

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
Bebauungsplan Nr. 135, Schäferkampsweg, Ortsteil Pattensen

B e g r ü n d u n g

der Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist anhand eines Bebauungsentwurfes, den der Rat am 11.02.1982 beschlossen hat, entwickelt worden. (Anlage1)

Die Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange führten zu keinen Veränderungen der Planungsabsichten.

Die Grundzüge der Planung sind die Darstellungen des Flächen-nutzungsplanes, der seit dem 17.02.1983 wirksam ist. Im Geltungs-bereich dieses Bebauungsplanes waren bei der Auslegung des Flächen-nutzungsplan-Entwurfes weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht worden.

Die Bearbeitung dieses Bebauungsplanes liegt in Händen der Stadt-verwaltung. Der Bebauungsentwurf ist mit dem Bauträger abgestimmt worden.

Notwendigkeit und Umfang des Bebauungsplanes

Durch die Veräußerung der städtischen Grundstücke Südstraße 18 und Mauerstraße 25 an einen Bauträger des privaten Wohnungsbaues und der Einbeziehung bebaubarer rückwärtiger Flächen des Grund-stücks Südstraße 16 ist ein Neubaubereich entstanden, für den die Festlegung planungsrechtlicher Vorschriften nach Maßgabe einer be-stimmten städtebaulichen Ordnung erforderlich geworden ist.

Einige Nachbargrundstücke sind in den Planbereich einbezogen wor-den, da sie im Wirkungsbereich der Neubauplanung liegen.

Städtebauliches Konzept

1. Als Vorgabe wurde unterstellt, daß die nicht mehr intakten Gebäude auf den Grundstücken Südstraße 16 (Stallung) und Südstraße 18 (Wohngebäude, Abriß **genehmigt**) beseitigt werden. Das Grundstück Mauerstraße 28 ist bereits bis zur Erdgleiche freigemacht worden.
2. Der konzeptionelle Rahmen ist größer als der Planbereich ge-halten. Eingeschlossen ist die Altstadt als genereller Maß-stab für die städtebaulichen und architektonisch-gestalterischen Vorstellungen sowie der Bereich des landwirtschaftlichen Betrie-bes Herrmann, der westlich am Planbereich angrenzt. In seiner jetzigen Ausdehnung und Anlage setzt sich dieser Betrieb aus Teilen beiderseits der mittelalterlichen Stadtbefestigung zu-

sammen. Das "Überspringen" der ursprünglichen Stadtgrenze ist als eine Fehlentwicklung einzustufen. Anliegen des städtebaulichen Konzeptes ist es, durch Zusammenfassung der früheren Hoferweiterung und der anstehenden Neubebauung im Planbereich eine "geplante" maßstabsgerechte Stadterweiterung zu erwirken. (Anlage2)

Als Korrektiv der Fehlentwicklung ist im Planbereich eine Gebäudegruppierung gewählt worden, die - dem Leitbild einer Blockbebauung folgend - einen Zusammenhang mit dem Baubestand der Hofstelle herstellt. Für die Prägnanz der blockartigen Gebäudestellung war es notwendig, eine möglichst geschlossene Baukörperfolge zu erreichen. Dies erforderte die Ausbildung einer neuen Bauflucht hinter den Gebäuden der Grundstücke Südstraße 16 und 18. Dieser Zielsetzung kam die fehlende Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes Südstraße 18 entgegen. Das Aufgeben dieses Gebäude-Standortes hat auf das Baufluchtgefüge keine negative Auswirkung, da die Fluchtpunkte der Südstraße und Mauerstraße nicht verändert werden. Auch die "Verengung der Mauerstraße" als Ausdruck des Bedeutungswechsels, wie z.B. Zufahrt zur Hofstelle Herrmann, ist im Prinzip erhalten geblieben. Der gewonnene, platzartige, zukünftig mit Bäumen bestandene Freiraum im Straßenknick Südstraße/Mauerstraße symbolisiert einerseits den Wechsel zwischen den Alt- und Erweiterungsbereich und bietet andererseits Gelegenheit, strukturelle Mängel, nämlich das Fehlen von Stadtgrün und einer Kinderspielmöglichkeit, zu mindern.

Es wird davon ausgegangen, daß das Konzept im Sinne der Planungsleitlinien des Bundesbaugesetzes zur Verbesserung der Ortsbildgestaltung beiträgt und die erhaltenswerten städtebaulichen und geschichtlichen Merkmale der Altstadt beachtet hat.

3. Die neue Bebauung soll sich im Maßstab und in den Baumaterialien den stadtbildbestimmenden Merkmalen der Altstadt anpassen. Hierzu zählen vor allem:
 - zwei sichtbare straßenseitige Vollgeschosse,
 - Doppelhäuser bzw. Hausgruppen,
 - abgeschlossene Höfe und Gärten,
 - Satteldächer (evtl. mit giebelseitigem Krüppelwalm),
 - durch Fachwerk oder kleinteilig gegliederte Fassaden,
 - straßenseitige Hauseingänge.
4. Durch die Grundstücks- und Gebäudeerschließung südlich der Mauerstraße soll keine zusätzliche "Stadteinfahrt" entstehen. Der Schäferkampsweg soll also weiterhin nur den Radfahrern und Fußgängern dienen.
5. Der festgesetzten Nutzungsart MI (Mischgebiet) liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die Ausgangslage ist die Flächennutzungsplan-Darstellung M (gemischte Baufläche). Somit kommen als mögliche Gebietsnutzungen nur die Festsetzungen MD (Dorfgebiet) oder MI (Mischgebiet) infrage, da beide Gebietstypen die beabsichtigte Nutzung "Wohnen" zulassen. Den Ausschlag für die Festsetzung MI gab letztlich das ursprüngliche und auch heute noch typische Altstadt-Merkmal eines meist gleichrangigen Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen.

Die in der Altstadt auch noch zu verzeichnende und auch den Planbereich begrenzende Nachbarschaft mit landwirtschaftlichen Betrieben hat sich im Laufe der Zeit so weit verringert, daß anstelle der strukturellen jetzt nur noch eine punktuelle Beachtlichkeit getreten ist. Da im Planbereich landwirtschaftliche Betriebsstätten weder vorhanden noch geplant sind, schloß sich die Gebietsfestsetzung MD (Dorfgebiet) von selbst aus. Sollten "Grenzkonflikte" zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten wider Erwarten auftreten, muß der Interessenausgleich auf der Basis des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme erfolgen.

6. In vielen Bereichen der Altstadt, insbesondere aber in der Nachbarschaft des Planbereiches, überschreiten die Grund- u. Geschoßflächenzahlen die gesetzlichen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Dieses städtebauliche Merkmal soll auch für die Neubebauung maßgebend sein. Die höhere Ausnutzung wird aber weniger durch eine flächige Bebauung, sondern vielmehr durch Dachgeschoßausbauten "sichtbar" werden. Dementsprechend ist die Grundflächenzahl nur um 12,5 % , aber die Geschoßflächenzahl allgemein um 25%, beim Grundstück Südstraße 18 um 50%, erhöht worden.

Die Zulässigkeit des Überschreitens der Höchstwerte wird mit den Bestimmungen in § 17 Abs. 9 u. 10 BauNVO begründet. Zur städtebaulichen Rechtfertigung wird auf die schon vorgenannten Bestandsmerkmale der Altstadt und auf ihre verpflichtende Bewahrung verwiesen.

Die Überschreitung wird ausgeglichen durch die Freihaltung der noch unbebauten Zone der ehemaligen Wallanlagen (Flächennutzungsplan-Darstellung und Festsetzung privater Grünflächen) und durch die Schaffung eines zusätzlichen öffentlichen Freiraumes an der Stelle des zu beseitigenden Gebäudes Südstraße 18.

Obwohl die Höchstwerte überschritten werden, ist sichergestellt, daß auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorherrschen. Dies wird dadurch erreicht, daß die überbaubaren Grundstücksflächen eng begrenzt sind und die bestimmte Stellung der baulichen Anlagen Nachbarstörungen vermeidet und Verschattungen ausschließt. Die durch die höhere Grundstücksnutzung eintretende Zunahme der Bewohnerzahl führt zu keiner Beeinträchtigung der Verkehrsverhältnisse, da die absoluten Werte wegen der geringen Bereichsgröße von unerheblicher Bedeutung sind.

Andere öffentliche Belange, die der Höchstwertüberschreitung entgegenstehen könnten, werden nicht erkannt. Dies gilt auch für die Abwasserwirtschaft. Die höhere Grundstücksnutzung führt zwar zu einer höheren Einwohnerdichte, die aber in absoluten Zahlen gemessen von unerheblicher Bedeutung ist.

Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich wird durch textliche Festsetzung die Nutzungsart MI (Mischgebiet) festgelegt. Sie ist eine Weiterentwicklung der im Flächennutzungsplan für die gesamte Altstadt dargestellte Nutzungsart M (gemischte Baufläche). Die weitergehende Begründung ist dem Kapitel "städtebauliches Konzept" zu entnehmen.

Die an dem Planbereich angrenzenden Nutzungen, ausgenommen der landwirtschaftliche Betrieb Herrmann, entsprechen dem festgesetzten Nutzungsrahmen, so daß Grenzkonflikte auszuschließen sind. Bezüglich der Abwägung über die Wirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes wird auf das Kapitel "städtebauliches Konzept" verwiesen.

Maße der baulichen Nutzung

Für die den öffentlichen Straßenraum begrenzenden baulichen Anlagen sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgesehen. Hiervon wurde im Südbereich des Schäferkampsweges durch eine Höchstwert-Festsetzung abgewichen, um die Möglichkeit zu eröffnen, diesen Bereich des "Überanges" unter Umständen durch eine vom Standard abweichende Geschözzahl kenntlich zu machen. Grundlage dieser Variation ist eine Fassadenabwicklung, die zusammen mit dem Bebauungsentwurf ausgearbeitet wurde.

Die rückwärtige Bebauung des Grundstückes Südstraße 16 wird entsprechend der bisherigen Nutzung auf ein Vollgeschöb beschränkt.

Die festgesetzten Grund- u. Geschöbflächenzahlen überschreiten die Höchstwerte nach § 17 BauNVO. Zur näheren Begründung dieser Festsetzung wird auf das Kapitel "städtebauliches Konzept" verwiesen.

Baulinien, Baugrenzen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Um ein wesentliches Merkmal des Stadtbildes, die straßenraumbegrenzende Bauflucht, auch in diesem Planbereich als prägendes Element anzuwenden, sind die straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinien meist ohne Zwischenraum bis zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt worden.

Die giebelseitigen Baulinien sollen bestimmte Gebäude-Längen und -Abstände (einschließlich Grenzbebauung) nach Maßgabe des Bebauungsentwurfes sichern.

Die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben in den meisten Fällen schmale Baustreifen, die u.a. dazu beitragen sollen, daß die Bauwerke möglichst konform dem Bebauungsentwurf entstehen und Freiräume gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern.

Durch Festlegung der Gebäudestellung soll sichergestellt werden, daß die "Traufenständigkeit" der Gebäude wie im übrigen Altstadtbereich beibehalten wird.

Innerhalb der Baustreifen ist die geschlossene Bauweise festgesetzt worden, so daß die baulichen Anlagen stadtbildgemäß errichtet werden.

Flächen für Garagen

Für die Baugrundstücke, die an den Schäferkampsweg nur "fußläufig" angeschlossen sind, wurden an die Fahrbahn anzuschließende Flächen festgesetzt. Die jeweiligen Garagenstandorte sind durch Baugrenzen markiert worden.

Bei allen übrigen Baugrundstücken besteht die Möglichkeit, die notwendigen privaten Einstellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen, da Fahrbahnanschlüsse möglich sind.

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandenen Verkehrsflächen, soweit sie dem Fahrverkehr dienen, sind im wesentlichen unverändert als Festsetzung übernommen worden. Lediglich der Endbereich der Straße "Neuer Weg" ist geringfügig um die Zufahrt zu den Garagenflächen und die Mauerstraße um eine öffentliche Parkfläche im Umfang von fünf Stellplätzen erweitert worden.

Da der Einzugsbereich der Parkfläche mit ca. 20 Wohneinheiten anzunehmen ist, wird das als ausreichend anzusehende Verhältnis Wohneinheit/öffentlicher Stellplatz von 4:1 erzielt.

Dem städtebaulichen Konzept folgend ist die Verkehrsfläche "Schäferkampsweg" nur für den besonderen Zweck "Fuß.- und Radweg" festgesetzt worden, wobei je Verkehrsart eine Streifenbreite von 2 m zugrundegelegt worden ist. Bei der Bauausführung soll auf eine Bordtrennung der Verkehrsarten verzichtet werden.

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Bebauung auf dem Grundstück Südstraße 16 sind als Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte festgesetzt worden.

Grünflächen

Die private Freifläche östlich des Schäferkampsweges ist entsprechend ihrem derzeitigen Status festgesetzt worden. Dadurch soll auch die Sicht auf die noch nahezu geschlossene rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Mauerstraße (Stadtmauer) freigehalten werden.

Der Schäferkampsweg erhält auf seiner Ost- und Südseite wegbeigleitende öffentliche Grünflächen, die neben der Schmuckfunktion auch der Wegeböschung dienen.

Die platzartige Aufweitung des öffentlichen Bereiches im Straßeneck Südstraße/Mauerstraße wird hauptsächlich dafür genutzt, eine öffentliche Grünfläche entstehen zu lassen, die unter Bäumen vor allem für die Kinder Spiel- und Bewegungsraum bieten soll. Für Erwachsene kann sie ein Treffpunkt sein.

Darüberhinaus hat die Gesamtheit der festgesetzten Grünflächen dem Ausgleich für die erhöhten Nutzungswerte des Baulandes zu dienen.

Sonstige Festsetzungen

Die vorhandene Trafostation am Schäferkampsweg, die auch der Versorgung des Planbereichs dient, wurde als Standort für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Durchführung des Bebauungsplanes

Erschließung

Alle Baugrundstücke sind an die öffentlichen Erschließungseinrichtungen, wie Straßen und Wege, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung sowie Trinkwasserversorgung angeschlossen bzw. anschließbar. Soweit kein direkter Anschluß möglich ist, erfolgt der Anschluß über Flächen mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch Anlagen der HASTRA bzw. der LANDESGAS.

Die Durchführung der Erschließung und ihre Finanzierung ist durch einen Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Bauträger geregelt.

Der Erschließungszeitpunkt ist vom Beginn des privaten Wohnungsbaues abhängig.

Bodenordnung

Für den Vollzug des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke erst dann vorgesehen, wenn der private Interessenausgleich erfolglos bleibt.

Ein Erwerb der neuen öffentlichen Flächen ist nicht erforderlich, da diese bereits bei der Grundstücksveräußerung Stadt/Bauträger berücksichtigt wurden.

Kinderspielplatz - Zuordnung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist allein schon aufgrund seines Zuschnitts nicht geeignet, auch Einzugsbereich eines Kinderspielplatzes mit der gesetzlichen Mindest-Nettogröße von 300 qm zu sein. Demzufolge ist nach dem in Vorbereitung befindlichen Kinderspielplatz-Bedarfsplan dieser Planbereich dem bestimmten bedarfdeckenden Einzugsbereich "Altstadt" zugeordnet worden.

Unabhängig hiervon und als gebietsbezogene Übergangslösung soll die platzartige öffentliche Grünfläche eine Gestaltung erhalten, die weitgehend dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung trägt.

Der nach Maßgabe des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes und anhand der zulässigen Geschoßfläche ermittelte Kinderspielplatz-Bedarfsanteil beträgt ca. 50 qm. Die zur Verfügung stehende öffentliche Grünfläche hat eine Brutto-Größe von 150 qm und kann somit ausreichend Spiel- und Bewegungsraum bieten.

Sonstige Maßnahmen

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, daß soziale Maßnahmen zur Sicherung der persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht erforderlich sind. Dies gilt insbesondere für die Grundstücke Südstraße 16 und 18, auf denen Bausubstanz beseitigt wird, die nicht oder nicht mehr dem Wohnen oder Arbeiten dient.

Bei der Plandurchführung werden die Richtlinien für den Brandschutz beachtet.

Städtebauliche Kosten

Die Durchführung dieses Bebauungsplanes löst Erschließungsmaßnahmen in erstmaliger Herstellung aus. Die dadurch entstehenden Kosten sind überschläglich ermittelt worden und betragen:

Maßnahme	Größe m ²	Preis DM/m ²	Kosten DM
Grünfläche (Platz)	150	80	12.000
Grünfläche (Weg)	80	30	2.400
Straße/Weg	400	125	50.000
Grunderwerb	630	25	16.000
Beleuchtung			5.000
Bepflanzung			5.000
Zubehör			5.000
Zusammen			95.400
davon 10 % Stadtanteil			9.540

Der Anteil der Stadt in Höhe von mindestens 10 % wird durch Entnahme aus dem Vermögenshaushalt der Stadt gedeckt.

Die Kosten für die Erweiterung des Leitungsnetzes (Schmutz-, Regen- u. Trinkwasser) belaufen sich bei einer ca.-Baulänge von 80 m und Streckenkosten von ca. 850,-- DM/m auf ca. 68.000,-- DM. Diese Kosten werden durch das entsprechende Beitragsaufkommen finanziert.

Darüberhinaus entstehen voraussichtlich keine weiteren Kosten.

Aus den vorstehenden Kosten- und Finanzierungsangaben können Rechtsansprüche Dritter nicht hergeleitet werden.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Diese Vorschriften sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzen bzw. für ihre Anwendung bestimmte architektonisch-gestalterische Normen festlegen. Den Gestaltungsvorschriften liegt die Absicht zugrunde, über eine Beschränkung der Vielfalt eine Einordnung der Neubebauung in das Altstadtgefüge zu sichern.

Die Vorschriften sind mit dem Bauträger einvernehmlich abgestimmt worden.

Zu § 1 - Dächer

Die bestimmte Dachform und der Farbgebungsrahmen sind aus dem Vorherrschenden der Altstadt abgeleitet worden.

Durch die Begrenzung der Dachflächenveränderungen soll ein Mindestumfang gleichartiger Dachflächen gesichert werden.

Zu § 2 - Fassaden

Die Auswahl- u. Gestaltungsbeschränkung soll dazu beitragen, das Altstadtbild nicht durch atypische Materialien u. Ansichten zu beeinträchtigen.

Zu § 3 - Antennenanlagen

Es wird angestrebt, daß Antennenanlagen keine augenfällige Bedeutung auf den einzelnen Baugrundstücken erlangen.

Zu § 4 - Einfriedungen

Der Verzicht auf eine höhere "Umzäunung" evtl. entstehender Vorgärten entlang der Westseite des Schäferkampsweges soll sichern, daß das in Erscheinung tretende Lichtraumprofil des Weges größer ist als die tatsächliche Wegebreite.

Zu § 5 - Ordnungswidrigkeit

Die erfaßten genehmigungsfreien Tatbestände sind in gestalterischer Hinsicht von erheblicher Bedeutung, so daß Verstöße gegen sie als Ordnungswidrigkeit geahndet werden sollen.

Pattensen, den 23. 6. 1983

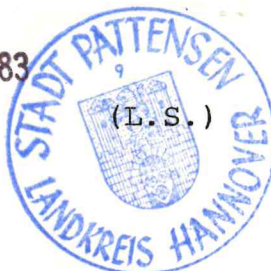


[Handwritten signature]
Bürgermeister

[Handwritten signature]
Stadtdirektor

Die Begründung hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung öffentlich vom 29.4.1983 bis 30.5.1983 ausgelegen und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 8.6.1983 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 Satz 1 BBauG beschlossen.

Pattensen, den 23. 6. 1983



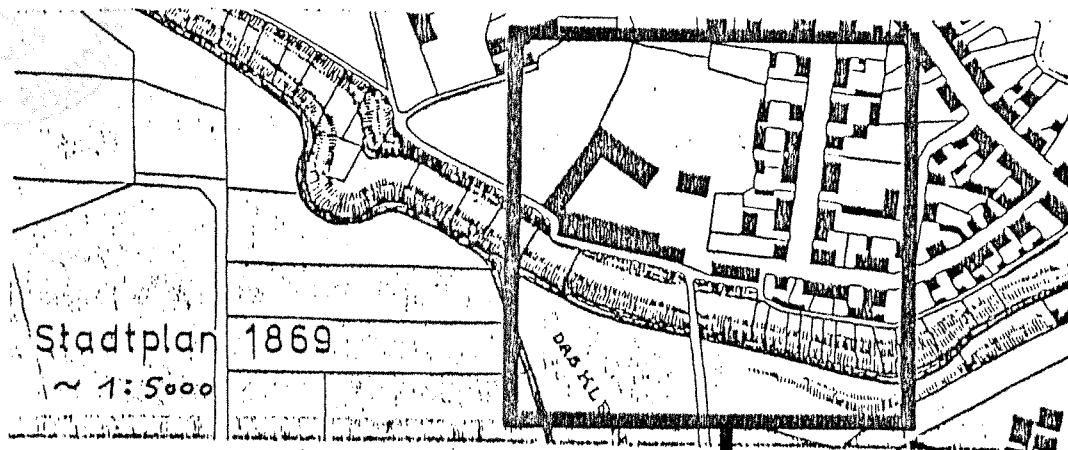
[Handwritten signature]
Stadtdirektor



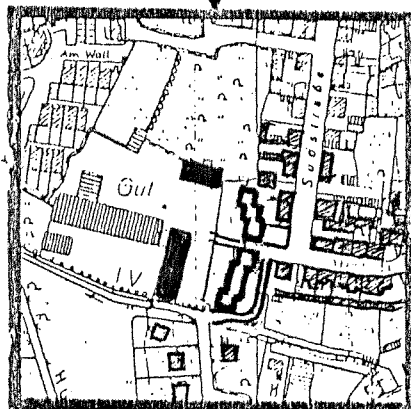
Bebauungsplan Nr. 135
Bebauungsentwurf
Schäferkampsweg

Maßstab 1:500

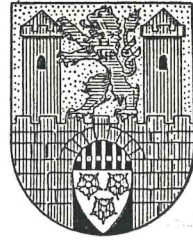
Anlage 2 zur Begründung



Bebauungsentwurf
1:5000



STADT PATTENSEN



DER STADTDIREKTOR

U r s c h r i f t

Nachtrag zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 135,
" Schäferkampsweg ", Ortsteil Pattensen

Abwägungsvorgänge und Abwägungsergebnisse zu den während des
Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen
gemäß der Auflage in der Genehmigungsverfügung des Landkreises
Hannover vom 22.09.1983 - Az.: 606 172-12/5-135

1. Bedenken und Anregungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht durch den Landkreis Hannover

A. Vorgebrachte Bedenken:

Es bestehen Bedenken, weil die vorhandenen Kläranlagen das zusätzliche Abwasser nicht ausreichend reinigen können.

B. Bewertung und Abwägung:

Die vom Planbereich erfaßten Grundstücke liegen innerhalb des Baubereiches der Altstadt und werden somit von den Bestimmungen des § 34 BBauG, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile behandelt, erfaßt. Die Grundstücke sind bzw. waren bebaut und haben bzw. hatten Anschlüsse an die Abwasserbeseitigungsanlage.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, lediglich die schon bestehenden Nutzungsrechte einer zu ändernden Bebauungsweise anzupassen.

Die Anregung des Landkreises, die Durchführung des Planes mittels Festsetzung nach § 9 a BBauG (Sicherung der Infrastruktur) auszu- setzen, ist im vorliegenden Falle keine zulässige Maßnahme, da eine solche Festsetzung für Baulücken ausgenommen ist (§ 9a Abs. 8 Satz 3 BBauG). Darüber hinaus würden nach § 44 BBauG Entschädigungsverpflichtungen der Stadt ausgelöst, weil eine bisher zulässige Nutzung zumindest zeitweilig verhindert werden soll. Hierzu besteht aber keine Veranlassung, wie bereits ausgeführt ist.

Die Bedenken werden also nicht als so erheblich angesehen, daß es erforderlich wäre, das Interesse an einer geordneten Bebauung^{bis} zum Bau eines Klärwerkes zurückzustellen.

2. Bedenken gegen den Abriß des Gebäudes Südstr. 18 durch das Nieders.
Landesverwaltungsamt, Institut für Denkmalpflege

A. Vorgebrachte Bedenken:

Der Abriß des Gebäudes Südstr. 18 sei aus der Sicht der Denkmalpflege nicht vertretbar. Es handele sich um ein gut erhaltenes Bürgerhaus in Fachwerkkonstruktion, 1780, 2-geschossig, Krüppelwalm. Außerdem müsse die stadt-baugeschichtlich bedeutsame Grundriß-Situation gesichert sein.

B. Bewertung und Abwägung:

Die Bedenken des Instituts für Denkmalpflege sind nach dem Fristablauf eingegangen. Der verspätete Eingang begründet jedoch keinen Ausschluß.

Das Institut hatte bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 2 Abs. 5 BBauG Bedenken vorgetragen, die sich aber nur auf die Erhaltung des Gebäudes Südstr. 18 bezogen. Von seiten der Verwaltung ist darauf hingewiesen worden, daß wegen des schlechten Bauzustandes aus wirtschaftlichen Überlegungen die Erhaltungsverpflichtung für nicht vertretbar angesehen wird.

Wegen der Nichtberücksichtigung des Einwandes bringt das Institut nunmehr erneut im Rahmen der Planauslegung nach § 2 a Abs. 6 BBauG die gleichen Bedenken wieder vor, die jetzt aber noch um den Vorwurf erweitert wurden, der Bebauungsplan berücksichtige nicht die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 6 Satz 2 BBauG (Berücksichtigung erhaltenswerter Ortsteile, Bauten, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung; Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes). Für die Beurteilung und Behandlung der vorgebrachten Bedenken ist von Bedeutung, daß diese ihre Begründung aus verschiedenen Rechtsgrundlagen ableiten. Für das Problem " Erhaltung des Bauwerks " ist das Nieders. Denkmalschutzgesetz Bezugsgrundlage. Das Problem " Erhaltung des Gebäudes - Standortes " auch n.d. Kriterien des Bundesbaugesetzes zu beurteilen ist.

In der Begründung des Planvorentwurfes ist bereits festgestellt , daß das Bauwerk nicht mehr intakt ist und daher von einer Beseitigung für die Konzipierung der städtebaulichen Neuordnung auszugehen ist. Diese Erkenntnis war bereits zum Zeitpunkt der Planvorbereitung maßgebend. Sie wurde im wesentlichen vom Ergebnis einer Ortsbesichtigung mit dem damaligen Sachbearbeiter für die Denkmalpflege beim Landkreis Hannover beeinflusst. Dabei wurde auch die Empfehlung ausgesprochen, eventuell verwertbares Baumaterial zu sichern und bei Restaurierung anderer Häuser zu verwenden. Diesen Gedanken beabsichtigt die Eigentümerin des Grundstücks zu verwirklichen. Die Einwandbehandlung vor der Fassung des Entwurfsbeschlusses ging folglich davon aus, daß die Erhaltungspflicht wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeiten nicht vertretbar^{way}, zumal zu diesem Zeitpunkt auch bereits der Abrißantrag gestellt worden war. Für die Behandlung der jetzt erneut vorgebrachten Bedenken muß der bisherige Standpunkt beibehalten werden, da die Stellungnahme des Instituts keinen ausreichenden Anlaß bietet, die wirtschaftliche Unzumutbarkeit zu bezweifeln.

Für das Verständnis der städtebaulichen Beurteilung ist es notwendig, den räumlichen Bereich des westlich vom Planbereich gelegenen Hofes Herrmann einzubeziehen. Der Hof Herrmann in seiner jetzigen Ausdehnung und Anlage setzt sich aus Teilen beiderseits der mittelalterlichen Stadtbegrenzung zusammen. Das " Überspringen " der ursprünglichen Stadt-

begrenzung ist als eine Fehlentwicklung einzustufen.

Die planübergreifende Absicht des Bebauungsplanes ist es, durch die gewählte Gruppierung der neuen Baukörper einen Zusammenhang mit dem Baubestand der Hofstelle herzustellen. Strukturelles Leitbild ist die Form einer blockartigen Bebauung, durch die eine, am Maßstab der ganzen Altstadt gemessene " Stadterweiterung " vorgenommen wird. Damit soll in erster Linie die v.g. " Fehlentwicklung " korrigiert werden. Für die Blockbildung bzw. für die Prägnanz der Raumkanten ist es notwendig, eine möglichst geschlossene Baukörperfolge zu erreichen. Dies erfordert die Ausbildung einer neuen Bauflucht hinter den Gebäuden der Grundstücke Südstr. 16 u. 18. Diese Entscheidung wird durch die fehlende Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes auf dem Grundstück Südstr. 18 erleichtert.

Die vom Denkmalpfleger für das Stadtbild als bedeutsam herausgestellte Straßenecke Südstraße/Mauerstraße wird in keiner Weise beeinträchtigt, da erstens die Straßenfluchten und damit der Fluchtpunkt nicht verändert werden und zweitens ein mit Bäumen bestandener eng begrenzter Platz den Wechsel zwischen dem Alt-Bereich und der Stadterweiterung verdeutlicht und nicht im Widerspruch zum Maßstab des Stadtbildes steht. Im übrigen werden die Merkmale der Straßenecke, räumliche Abschlüsse der Südstraße, der Mauerstraße und die Verengung der Mauerstraße als Zufahrt zum Hof Herrmann beibehalten, so daß ein Verlust städtebaulicher Merkmale nicht eingetreten ist.

Es wird der Standpunkt vertreten, daß die städtebaulichen Bedenken des Instituts unbegründet sind. Es muß vielmehr festgestellt werden, daß die Planungsmaßnahme das Ziel verfolgt, die Gestaltung des Ortsbildes zu verbessern und eine Korrektur einer früheren Fehlentwicklung herbeizuführen. Insgesamt handelt es sich um eine strukturbewahrende und maßstabsgerechte Stadterweiterung bzw. Stadtergänzung.

Die Bedenken konnten daher nicht berücksichtigt werden.

3. Bedenken und Anregungen wegen des Nichtvorhandenseins eines Kinderspielplatzes durch den Landkreis Hannover

A. Vorgebrachte Bedenken

Es bestanden Bedenken, weil ein Nachweis über Spielflächen im Bereich der "Altstadt " bisher nicht vorgelegt worden war.

B. Bewertung und Abwägung:

In der Planbegründung ist bereits ausführlich dargelegt, daß der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht geeignet ist, auch Einzugsbereich eines Kinderspielplatzes mit der gesetzlichen Mindestnetto-Größe von 300 qm zu sein.

Demzufolge wird dieses Plangebiet, für das ein Bedarfsanteil von netto 50 qm Spielplatz ermittelt worden ist, dem bedarfsdeckenden Spielplatz/Einzugsbereich "Altstadt " zugeordnet. Dieser Einzugsbereich ist im Verwaltungsentwurf eines Kinderspielplatzbedarfsplanes entnommen worden.

Der Bebauungsplan enthält eine öffentliche Grünfläche im Umfang von 150 qm, die dem Doppelzweck " Parkanlage " und " Spielplatz " dient. Diese Doppelnutzung wird u.a. damit begründet, den Kindern des Plangebietes bis zur Anlegung eines Spielplatzes "Altstadt" als gebietsbezogene Übergangslösung ausreichend Spiel- u. Bewegungsmöglichkeiten zu bieten.

Nach § 5 Abs. 2 des Nieders. Spielplatzgesetzes kann die Plan-genehmigungsbehörde auf den Nachweis eines den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Spielplatzes verzichten, wenn den Spiel- u. Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird; z.B. wenn ihnen Grünflächen zur Verfügung stehen.

Ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung wurde inzwischen gestellt. Dem Antrag ist stattgegeben worden. Die Bedenken waren daher nicht zu berücksichtigen.

4. Bedenken und Anregungen durch das Gewerbeaufsichtsamt
und die Landwirtschaftskammer Hannover wegen der Festsetzung
als Mischgebiet

A. Vorgebrachte Bedenken:

Es wird darauf hingewiesen, daß mit Gerüchen und Lärm des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes Herrmann gerechnet werden muß. Es wird daher vorgeschlagen, anstelle " Mischgebiet " besser " Dorfgebiet " festzusetzen.

B. Bewertung und Abwägung:

Das nebeneinander von Wohnung und Landwirtschaft ist ein altstadttypisches Merkmal. Konflikte sind also strukturell gegeben und können durch Deklaration einer vorrangigen Nutzung nicht beseitigt werden.

Letztlich kann nur das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme zum Interessenausgleich führen. Die Festsetzung MI (Mischgebiet) ist daher beizubehalten, zumal im Planbereich selbst keine landwirtschaftlich gebundene Nutzung vorhanden ist. Der Anregung ist daher nicht stattzugeben.