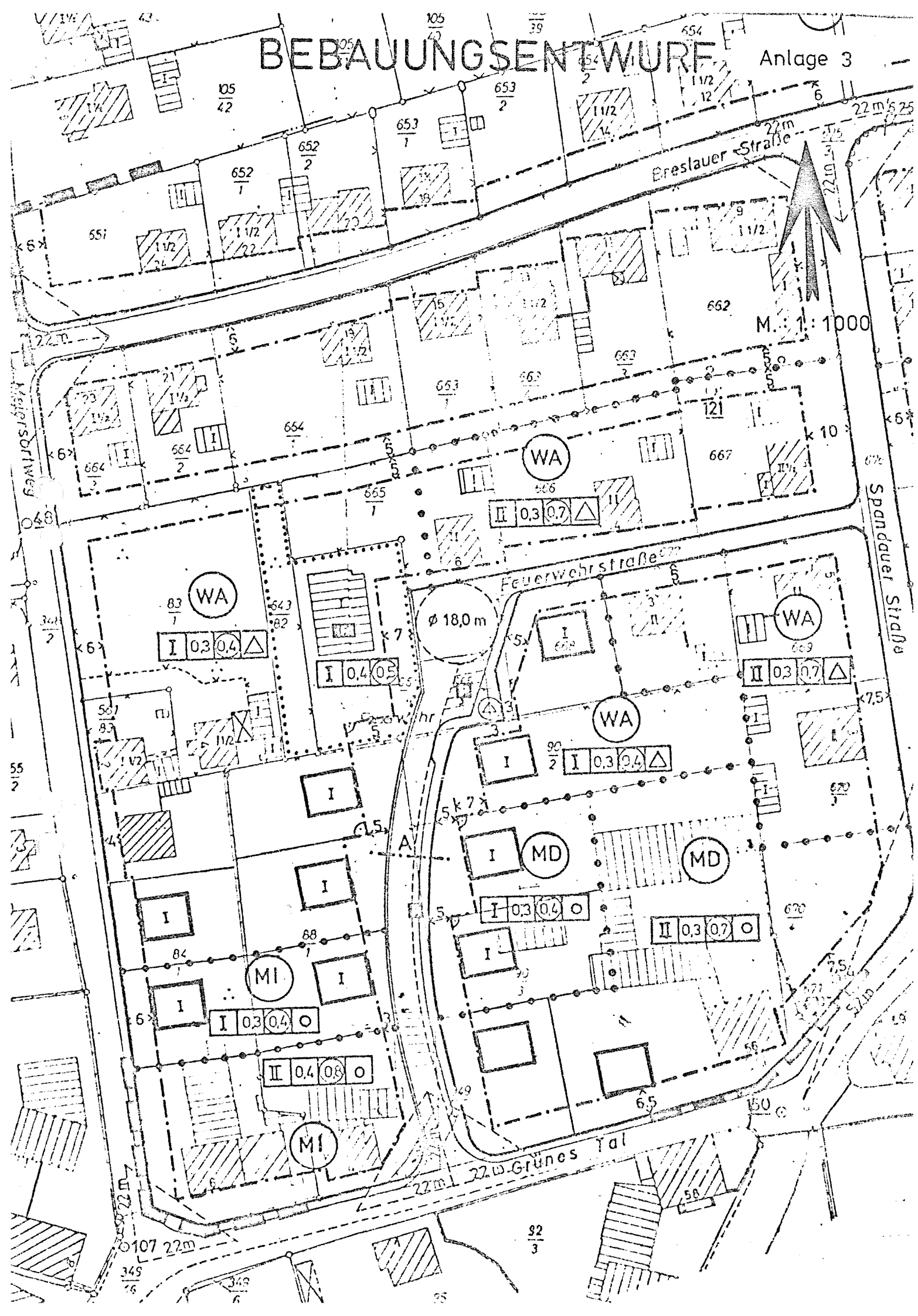
M = 1:2000



Zeichenerklärung

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Baugrundstück für Wohnen |  | Baugrundstück für öffentlichen Bedarf |
|  | Baugrundstück für Wohnen und anderen Nutzungen wie: |  | Gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutztes Grundst. |
| E | Einzelhandel |  | öffentliche Grünfläche |
| D | Dienstleistungen |  | störende Verkehrsimmission |
| G | Gastronomie |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| L | Landwirtschaftl. Betrieb, | | |

Anlage 3



M. = 1:2000

