

# URSCHRIFT

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Pattensen,  
Landkreis Hannover.

### 1. Grundlage

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 wurde in der Ratssitzung am 28. AUG. 1975 gefaßt.

Dieser Bebauungsplan nimmt ein Teilgebiet (Baugrundstücke östlich des Klußweges gelegen) des westlich angrenzenden am 15.2.1963 rechtsgültig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 102 auf. Mit dem Zeitpunkt der Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes gilt der integrierte Teil des Bebauungsplanes Nr. 102 als aufgehoben.

Die im Bebauungsplan neu festgesetzten Bauflächen sind dem Entwurf des im Aufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Pattensen angepaßt. Allerdings ist die Bekanntgabe des landesplanerischen Rahmenprogrammes noch nicht erfolgt.

### 2. Zweck

Für die Stadt Pattensen besteht ein echter Nachholbedarf an Familienwohnheimen. Bezogen auf die verkehrsgünstige und zentrumsnahe Lage entspricht die Durchführung des Bebauungsplanes Nr. 132 einer organisch sinnvollen städtebaulichen Entwicklung.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Neben den neu zu erschließenden Bauflächen nimmt der Bebauungsplan einen Teilbereich des im Westen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102 auf, der zum überwiegenden Teil bereits bebaut ist. Da der Bebauungsplan Nr. 102 in extremer Form Baulinien festsetzt, die einer individuellen Bauweise kaum Raum lassen, ist eine Überarbeitung im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens angebracht, zumal auch verkehrliche Maßnahmen bezogen auf die Erschließung des Neubaugebietes getroffen werden müssen.

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Struktur der umliegenden und der im Plan vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In dem neu zu erschließenden Baugebiet ist durch entsprechende Festsetzungen die Möglichkeit für die Errichtung von Familienwohnheimen als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser möglich.

Im Osten des Plangebietes ist an geeigneter Stelle eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" angeordnet, die nach den Bestimmungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes das Bebauungsplangebiet abdeckt. Die Lage des Spielplatzes ist so gewählt, daß nur wenige Grundstücke von den hier eventuell ausgehenden Emissionen betroffen sind.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über einen parallel zum Klußweg verlaufenden Straßenzug, der im Norden an die Koldinger Straße (B 443) und im Süden an den Hellweg anbindet. Somit ist eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Gleichsam ist zu dieser Erschließungsstraße eine Querverbindung einerseits zum Klußweg als direkten Zugang zum Stadtgebiet und andererseits nach Osten an ein Gelände, das sich für eine künftige bauliche Entwicklung anbietet, geschaffen. Auch Fußwegverbindungen und ein Teil der angrenzenden Bebauung sind auf eine nach Osten weiterführende bauliche Entwicklung ausgerichtet.

4. Städtebauliche Werte		87.000 m <sup>2</sup>	%
4.1 Plangebiet insgesamt			
4.2 Anteil der verschiedenen Flächen in .	qm		
a) Allgemeines Wohngebiet (WA)			
vorh.	22.000		
gepl.	38.000	60.000	69
b) Mischgebiet (MI)			
c) Kinderspielfeld		11.200	12,9
d) Verkehrsfläche		1.100	1,26
vorh.	5.500		
gepl.	9.200	14.700	16,84
insgesamt		87.000	100
4.3 Wohneinheiten			
Erwartungsgemäß ist entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 132 mit der Schaffung von ca. 63 Wohneinheiten zu rechnen, die sich wie folgt aufschlüsselt:			
Einzel- und Doppelhäuser		42 WE	
Reihenhäuser		21 WE	
zusammen		63 WE	

## 5. Sicherung der Erschließung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind im Rahmen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in ausreichender Anzahl öffentliche Parkplätze angeordnet.

Das Baugebiet kann an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehend aus Schmutz- und Regenwasser bzw. Trinkwasser, Elt und Gas, angeschlossen werden.

Die Größe des Kinderspielplatzes entspricht den Bestimmungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze.

Netto der anrechenbaren Bauflächen = 71.200 m<sup>2</sup>.

Die mittlere Geschoßflächenzahl = 0,6.

Das entspricht einer zulässigen Geschoßfläche von 42.500 m<sup>2</sup>.

Bei der geforderten Mindestgröße der nutzbaren Fläche = 2 von Hundert ist eine Größe von 830 m<sup>2</sup> erforderlich. Der geplante Spielplatz hat jedoch eine Größe von ca. 1.100 m<sup>2</sup>.

## 6. Durchführung

### 6.1 Bodenordnung

Für die Bildung von neuen Baugrundstücken werden verschiedentlich bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese sollen jedoch privatrechtlich abgehandelt werden, so daß sich ein öffentlich rechtliches Umlegungsverfahren erübrigt.

### 6.2 Kosten für die Stadt

Erwerb der Grundflächen

15.800 m<sup>2</sup> a 35,-- = 552.000,-- DM

Straßenbau einschl. Nebenanlagen

8.500 m<sup>2</sup> a 50,-- = 425.000,-- DM

Fußwege

700 m<sup>2</sup> a 30,-- = 21.000,-- DM

Straßenentwässerung

730 m SW a 180,-- = 130.000,-- DM  
RW a 60,-- = 44.000,-- DM

Straßenbeleuchtung

15 Stck. a 2.000,-- = 30.000,-- DM

Grünanlagen (geschätzte Kosten)

1.100 m<sup>2</sup> a 20,-- = 22.000,-- DM

zusammen: 1.224.000,-- DM

Anteil der Stadt 122.400,-- DM

Stadt Pattensen

Pattensen, den 25. März 1976

.....  
Bürgermeister

.....  
Stadtdirektor

Die vorstehende Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG  
vom 14. Mai 1976 bis 14. Juni 1976

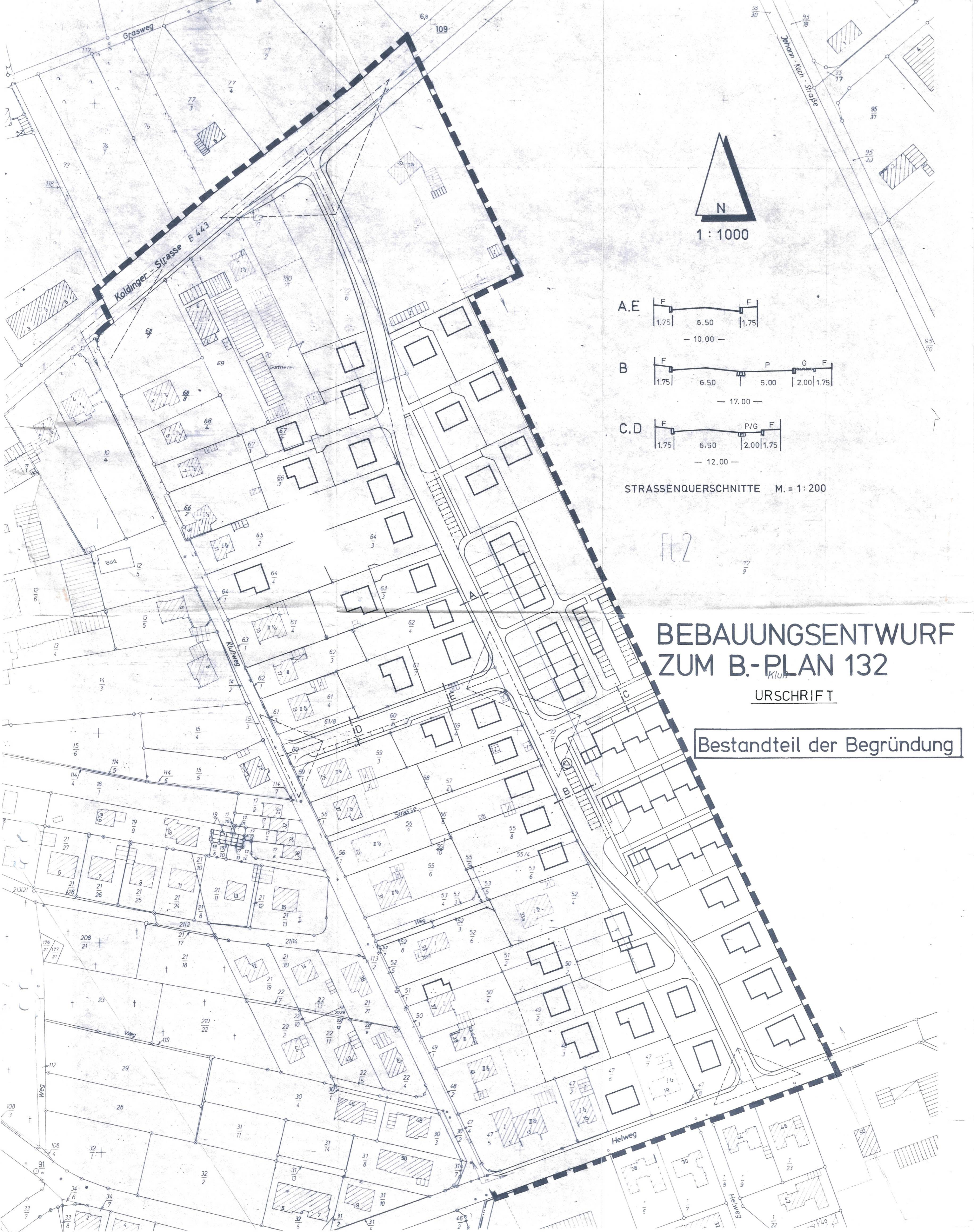
öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt  
Pattensen in seiner Sitzung am 21. Juni 1976

als Begründung gem. § 9 Abs. 6 Satz 1 BBauG beschlossen.

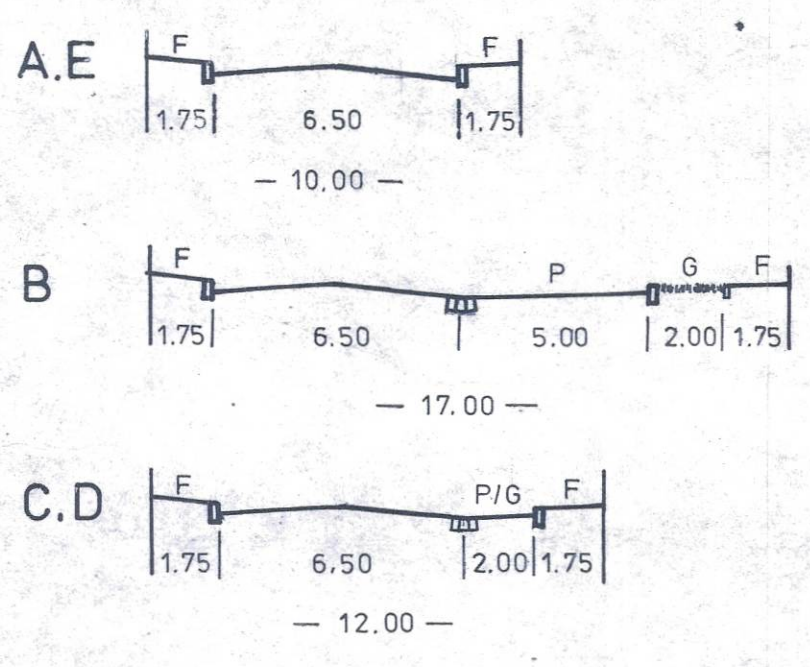
.....  
Stadtdirektor







1 : 1000



STRASSENQUERSCHNITTE M. = 1 : 200

# BEBAUUNGSENTWURF ZUM B.-PLAN 132

URSCHRIFT

Bestandteil der Begründung