

URSCHRIFT

STADT PATTENSEN

Bebauungsplan Nr. 601 b, Grandweg Südteil

PLANBEGRÜNDUNG

Hinweis

Diese Planbegründung war für einen größeren Geltungsbereich, der die späteren Pläne 601a und 601b umfaßte, gefertigt worden. Gemäß Verfügung der Genehmigungsbehörde sind die Textteile gestrichen worden, die für die Begründung dieses Planbereiches keine Bedeutung haben.

Allgemeine Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, für die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend der im folgenden näher dargelegten städtebaulichen und baugestalterischen Ordnung zu regeln. Der Bebauungsplan ist ferner Grundlage für weitere der Sicherung und Durchführung der Planung dienenden Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes (BBauG).

Planungsanlaß, Planungskonzept

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde im wesentlichen von der Absicht ausgelöst, die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 601 aus dem Jahre 1968 insoweit zu ersetzen, als sie nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen oder der nun angestrebten städtebaulichen Ordnung entsprechen. Die konzeptionellen Erneuerungen sind:

- ~~1. Die bisher als Bauland festgesetzten, aber kleingärtnerisch genutzten rückwärtigen Flächen hinter einer Reihe von bebauten Grundstücken werden entsprechend der ausgeübten und weiterhin gewünschten Nutzung als private Grünfläche festgesetzt.~~
2. Der bisher als GE-Gebiet festgesetzte Bereich südlich des Grandweges (ehemaliger Baubetriebshof, Feldscheune) wird in Abstimmung mit den Eigentümern als MI- bzw. WA-Gebiet festgesetzt. Dadurch soll der bisherige Vorrang der gewerblichen Nutzung, die deutlich im Widerspruch zur übrigen Ortsstruktur steht, zugunsten einer mehr wohnbaulichen Nutzung abgebaut werden.
3. Durch den Abbau einer Elt-Freileitung, die den ehemaligen Baubetriebshof überspannte, konnte die gewonnene Planungsfreiheit für die Festsetzungen einer flächenhaften Bebaubarkeit genutzt werden.
- ~~4. Für die Erschließung der Gebietstiefe nördlich des Grandweges wird anstelle einer öffentlichen Anlage nunmehr eine private vorgesehen, wodurch u.a. auch die öffentlichen Erschließungskosten reduziert werden.~~
5. Die Zahl der Vollgeschosse für die zur Zeit noch unbebauten Bereiche wird von bisher II auf I reduziert. Ziel dieser Herabsetzung ist es, vor allem im südlichen Planbereich die Ausbildung eines niedrigen Ortsrandes zu fördern.
6. Für den bisher als Durchgangsstraße konzipierten Grandweg ist eine neue Ausbauart (siehe Anlage) vorgesehen, die zur Stützung der überwiegenden Gebietsfunktion Wohnen eine verkehrsberuhigende Wirkung mit den Voraussetzungen für die entsprechende ver-

kehrsbehördliche Anordnung (StVO-Zeichen 325/26) haben soll. Eingeschlossen ist darin die Überlegung, durch eine Gewichtsbeschränkung für den östlichen Abschnitt des Grandweges den gewerblichen Ziel- u. Quellverkehr auf den westlichen Abschnitt zu beschränken.

7. Für die örtliche Kinderspielplatz-Ausstattung ist im Rahmen der in Aussicht genommenen allgemeinen Dorferneuerung eine die ganze Ortschaft umfassende Problemlösung vorgesehen. Bis dahin und zur Befriedigung des speziellen Planerfordernisses ist vorgesehen, zusätzlich zur Spielerlaubnis im angeordneten "Verkehrsberuhigten Bereich" eine geschützte, verkehrsfreie Spielzone anzulegen.

Infrastrukturelle Planungsgrundlagen

Die neuen Siedlungsmaßnahmen im Planbereich sind mit den technischen Bedingungen der in Kürze zur Ausführung kommenden Ortskanalisation abgestimmt.

Der Planbereich ist durch die nahegelegene Haltestelle in der Landstraße an den öffentlichen Personennahverkehr des Großraumes Hannover, insbesondere mit Verbindungen zum zentralen Stadtteil Pattensen, angeschlossen. Auch wenn insgesamt noch Verbesserungen gewünscht werden, reicht der Bedienungsstandard zumindest aus, den Schülertransport und die Besorgung von Tagesbedarfsgütern zu sichern. Letzteres ist von erheblicher Bedeutung, da wegen der geringen Bewohnerzahl der Ortschaft zur Zeit keine Einkaufsstätte für den lebensnotwendigen Tagesbedarf vorhanden ist.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Betroffenheit anderer Pläne

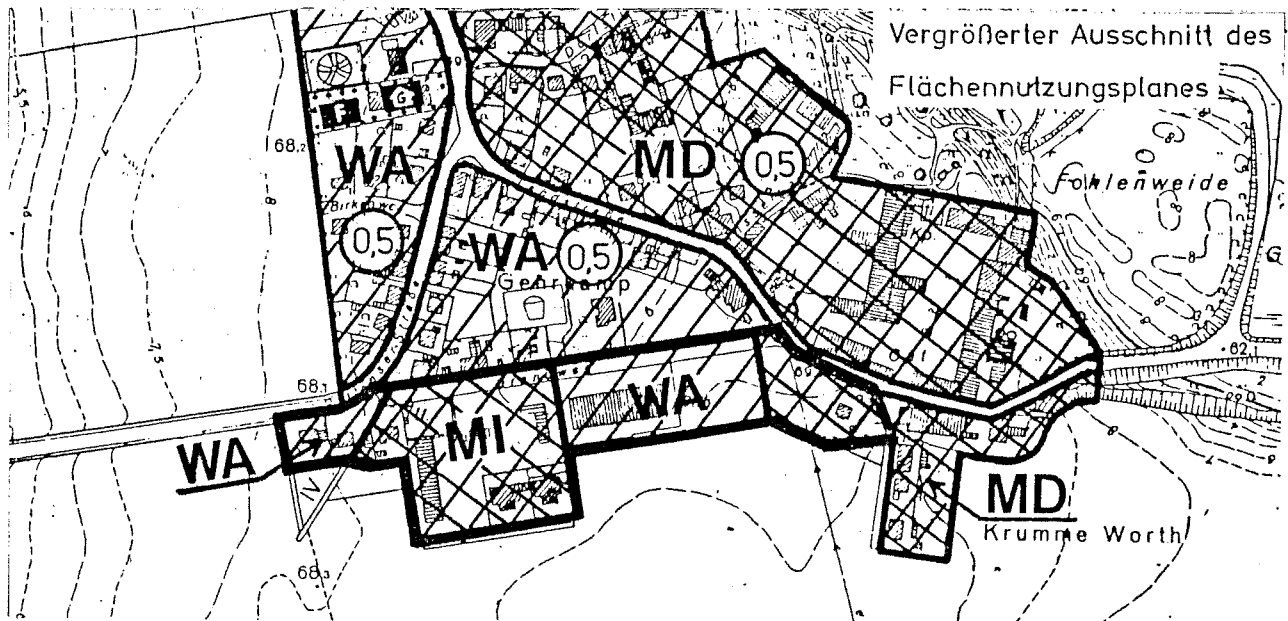
Der Bebauungsplan ist eine Neuaufstellung. ~~Der Geltungsbereich ist größtenteils mit dem des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 601 identisch. Die räumlichen Veränderungen sind~~

- eine geringfügige Vergrößerung der Bautiefe südlich des Grandweges und
- die Einbeziehung bebauter Grundstücke westlich Redener Kirchweg ~~und östlich Grüner Weg.~~

Für den Planbereich liegen Planungen anderer Träger öffentlicher Belange zur Zeit nicht vor.

Bebauungsplan-Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

~~Von den getroffenen Festsetzungen entspricht lediglich das MI Gebiet insoweit nicht dem Flächennutzungsplan, als in diesem Gebiet die gewerbliche Nutzung in einem größeren Umfang als im WA-Gebiet zulässig ist, ohne aber damit das Wohnen, dem generellen Flächennutzungsplan-Ziel für dieses Gebiet, wesentlich zu stören.~~



~~Das konzeptionelle Ziel des Flächennutzungsplanes, Gewerbegebiete grundsätzlich nur im zentralen Stadtteil Pattensen vorzusehen, hat hinreichend Beachtung gefunden, indem das bisher festgesetzte Gewerbegebiet aufgehoben und durch die Festsetzung MI-Gebiet ersetzt worden ist. Ein noch weitergehender Ausschluß gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten scheitert am Bestandsschutz der rechtmäßig ausgeübten gewerblichen Nutzung, die sich mit der neuen Festsetzung MI-Gebiet vereinbaren läßt.~~

~~Die getroffene Festsetzung MI-Gebiet entspricht somit im Rahmen der möglichst weitgehenden Beachtung Flächennutzungsplan-Bestimmter und gesetzlicher Belange dem Optimierungsgebot, zumal der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet worden ist. Hiernach sollen nur solche Baugebietsarten aneinandergrenzen, die schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Bereichen soweit wie möglich ausschließen.~~

Der B.-Plan ist aus der 4. Änderung des F.-Planes vom 03.01.1991 entwickelt worden.

Begründung einzelner Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA-Gebiet:

Die bisher so festgesetzten Bereiche des Vorläufer-Planes wurden bis auf die Anliegergrundstücke der Landstraße zwischen Grandweg und Grüner Weg übernommen. Damit wird der vorherrschenden Nutzung auf den bebauten Grundstücken und der gewünschten Nutzung für den Neubaubereich am ehesten entsprochen. Alle angrenzenden Gebietsnutzungen innerhalb und außerhalb des Planbereiches sind weitgehend gleichartig, so daß Grenzkonflikte nicht zu erwarten sind. Dies gilt auch für die außerhalb des Planes liegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten, wie ausdrücklich im Fachgutachten zum Flächennutzungsplan festgestellt wird.

Neu hinzugekommen ist der bisher als GE-Gebiet festgesetzte Bereich Feldscheune südlich des Grandweges. Diese Neufestsetzung, die der sonstigen Ortsstruktur besser angepaßt ist, erfolgt auf Wunsch des Grundstückseigentümers.

Die erstmalige Festsetzung für die bebauten Grundstücke westlich des Redener Kirchweges entspricht der dort ausgeübten Nutzung.

MI-Gebiet:

Dieses Gebiet, ausgenommen das Grundstück Grandweg Nr. 2, war im Vorläufer-Plan als GE-Gebiet festgesetzt. Die Umwidmung erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer. Es wird dabei unterstellt, daß es sich bei der tatsächlich ausgeübten Nutzung (Raumausstatter, Wohnen) um eine im MI-Gebiet zulässige Nutzung handelt, so daß der Bestandsschutz gewährleistet bleibt. Das gleiche gilt für das benachbarte Grundstück Grandweg Nr. 2, das vom WA- in das MI-Gebiet umgezont worden ist.

Die Beachtung der Baugebietsfolge WA - MI läßt das Entstehen von "Grenzkonflikten" nicht erwarten.

MD-Gebiet:

Der erfaßte Bereich, zum Teil bisher als WA-Gebiet festgesetzt, liegt einem seit alters her bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber. Die gewählte Festsetzung, die das Wohnen als erwartete Nutzung nicht ausschließt, erfolgte, um den Zulässigkeitsrahmen für mögliche Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Immissionen aufzuzeigen.

Maß der baulichen Nutzung

~~Für die bebauten Grundstücke entlang der Landstraße bis zum Grandweg und für das Grundstück Pattenser Straße Nr. 6 ist die bisher schon festgesetzte Zahl der Vollgeschosse II entsprechend dem überwiegenden Bestandsmerkmal aus dem Vorläufer Plan übernommen worden.~~

Für die übrigen Baugrundstücke im WA- u. MD-Gebiet ist die Vollgeschößzahl I, die auch einen Dachausbau im bestimmten Umfang zuläßt, festgesetzt worden, um in der südlichen Ortslage eine möglichst einheitliche das Ortsbild prägende Bebauung zu erreichen.

Die zumindest den bisherigen Festsetzungen entsprechenden Geschöß- u. Grundflächenzahlen sind nach dem Gesichtspunkt festgesetzt worden, eine sogenannte "städtische Dichte" zu vermeiden bzw. von den ortsüblichen Werten nicht wesentlich abweichen zu wollen.

Bauweise

~~Mit Ausnahme der Baugrundstücke entlang der Landstraße zwischen Pattenser Straße und Grandweg, für die die bisher festgesetzte offene Bauweise übernommen wurde, ist für alle übrigen Baugrundstücke im WA- u. MD-Gebiet die Bauweise "Einzel- oder Doppelhaus" festgesetzt worden. Dies entspricht der Ortsüblichkeit und soll daher das Planziel sein.~~

Im MI-Gebiet ist sowohl die "offene" als auch eine davon "abweichende", textlich festgelegte Bauweise festgesetzt worden. Durch die Aufhebung der Gebäudelängen-Beschränkung soll dem Bestand und den Möglichkeiten einer Ergänzung Rechnung getragen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

Mit den angewendeten Festsetzungsmethoden "Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche ohne oder mit Bautiefenbegrenzung" sollen die unterschiedlichen öffentlichen Ansprüche berücksichtigt werden. Es ist nämlich Planabsicht, mittels nicht überbaubarer Grundstücksflächen entlang des Ortsrandes die private Flächenbegrünung als ortsrandprägendes Element zu fördern. Im Übrigen soll die Gestaltungsfreiheit, soweit sie im Rahmen des sonstigen öffentlichen und privaten Baurechts möglich ist, nicht eingeschränkt werden.

Öffentliche Verkehrsfläche, Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten

Die Mehrzahl aller vorhandenen oder noch zu bildenden Baugrundstücke haben bzw. können einen direkten Verkehrsflächenanschluß erhalten. Davon ausgenommen sind jeweils zwei Baugrundstücke mit privatem Sammelanschluß im Bereich des Grandweges. Diese privatrechtliche Regelung wird mit dem geringen Verkehrsaufkommen begründet.

Die öffentliche Verkehrsfläche "Grandweg" ist im wesentlichen mit der bisher privatrechtlich gestalteten identisch, so daß eine Beeinträchtigung schon entstandener Wegerechte nicht zu erwarten ist.

Die für die Festsetzung maßgebliche Ausbauabsicht orientiert sich ausschließlich an den Bedürfnissen der Anliegergrundstücke, d.h., Durchgangsverkehr wird nicht berücksichtigt. Dies gilt jedoch nicht für den auch weiterhin aufrecht zu erhaltenden örtlichen landwirtschaftlichen Verkehr, der diesen Weg seit alters her benutzt. Es wird unterstellt, daß der landwirtschaftliche Verkehr die Gebietsfunktion WA nicht beeinträchtigt.

~~Private Grünfläche~~

~~Die kleingärtnerisch genutzten Flächen, die bisher im Vorläufer Plan als WA-Gebiet festgesetzt waren, sollen auch weiterhin in ihrer ausgeübten Nutzung verbleiben und werden deshalb als private Grünfläche festgesetzt.~~

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Es wird das Ziel verfolgt, durch Eingrünung die räumliche Integration des deutlich über den Ortsrand hinausragenden MI-Gebietes zu verbessern. Dazu wird angenommen, daß für den Grundstückseigentümer kein übermäßiger Bewirtschaftungsaufwand und keine Wertminderung des Grundstücks eintritt, zumal nach der Nds. Bauordnung die Abschirmung beeinträchtigender Anlagen durch Anpflanzungen vorgesehen ist. Letzteres wird im vorliegenden Falle zumindest bezüglich gewerblicher und zweigeschossiger Bauanlagen unterstellt.

Fehlausgleich für einen Kinderspielplatz

Als Ausgleich für den konzeptionell nicht für erforderlich gehaltenen selbständigen Kinderspielplatz im Planbereich werden im Sinne von § 5 Abs. 2 des Nds. Spielplatzgesetzes die Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten im "Verkehrsberuhigten Bereich" angesehen. Darüber hinaus ist die Verkehrsfläche extra um eine dem Kinderspiel vorbehaltene verkehrsfreie Fläche im Umfang von ca. 200 qm erweitert worden. Mit diesem Gesamtangebot sollten die entsprechenden Planungsgrundsätze im § 1 Abs. 6 BBauG im ausreichenden Umfang berücksichtigt worden sein.

Durchführung des Bebauungsplanes

Wegen der Lage des Plangebietes im geplanten Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG sind alle Maßnahmen zu vermeiden, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen.

A. Die Baugrundstücke sind an die öffentlichen Erschließungsanlagen wie Straßen, Schmutzwasser-, Regenwasser- u. Abfallbeseitigung und Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. anschließbar.

Die Gasversorgung erfolgt durch Anlagen der HASTRA.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anlagen der Stadtwerke Hannover AG.

Bei der Plandurchführung werden die Richtlinien für den Brandschutz beachtet.

Der Durchführungszeitpunkt der noch zu erstellenden Erschließungslage ist noch nicht bekannt und hängt in erster Linie von der Bereitstellung städtischer Finanzierungsmittel ab.

du Für den Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende öffentliche Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen nur für den Fall erforderlich, wenn die zunächst vorgesehenen freihändigen Regelungen nicht zum Erfolg führen.

Soziale Maßnahmen zur Sicherung der persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind nicht erforderlich.

Städtebauliche Kosten

Die Durchführung dieses Bebauungsplanes löst Erschließungskosten für die erstmalige Herstellung der Verkehrsanlage "Grandweg" aus. Der Kostenanteil der Stadt wird zu gegebener Zeit durch Entnahme aus dem Vermögenshaushalt der Stadt gedeckt.

Die Kosten der NKAG-Maßnahmen werden im Prinzip durch das Beitragsaufkommen gedeckt.

Auf die Einhaltung der nachfolgend dargestellten Kosten besteht kein Rechtsanspruch.

Schätzung städtebaulicher Kosten

BBauG-Maßnahme: Ausbau Grandweg

	qm	DM/qm	Kosten/DM
Grunderwerb	2500	25	62.500
Befestigung	2500	120	300.000
Regenwasserbeseitigung			41.600 *)
Beleuchtung			12.000
Bepflanzung			7.000
Sonstiges			5.000
insgesamt			428.100
davon ab 10% Stadtanteil			42.810
			385.290
			=====

NKAG-Maßnahmen im Grandweg

	lfdm	DM/lfdm	Kosten/DM
Schmutzwasserleitung	260	350	91.000
Regenwasserleitung	260	320	41.600 *)
Trinkwasserleitung wird von Stadtwerke Hannover AG erstellt.			
insgesamt			132.600
			=====

*) Kostenverteilung: 50% BBauG- und 50% NKAG-Maßnahmen

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Diese Vorschrift soll die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen und für ihre Anwendung bestimmte gestalterische Normen festlegen. Den Gestaltungsvorschriften liegt vor allem die Absicht zugrunde, durch Beschränkung das Entstehen eines charakteristischen Ortsbildes zu fördern.


Durch die Festlegung der Form und der Farbe der Dächer soll vor allem "Dorf-atypisches" ausgeschlossen werden. Aus wirtschaftlichen Gründen sind energiegewinnende Dacheindeckungen von einer Regelung ausgenommen worden.

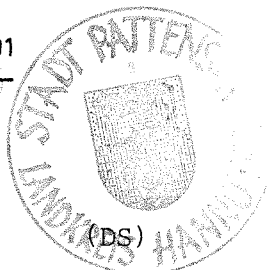
Wegen der entscheidenden Beeinflussung des Ortsbildes durch stark differierende Höhen der "Gebäudesockel" sind diese soweit begrenzt worden, daß ein gewisses Maß an Einheitlichkeit gewährleistet ist.

Durch die Höhenbeschränkung der Einfriedung sollen in erster Linie Sichtschutzzäune ausgeschlossen werden, so daß durch die optische Zusammenfassung der gärtnerisch zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Wirkung einer Baugebietsbegrünung erzielt wird. Somit kann die kostenträchtige öffentliche Begrünung gering gehalten werden. Der Ausschluß von Sichtschutzzäunen soll auch dazu beitragen, die Dominanz der Gebäude als Ortsbild-gestaltendes Element zu erhalten.

27.03.1991

Pattensen, den 01.12.95

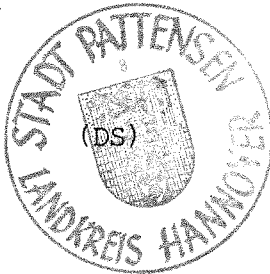

Bürgermeister




Stadtdirektor

Die Begründung hat gemäß § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich vom 05.03.1987 bis 06.04.1987 ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am ~~21.05.1987~~ ^{07.02.1991} als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den 27.03.1991




Stadtdirektor

18 Anlage: Ausbauvorschlag Grandweg

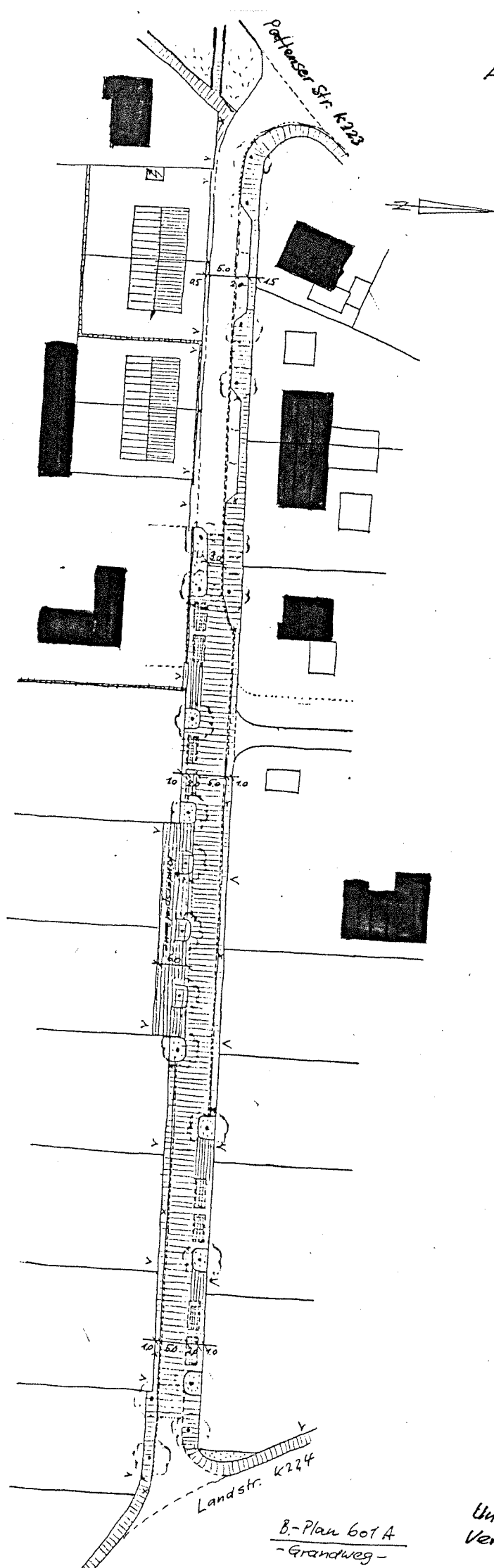
Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Pattensen, den

(DS)

Im Auftrage

Anlage zur Planbegründung
B.-Plan GOTA



B.-Plan bot A
- Grandweg -

Umwandlungs-
Verkleinerung