

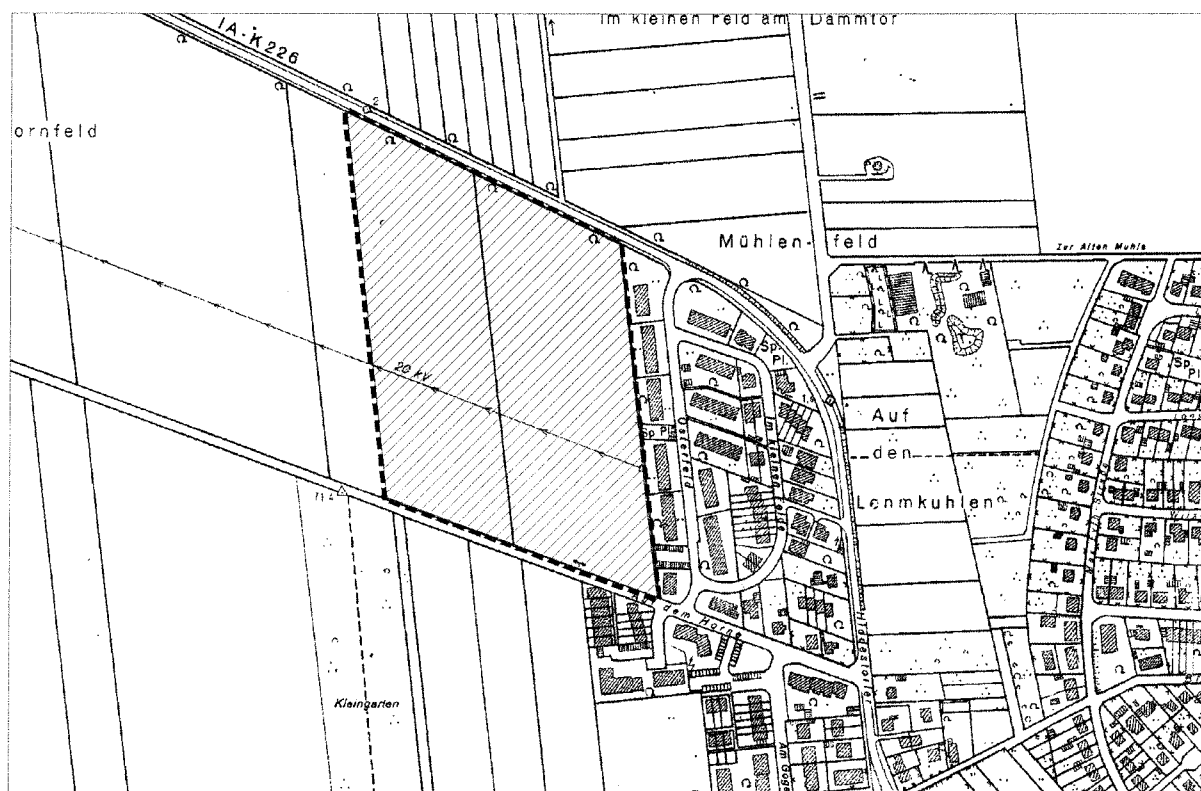
Urschrift

# STADT PATTENSEN

## LANDKREIS HANNOVER

### BEBAUUNGSPLAN NR. 156 „Hornfeld“, mit Örtlichen Bauvorschriften in der Stadt Pattensen

ÜBERSICHTSPLAN



unmaßstäblich

## Satzungsexemplar

Stand vom 15.11.2001

Entwurfsbearbeitung:  
Heinrich Vulter  
An der Junkernwiese 7  
Telefon 05137/3236

Architekt und Stadtplaner  
30926 Seelze  
Telefax 05137/91371

115/075

02/160/12

VU/VU

15.11.2001

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
1.0 Planungserfordernis.....	3
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	3
2.0 Lage im Raum .....	3
2.1 Bestand.....	4
2.1.1 Vorhandene Erschließung.....	4
2.1.2 Vegetationsbestand .....	4
2.1.3 Altablagerungen.....	5
2.1.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Bodendenkmale .....	5
2.1.5 Verkehrslärm .....	6
2.1.6 Windenergieanlagen.....	7
2.1.7 Landwirtschaftliche Emissionen .....	7
2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	7
2.3 Kartengrundlage .....	8
2.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	8
2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten.....	8
3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte .....	9
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	9
3.2 Entwicklungstendenzen .....	10
3.3 Bestehende Baurechte.....	10
3.4 Entwicklungsgebot .....	10
4.0 Städtebauliche Ziele.....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung .....	12
4.4 Nebenanlagen.....	13
4.5 Verkehrsflächen.....	13
4.6 Grünflächen .....	14
4.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses .....	14
4.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	14
4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	14
4.10 Schutzflächen/Richtfunktrasse .....	15
4.11 Pflanzgebote .....	15
4.12 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung.....	15
4.13 Flächenbilanz/Kapazitäten .....	15
4.14 Kinderspielflatznachweis .....	16
5.0 Infrastruktur .....	16
5.1 Gasversorgung .....	16
5.2 Elektrizitätsversorgung.....	16
5.3 Wasserversorgung.....	16
5.4 Abwasserbeseitigung .....	17
5.5 Löschwasserversorgung .....	18
5.6 Abfallbeseitigung.....	18
5.7 Telekommunikation .....	18
6.0 Durchführung des Bebauungsplanes .....	18
6.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	19
6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten .....	19
6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten.....	19

# **Begründung für den Bebauungsplan Nr. 156 "Hornfeld" mit Örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung in der Stadt Pattensen, Landkreis Hannover**

## **1.0 Planungserfordernis**

Der Rat der Stadt Pattensen hat in 1998 die Aufstellung des südlich der Strasse „Auf dem Horne“ angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 153 „Westlich des Staatsarchivs“ beschlossen. Dieser Plan ist mit seiner Bekanntmachung am 23.03.2000 in Kraft getreten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 156 „Hornfeld“ für das Gebiet westlich der Bebauung im „Kleinen Felde“ nördlich der Straße „Auf dem Horne“ und südlich der „Hiddestorfer Straße“, mit einer westlichen Abgrenzung zur freien Landschaft durch ein breit ausgebildetes Pflanzgebot (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), soll die zukünftige Bebauung dieses Bereiches planungsrechtlich abgesichert werden.

Vor allem die Erhaltung der öffentlichen Infrastruktur, deren kontinuierliche Weiterentwicklung auf der Grundlage der für die Stadt Pattensen langfristig gegebenen Entwicklungsperspektive ist der Anlaß die beiden Planungen durchzuführen. Hinzu kommt die nach wie vor ungebrochene Nachfrage für Flächen des individuellen privaten Wohnungsbaues in ländlicher Umgebung, aber mit kurzen Entfernungen zum städtischen Ballungsraum Hannovers. Darüber hinaus wird die Planung erforderlich weil zu der westlich angrenzenden freien Landschaft ein harmonischer Übergang zu der vorhandenen Ortsrandbebauung hergestellt werden soll unter Einbeziehung der für die neu hinzukommende Bebauung erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Größe des Plangebietes macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, für den der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 11.07.2001 die Einleitung des dafür erforderlichen Rechtsetzungsverfahrens beschlossen hat.

## **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Bereitstellung von Wohnbauland (Allgemeines Wohngebiet)
- Bessere Auslastung der öffentlichen Infrastruktur
- Abrundung des Ortsrandes (Eingrünung)
- Bauliche Abgrenzung zur Hiddestorfer Straße (Lärmschutz)

## **2.0 Lage im Raum**

Das Plangebiet gehört zur westlichen Erweiterung der Stadt Pattensen, die westlich der Hiddestorfer Straße, ausgehend von der Schützenallee mit den Sport- und Freizeitanlagen um das Staatsarchiv und die Sammelstraße „Auf dem Horne“, planmäßig entwickelt worden ist. Es liegt zwischen der Hiddestorfer Straße im Norden und der Sammelstraße „Auf dem Horne“ im Süden westlich des Baugebietes „Im Kleinen Felde“ am nördlichen Ortsausgang der Kreisstraße 226

Richtung Hiddestorf. Mit seinen ca. 14.000 Einwohnern verteilt auf die Stadt Pattensen und mehrere dazugehörige Ortschaften liegt Pattensen ca. 15 km südlich von Hannover und wird von den Bundesstraßen 3 und 434 großräumig erschlossen.

Relevant für das Plangebiet sind die Zubringertrinkwasserleitung DN 600 der Stadtwerke Hannover AG, die das Plangebiet von Südwest nach Nordost quert, die Hochdruckerdgasleitung der Avacon NW 100 (westl. Entfernung zum Plangebiet ca. 50m und im nördl. Seitenraum der K 226) und die Windkraftanlagen im Westen des Plangebietes (Entfernung mind. 675 m).

Weitere grossräumig relevante Versorgungs-, Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Abfallentsorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Flächen für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Wasserwirtschaftsanlagen, Bodenabbaugebiete, Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, Denkmalbereiche und Richtfunktrassen sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld zu verzeichnen.

Die westlich und nördlich jenseits der Hiddestorfer Straße anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten                      Wohnbebauung

Im Süden                     Wohnbebauung Bebauungsplan Nr. 153

Im südwestlichen

Anschluß                    Kleingärten

## **2.1      Bestand**

Ein baulicher Bestand ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

### **2.1.1    Vorhandene Erschließung**

Das derzeit als landwirtschaftliche Vollerwerbsfläche genutzte Gebiet ist baulich in keiner Weise erschlossen. Im Norden grenzt die Hiddestorfer Straße zur Zeit ohne Zufahrt an das Plangebiet. Im Süden wird das Plangebiet von der Gemeindestraße „Auf dem Horne“ erschlossen. Der Straßenausbau endet jedoch mit dem Abschluß der im Westen und Südwesten des Plangebietes vorhandenen Bebauung. Mit der Durchführung der Erschliessungsmassnahmen für das südlich anschliessende Baugebiet wird auch die Erschliessung in der Strasse „Auf dem Horne“ realisiert.

### **2.1.2    Vegetationsbestand**

Das zukünftige Baugebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Eine hohe ökologische Bedeutung ist dem Plangebiet nicht beizumessen. Eine besondere Unterschutzstellung liegt nicht vor. Jedoch wurde für die Erstellung eines Grünordnungsplanes eine Eingriffsbewertung durchgeführt, aus der sich die Ausgleichsmaßnahmen begründen. Die Bodenpunktzahl wird mit 80 veranschlagt.

### **2.1.3 Altablagerungen**

Hinweise auf Altablagerungen in dem Plangebiet oder in der unmittelbaren Nachbarschaft liegen nicht vor. Auf das Altlastenverzeichnis (§ 39 NAbfG) wird hingewiesen.

### **2.1.4 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Bodendenkmale**

#### **Baugrund**

Als Bestandteil des Landschaftsraumes der Hildesheimer Börde ist von einem allgemein tragfähigen Baugrund auszugehen. Detaillierte Aufschlüsse über die Tragfähigkeit liegen nicht vor. Die östlich des Plangebietes anschließende Bebauung und die im Süden des Plangebietes z. Zt. in der Realisierung befindlichen Bau- und Erschliessungsmassnahmen lassen jedoch vergleichende Rückschlüsse auf die Wahl der Gründung im Plangebiet zu. Für das südl. anschließende Baugebiet liegt bereits ein Bodengutachten vor.

#### **Grundwasser**

Über die Höhe des Grundwasserspiegels liegen keine Angaben vor. Wegen der geringen Sickerfähigkeit des Baugrundes ist davon auszugehen, daß das Plangebiet drainiert ist. Eine Neuverlegung der Sammelleitung und Verbindung der anzuschneidenden Drainagestränge ist ggf. erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet „Hornfeld“ sind die möglichen Auswirkungen auf die benachbarten Ackerflächen sowie deren Drainagesysteme zu überprüfen und die Planung ist ggf. dementsprechend anzupassen.

#### **Hochwasser**

Das Baugebiet gehört nicht zu überflutungsgefährdeten Bereichen. Das Plangebiet fällt von Südwest (ca. 71m üNN) nach Nordost (ca. 66 m üNN).

#### **Bodendenkmale**

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen.

Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover - Dez. 406 Denkmalpflege -, Postfach 2 03, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Strassentrasse sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grab-schaufel zu erfolgen.

#### Hinweis:

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Träger der Massnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

### **2.1.5 Verkehrslärm**

Verkehrslärmrelevant sind die Emissionen der Hiddestorfer Straße. Die letzte Hochrechnung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge des Amtes für Kreisstraßen aus November 2001 ergibt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge DTV von 4.950 Kfz pro Tag mit einem Lkw-Anteil von 5,8 %. Diese gegenüber der Ursprungsplanung höheren Werte haben zu einer Veränderung der ursprünglichen Festsetzung für passive Lärmschutzanlagen geführt. Die aus den aktualisierten Zahlen resultierenden passiven Schallschutzmaßnahmen und Lärmpegelbereiche sind von einem Lärmschutzgutachter ermittelt worden und sowohl in die Planzeichnung als auch in die textlichen Festsetzungen zu dem Bebauungsplan übernommen worden. Die Gründe für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen und den Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen sind u. a. folgende:

- a) der sparsame Umgang mit Grund und Boden im Ergebnis der Forderung der Raumordnungsbehörde nach möglichst verdichteten Bauformen.
- b) Die günstige Lage der Kreisstraße 226 im Nordosten des Baugebietes und die damit verbundene optimale Ausrichtung der Wohn- und Schlafbereiche sowie der Außenwohnbereiche zu den schallabgewandten Seiten nach Süden und Westen (Eigenabschirmung).
- c) Die Längsentwicklung der Gebäude parallel zur K226 und die damit verbundene Abschirmung der nach Süden anschließenden Flächen.
- d) Die mögliche Anlage von Garagen entlang der Straßenbegrenzungslinie sowie die damit verbundene Abschirmwirkung, die in etwa gleichzusetzen ist mit einer aktiven Lärmschutzanlage ähnlich einem Wall oder einer Lärmschutzwand.
- e) Der Bau der nördlichen Ortsumgehung Pattensen und die damit verbundene Reduzierung des Verkehrsaufkommens der K226 in einem Teilabschnitt der Kreisstraße entlang der nördlichen Plangebietsgrenze.
- f) Die Reduzierung der in Ansatz zu bringenden Geschwindigkeit von 100 km (freie Strecke) durch die Anlage eines Kreisverkehrs zur Gestaltung der Einmündung der nördlichen Ortsumgehung in die K226 an der nördlichen Plangebietsgrenze.
- g) Die Ermöglichung einer zweigeschossigen Bebauung entlang der K226 und die damit verbundene Steigerung der Abschirmwirkung für die weiteren Wohnbereiche nach Süden und Westen.

### **2.1.6 Windenergieanlagen**

Im Westen des Plangebietes werden Windenergieanlagen betrieben. Hierzu wurde von der AN Windenergie GmbH Waterbergstrasse 11, 28237 Bremen am 09.11.99 eine Schallberechnung durchgeführt derzufolge die Lärmgrenzen eingehalten werden. Die Schallberechnung belegt, daß eine gewisse Beeinflussung des Plangebietes vorliegt, jedoch die beabsichtigte Nutzung innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen wird. So werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB eingehalten. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der 40 dBA-Zone der Windkraftanlagen. Diese günstige Situation wird zusätzlich gestärkt durch die Tatsache, daß die Windkraftanlagen im Nordwesten des Plangebietes gelegen sind und auch hier, durch entsprechende Ausrichtung der Wohn- und Schlafbereiche, der Grundrissgestaltung, der Stellung der Gebäude und der Zuordnung der Freiflächen, die Beeinflussung durch die Windkraftanlagen weitestgehend vermieden werden kann.

Die Ortsrandbegrünung im Westen des Plangebietes und die innere Absorption durch Bebauung tragen dazu bei, daß auch eventuelle Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nahezu ausgeschlossen werden können. Darüber hinaus ist festzustellen, daß der geringste Abstand zwischen dem zukünftigen Baugebiet und dem nächstgelegenen Windkraftradstandort ca. 675 m beträgt. Die nordwestliche Lage dieses nächstgelegenen Standortes schließt ebenfalls einen Schattenwurf nahezu aus.

### **2.1.7 Landwirtschaftliche Emissionen**

Südlich des geplanten Baugebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg. Der landwirtschaftliche Fahrverkehr darf nicht durch ruhenden Verkehr oder verkehrsberuhigende Maßnahmen behindert werden. Zu Bedenken ist, daß landwirtschaftliche Arbeitsmaschinen eine Breite von bis zu 3,50 m aufweisen können. Von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsfahrten können Emissionen in Form von Gerüchen, Staub sowie Geräuschen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

## **2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Als Bestandteil der landwirtschaftlichen Vollerwerbsflächen der Hildesheimer Börde ist das Plangebiet und seine nördlich, westlich und südlich angrenzenden benachbarten Flächen bis auf den Kleingartenbereich im Südwesten des Gebietes komplett ausgeräumt. Im Osten schließt der Siedlungszusammenhang der Stadt Pattensen an mit mehrgeschossigem Wohnungsbau in offener Bauweise.

Die Übergänge zur freien Landschaft sind ohne besondere Anknüpfungspunkte mit anderen kleinräumigeren Landschaftsstrukturen.

### **2.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird ein Vermessungsplan der ÖbVi Reinecke & Geries Lautenthaler Strasse 14 vom März 1999 unter der Auftragsnummer 99/0042 verwandt.

### **2.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die südliche Flurstücksgrenze der Hiddestorfer Straße (K226)

im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 114 entlang der Westgrenze der Bebauung „Im Kleinen Felde“

im Süden durch die Nordgrenze der Gemeindestraße „Auf dem Horne“ und

im Westen durch eine in einem Abstand von 50 m parallel zur westl. Grenze des Flurstückes 117/1 im Osten dieser Grenze verlaufende Linie.

Die Plangebietsgrenzen umfassen auch die Flächen, die als Ausgleich für den Eingriff in den Naturraum (Grün, Kinderspiel, Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) vorzuhalten sind. Die genannten Flurstücke liegen in der Flur 13 der Gemarkung Pattensen.

Die Abgrenzung des Plangebietes verläuft entlang bereits vorhandener Baugiebetsgrenzen im Osten und im Süden. Im Westen wird die Abgrenzung durch die nördliche Verlängerung des bereits vorhandenen Grünbereiches gebildet. Im Norden bildet die Hiddestorfer Strasse die natürliche Abgrenzung des Plangebietes.

Die Abgrenzung ist eindeutig und lässt zum Einen die Realisierung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu und zum Anderen können mit dieser gewählten Abgrenzung mögliche Probleme innerhalb des Plangebietes und ggf. zu angrenzenden Bebauungsgebieten am ehesten abgearbeitet und bewältigt werden.

### **2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- Der Wohnungsbedarf in der Stadt Pattensen
- Die Verbesserung der Ortsrandgestaltung
- Die Zubringertrinkwasserleitung DN 600
- Die Emissionen der K226
- Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in den Naturraum.



### **3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte**

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte sind lediglich insoweit bekannt, als daß die Bauverbotszone zur K 226 zur Zeit noch zu beachten ist und die Nutzung innerhalb dieses Bereiches mit dem Träger der Straßenbaulast und der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen ist.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- Das regionale Raumordnungsprogramm für das Gebiet des Kommunalverbandes Grossraum Hannover .

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- Der Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen, Stand 1981
- Die im Aufstellungsverfahren befindliche 21. Änderung (Parallelverfahren) des Flächennutzungsplanes für das Baugebiet
- Der im Süden angrenzende B. Plan 153, Stand 18.11.1999
- Der im Osten angrenzende B. Plan
- Der GoP zu dem B. Plan 153

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Eine Anpassung an die Zielstellung der Raumordnung hat bereits im parallel laufenden Verfahren zur 21. Änderung des F. Planes stattgefunden . Die Stellungnahme des Kommunalverbandes Grossraum Hannover vom 07.03.2001 wird wie folgt zitiert:

" Mit der 21.Flächennutzungsplanänderung - Umwidmung bisheriger, nicht mehr benötigter Kleingartenflächen und angrenzender Landwirtschaftsflächen durch Neuausweisung von Wohnbauflächen und westlich abschließender Grünfläche - soll die planungsrechtliche Voraussetzung einer mit der Regionalplanung abgestimmten kontinuierlichen Stadtentwicklung/Stadterweiterung der Kernstadt Pattensen geschaffen werden. Insofern sind die unter "Planerfordernis" und "Ziele der Raumordnung und Landesplanung" formulierten Erläuterungen zutreffend und das Vorhaben grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Zwar gemäß regionalem Raumordnungsprogramm 1996 nicht als "Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung" festgelegt, aber an das nördlich gelegene "Vorranggebiet" (17. Flächennutzungsplanänderung) angelehnt, stehen sonstige raumordnerische Ziele und Festlegungen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen. Auf die Berücksichtigung der den Änderungsbereich durchlaufenden überregionalen Trinkwassertransportleitung verweise ich. Zur weiteren konkreten Planung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 156 "Hornfeld" bitte ich bezüglich des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, vor allem aber der Anbindung des Wohngebietes an den ÖPNV, hier in Reichweite einer ggf. zukünftigen Stadtbahnerschließung (siehe 17. Flächennut-

zungsplanänderung) und deren Tragfähigkeit, eine entsprechende Dichte vorzusehen, mit der möglichst an die 100 Wohneinheiten geschaffen werden.

Ich gehe davon aus, daß die Siedlungsentwicklung auch unter Hinweis auf den benachbarten "Vorrangstandort für Windenergiegewinnung" an dieser Stelle einen westlichen Abschluß findet mit entsprechender Gestaltung zum angrenzenden Landschaftsraum. "

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

Der Bedarf an Wohneinheiten im gesamten Großraum Hannover ist nach wie vor groß. Vor allem besteht eine weitere Nachfrage nach privaten Einfamilien- und Zweifamilienhausstandorten, die im Hinblick auf den nahe gelegenen Messestandort durch private Fremd- bzw. Untervermietung ergänzt werden kann.

Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Pattensen entsteht sowohl durch Zuzug von außen, als auch durch die Eigenentwicklung in der Stadt Pattensen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die gewerblichen Ansiedlungen im Osten der Stadt. Auch die in den „alten“ Neubaugebieten nachgewachsene Generation begründet den Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen, was der demographischen Struktur und der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur der Stadt zu Gute kommt.

Hinzu kommen landschaftsräumliche Qualitäten im Umland der Stadt Pattensen sowie innerörtliche Qualitäten (Stadtkern, Ortsbild, Lebensqualität) die für den Standort sprechen.

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Ein Baurecht besteht zur Zeit nicht. Die zukünftigen Bauflächen sind derzeit gem. § 35 BauGB -Bauen im Außenbereich- zu beurteilen.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

Der derzeitige Flächennutzungsplan für die Stadt Pattensen sieht eine Bauflächendarstellung für das Plangebiet zur Zeit nicht vor.

Die Stadt Pattensen hat die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes für das B. Plangebiet Nr. 156 „Hornfeld“ zwecks Vorbereitung weiterer Wohnbauflächen beschlossen .

Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt.

## **4.0 Städtebauliche Ziele**

Die Bebauung soll in städtebaulich sinnvoller Ergänzung des südlich anschließenden Baugebietes 153 „Westlich des Staatsarchivs“ die Siedlungsentwicklung der Stadt Pattensen für diesen Bereich der westlichen Ortsrandlage arrondieren.

Dabei ist die Abrundung der Ortsrandlage und deren Eingrünung besonders zu berücksichtigen. Im Einzelnen dienen hierzu die folgenden Regelungen:

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das südlich anschließende Baugebiet Nr. 153 ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dementsprechend werden die Baugebiete im Plangebiet ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hierdurch wird der vorgegebenen Siedlungsstruktur am ehesten entsprochen und ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht, ohne dass Beeinträchtigungen der Umgebungsbebauung zu erwarten sind. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird für alle Gebiete gem. § 4 Baunutzungsverordnung vorgenommen.

Demnach sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Gemäss § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil wegen Ihrer erheblichen Flächeninanspruchnahme der angestrebte Charakter des Gebietes und ein Mindestmass an baulicher Dichte nicht erzielt werden kann.

Die Tankstellen werden ausgeschlossen, wegen Ihres erheblichen Verkehrsaufkommens und den damit verbundenen Emissionen für das geplante und die vorhandenen angrenzenden Wohngebiete. Tankstellen sind in der Stadt Pattensen an den belebten Bundes- und Landesstrassen vorhanden, so dass eine ausreichende Versorgung bereits im Bestand sichergestellt ist.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Höhenentwicklung der Gebäude, sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Im Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 1 BauGB) wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung rechtfertigt sich aus dem vorgenannten Grund, aber auch wegen des hohen Erschliessungsgrades der Stadt Pattensen und dem hohen Grad an infrastruktureller Ausstattung des Ortes. Darüber hinaus gibt die benachbarte Bebauung im Osten das Mass einer höheren Verdichtung im Vergleich zum ländlichen Siedlungsbau vor.

Der nahezu komplette Einschluss des Baugebietes durch die vorhandene Bebauung im Osten, die im Bau befindlichen Gebäude im Süden, die geplante Ein-

grünung nach Westen und die Hiddestorfer Strasse im Norden mit der anschliessenden nördlichen Ortserweiterung erlauben das festgesetzte Nutzungsmass, weil landschaftlich sensible Bereiche nicht berührt werden und wegen der vorhandenen Umgebung eine nachteilige Fernwirkung auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten ist.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt auch unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung wirtschaftlicher Bauformen bei trotzdem hohen verbleibenden Freiflächenanteil.

Der überwiegende Bereich des Planes wird bis auf einen Streifen parallel zur Hiddestorfer Strasse mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht der westlichen Randlage der Stadt Pattensen.

Der Streifen zur Hiddestorfer Strasse wird mit der höheren Geschossflächenzahl 0,8 ausgestattet. Hier soll eine höhere Verdichtung ermöglicht werden, zum Einen wegen der günstigen Erschliessung und zum Anderen aus schalltechnischen Gründen.

Abweichend von § 20 Abs. 3 BauNVO werden in den Bereichen mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen mit angerechnet. Mit dieser Regelung soll einer übertriebenen Bauhöhenentwicklung vorgebeugt werden. Diese Regelung gilt nicht für den Bereich mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 weil längs der Hiddestorfer Strasse eine grössere Bauhöhenentwicklung erwünscht ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf II begrenzt.

Der Bereich längs der Hiddestorfer Strasse wird mit einer Firsthöhe von 12.00 m festgesetzt wegen der gewünschten Höhenentwicklung als Abschirmung zur Hiddestorfer Strasse. Die grössere Bauhöhe nach Norden und die bereits vorhandene höhere Bebauung nach Osten rahmen das Baugebiet ein, so daß eine eindeutige Ausprägung und Definition der Ortsrandbebauung zur freien Landschaft stattfindet.

#### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung**

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Bebauung der Ortsrandlage und Festsetzung im südlich anschliessenden Baugebiet Nr. 153. Lediglich entlang der Hiddestorfer Straße wird die offene Bauweise festgesetzt, weil in diesem Bereich längere Baukörper eine bessere Abschirmwirkung gegenüber den Emissionen der K226 bewirken. Die offene Bauweise eröffnet darüber hinaus größere Variationsmöglichkeiten, sich auf die Hiddestorfer Straße einzustellen; dieses auch im Hinblick auf die Zufahrtengestaltung, die Einhaltung der erforderlichen Sichtdreiecke und die Grundstücksteilungen.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen bestimmt. Sie orientieren sich an den Plangebietsgrenzen, den vorgegebenen Verkehrsflächen, der Bauverbotszone zur K226 und entlang den Flächen für grünordnerische Maßnahmen.

Baulinien werden nicht festgesetzt.

Die an der Zubringertrinkwasserleitung orientierte Erschließung des Baugebietes prägt die Gebäudestellung im Inneren des Plangebietes vor, so daß nahezu in allen Bereichen eine optimale Südwestausrichtung bei der Gebäudestellung möglich wird.

#### **4.4 Nebenanlagen**

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen werden nicht festgesetzt. Es wird jedoch für die Bereiche mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung, mittels textl. Festsetzung, die Zahl der nachzuweisenden Einstellplätze vorgegeben.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die gewählte Erschließungskonfiguration wird vorgeprägt durch die Zubringertrinkwasserleitung DN 600, die das Plangebiet in etwa diagonal von Südwest nach Nordost durchschneidet. Die daraus resultierenden Schutzabstände sowie die Bedeutung dieser Leitung legen es nahe, eine Erschließungsstraße in diesen Bereich zu verlegen, da ansonsten die doppelte Anzahl ungünstiger "angeschnittener" Grundstückszuschnitte entstehen würde. Der Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im Bereich der Kreuzung der Zubringertrinkwasserleitung mit der Hiddestorfer Straße.

Parallel zu der vorbeschriebenen Erschließungsstraße erfolgt eine Erschließung von Süden kommend von der Straße „Auf dem Horne“.

Beide Erschließungsstraßen werden an ihrem Ende miteinander verbunden, so daß ein Ringschluß möglich ist. Die gewählten Ausbaubreiten sind daran zu orientieren, ob durch das Plangebiet auch Verkehr aus dem südlich angrenzenden Bebauungsgebiet Nr. 153 auf die Hiddestorfer Straße geleitet werden soll oder ob das Baugebiet vom Durchgangsverkehr freigehalten wird.

Die gewählte Konfiguration läßt beide Möglichkeiten zu. Sollte das Baugebiet vom Durchgangsverkehr freigehalten werden, könnten die Erschließungsstraßen von der Hiddestorfer Straße und von der Straße „Auf dem Horne“ an ihren Enden mit Wendemöglichkeiten versehen werden, die lediglich mit „Überlaufmöglichkeiten“ zu der jeweils parallel verlaufenden Erschließungsstraße versehen würden.

Die äußeren östlich und westlich der beiden vorbeschriebenen Erschließungsstraßen gelegenen Baugebiete werden mittels Stichwegen, die von den Erschließungsstraßen ausgehen, nach außen hin erschlossen.

Die Baugrundstücke im Inneren des Erschließungsringes werden über private Stichwege erschlossen, die als private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger ausgewiesen werden.

Die Querschnitte der Erschließungsstraßen sind in Abstimmung mit der Stadtverwaltung festzulegen. Vorgeschlagen werden für die von der Hiddestorfer Straße und von der Straße „Auf dem Horne“ ausgehenden Straßen Anliegerstraßen Typ 3 mit reduziertem Ausbau und für die Stichstraßen Anliegerstraßen Typ 4 mit reduziertem Ausbau nach den Entwurfselementen in Wohngebieten in Orts- und Stadtrandlage der EAE 85/95.

Der technische Ausbau der Straßen, Wege und Plätze wird für das Befahren mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt.

Bei der Ausbauplanung der Straßen ist für die Größe der Müllfahrzeuge eine ausreichende Durchfahrtsmöglichkeit vorzusehen.

Eine weitere Differenzierung der festgesetzten Verkehrsfläche wird nicht vorgenommen. Die Aufteilung des öffentlichen Straßenraumes soll der Straßenausbauplanung vorbehalten bleiben, wobei hier die Aufenthaltsqualität im Straßen-

raum sowie die Unterbringung von Parkflächen im Straßenraum im Vordergrund stehen.

Für die Wendeanlagen wird der Wendeanlagentyp 5 der EAE 85/95 mit einem Durchmesser von 16 m vorgeschlagen.

Von den im Westen angeordneten Stichstraßen verbinden schmale Fußwege das Innere des Baugebietes mit dem Übergangsbereich zur freien Landschaft der durch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgebildet werden soll.

#### **4.6 Grünflächen**

Das Plangebiet ist Bestandteil des westlichen Ortsrandabschlusses der Stadt Pattensen. Dieser Ortsrand soll im Westen ausgebildet werden durch einen zur Abgrenzung vorgesehenen Grünzug, der sich zusammensetzt aus den südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gartenflächen, den für das Plangebiet erforderlichen Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen im Westen des Plangebietes und eingelagerten Kinderspielflächen.

#### **4.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

entfällt

#### **4.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**

Es ist eine Eingriffsbewertung der mit dem Bauleitplan vorbereiteten Maßnahmen in den Naturraum durchgeführt worden. Mit dem darauf zu erstellenden landschaftsplanerischen Fachplan sind die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft begründet worden. Diese wurden als text- und zeichnerische Festsetzung in den Bauleitplan übernommen.

#### **4.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die von der Anliegerstraße abgehenden Wohnwege werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Die Begünstigten sind die von diesen Stichen erschlossenen Anlieger. Innerhalb dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind auch die Leitungen der öffentlichen Erschließungsträger zu führen.

#### **4.10 Schutzflächen/Richtfunktrasse**

Zur Zeit liegen keine Erkenntnisse über Richtfunktrassen bzw. einzuhaltende Schutzflächen über oder unter dem Plangebiet (Bergbau) vor.

#### **4.11 Pflanzgebote**

In analoger Anwendung der Ergebnisse der Eingriffsbewertung für das südlich angrenzende Plangebiet werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzgebote ausgesprochen, die im Text und Plan präzisiert sind.

Die gegebenen Hinweise der Landwirtschaftskammer auf Pflanzen, die aus landwirtschaftlicher bzw. phytosanitärer Sicht nicht verwendet werden sollten, sind bei der Ausarbeitung des Grünordnungsplanes sowie den daraus resultierenden planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

#### 4.12 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Zur besseren Einfügung in den landschaftlichen und siedlungsstrukturellen Zusammenhang werden über Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung die Dachneigungen der Hauptdachflächen bestimmt.

#### 4.13 Flächenbilanz/Kapazitäten

Nr	Gebiet	Zahl d. zur Vollgeschoss	Grund-fl.zahl	Ge-schoss-fl.zahl	Bau-weise	Ge-biets-grösse m <sup>2</sup>	% des Plan-gebietes	max. Brutto-gesch. fl. m <sup>2</sup>	Spiel-platz-bedarf netto m <sup>2</sup>	Spiel-platz-bedarf brutto m <sup>2</sup>	Grund-fläche
1	WA	2	0,4	0,8	O	7.234	9,8%	5.787	116	154	2.894
2	WA	2	0,4	0,8	O	3.194	4,3%	2.555	51	68	1.278
3	WA	2	0,4	0,6	ED	17.986	24,5%	10.792	216	287	7.194
4	WA	2	0,4	0,6	ED	2.254	3,1%	1.352	27	36	902
5	WA	2	0,4	0,6	ED	15.190	20,7%	9.114	182	242	6.076
6	WA	2	0,4	0,6	ED	7.453	10,1%	4.472	89	119	2.981
7	WA	2	0,4	0,6	ED	5.627	7,7%	3.376	68	90	2.251
8	WA	2	0,4	0,6	ED	5.504	7,5%	3.302	66	88	2.202
9	Kisp	0	0		0	1.294	1,8%	-	-	-	-
10	Ver-kehrs-fläche	0	0		0	7.778	10,6%	-	-	-	7.778
11	Ge-samt	0	0		0	73.514	100,0 %	40.751	815	1.084	33.555

Der Anteil von Flächen für grünordnerische Massnahmen entlang der westlichen Plangrenze innerhalb der WA - Gebiete beträgt ca. 3600 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung wird somit die Erschliessung von ca. 95 bis 100 Baugrundstücken in Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung an diesem Standort planerisch vorbereitet.

#### 4.14 Kinderspielplatznachweis

Im Plangebiet ist eine Geschossfläche von ca. 40.964 qm möglich. Daraus resultiert ein Spielplatzbedarf aus dem Plangebiet von netto 40.964 qm x 2 % = 819 qm. Das ergibt eine Bruttospielplatzfläche von 819 qm x 1,33 = 1.090 qm. Mit der ausgewiesenen Fläche von 1.294 qm wird das gesetzlich geforderte Mass

eingehalten und es können zusätzliche Ausgleichsmassnahmen im Grünbereich angelegt werden.

Die für das Plangebiet notwendige Kinderspielplatzfläche im Südwesten des Plangebietes an der Straße „Auf dem Horne“ ausgewiesen.

Diese Randlage wurde bewußt gewählt, weil zum Einen über die vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsflächen trotz der Randlage der Spielplatz gut zu Fuss erreicht werden kann und zum Anderen wegen der Randlage ein anderes Spielangebot bereitgestellt werden kann als in dem zentral gelegenen Spielplatzbereich des südlich anschließenden Baugebietes Nr. 153, so daß sich beide Spielangebote sinnvoll ergänzen können und auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Altersgruppen Rücksicht nehmen. Darüber hinaus läßt eine Integration des vorgeschlagenen Spielplatzstandortes in den westlich des Baugebietes geplanten Grünzug größere Gestaltungsmöglichkeiten bei der Eingrünung und Integration in den westlichen Ortsrand zu.

## **5.0 Infrastruktur**

Die für die geplanten, den Siedlungsbereich ergänzenden und abrundenden Bauvorhaben notwendige öffentliche Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindergärten, Verkehrsverbindungen, Post, Ver- und Entsorgung) ist in der Stadt Pattensen in ausreichendem Maße vorhanden. Die Verkehrsflächen können an das vorhandene öffentliche Verkehrs- und Erschließungsnetz angebunden werden.

### **5.1 Gasversorgung**

Die geplanten Gebäude können von der Avacon Jacobistrasse 3, 31152 Sarstedt, mit Erdgas versorgt werden.

### **5.2 Elektrizitätsversorgung**

Das Plangebiet kann von der Avacon, Peiner Strasse 47, 30880 Laatzen, mit elektrischer Energie versorgt werden.

### **5.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den städtischen Eigenbetrieb Wasserversorgung Pattensen, Auf der Burg 1-2, 30982 Pattensen vorgenommen.

Durch das Plangebiet verläuft eine Zubringertrinkwasserleitung DN 600 der Stadtwerke Hannover in etwa von Südwest nach Nordost von der Straße „Auf dem Horne“ im Süden und kreuzt die Hiddestorfer Straße (K226) im Norden.

- Der einzuhaltende Schutzabstand beträgt von der Rohrachse aus zu beiden Seiten je 1,5 m.
- Im Bereich des Schutzstreifens können unter Berücksichtigung der DVGW Richtlinien W 403 und GW 125 Pflanzungen in vorheriger Absprache mit dem Leitungsträger vorgenommen werden. Hierbei sind aber insbesondere schützenswerte Pflanzungen zu vermeiden.



- Der Abstand von Baumpflanzungen zum Schutzstreifen ist auch aus den vorgenannten Richtlinien zu ersehen, wobei zu beachten ist, daß der gesamte Schutzstreifen auch als Arbeitsraum zu werten ist.
- Überbauungen des Schutzstreifens durch Gebäude, Garagen, Carports oder Ähnlichem sowie auch nur durch Dachüberstände sind nicht zulässig.
- Der Schutzstreifen kann, wie auch im Plan vorgesehen, als normale Verkehrsfläche genutzt werden, wobei die zulässige Belastung vorab mit dem Leitungsträger bezüglich gegebenenfalls erforderlicher Schutzmaßnahmen abgesprochen werden muß.

#### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Zuständig für die Abwasserbeseitigung hinsichtlich Schmutz- und Regenwasser ist die Stadt Pattensen .

Für das Plangebiet wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein Entwässerungsentwurf zur Schmutz- und Regenwasserableitung im Trennverfahren erarbeitet.

Vorbehaltlich des noch zu erstellenden Entwässerungsentwurfes ist die Schmutzwasserkanalisation im Süden an die Kanalisation in der Straße „Auf dem Horne“ anzuschließen. In wie weit weitere Anschlüsse der Schmutzwasserkanalisation an das städtische Kanalisationsnetz über die Hiddestorfer Straße bzw. eventuell „Im Kleinen Felde“ erforderlich ist, ist nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes zu entscheiden. Das natürliche Gefälle verläuft von Südwest nach Nordost von der Straße „Auf dem Horne“ zur Hiddestorfer Straße, so daß aus Plausibilitätsgründen anzunehmen ist, daß zumindest ein zusätzlicher Anschluß im Norden des Plangebietes an das städtische Kanalisationsnetz notwendig wird.

Das Oberflächenwasser wird entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf an die Vorflut im Verlauf der Hiddestorfer Straße angeschlossen. Auch hier sind die Anschlußpunkte und Höhen in dem noch zu erstellenden Entwässerungsentwurf anzuordnen.

Damit die vorhandenen Kapazitäten der Regenwasserkanalisation nicht überlastet werden, wird nur das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen in die Regenwasserkanalisation eingeleitet. Die Niederschlagswassermenge wird damit auf den natürlichen Landabfluß des gesamten Bebauungsplangebietes reduziert. Analog der für das südlich gelegene Bebauungsgebiet Nr. 153 vorgenommenen grundbaulichen Untersuchungen wird auch für das Plangebiet davon ausgegangen, daß eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der privaten Wohnbaugrundstücke über eine Schachtversickerung möglich ist. Dementsprechend erfolgt keine Einleitung des Niederschlagswassers aus den privaten Wohnbaugrundstücken in die öffentliche Regenwasserkanalisation.

Von Seiten des Erschließungsträgers wird angestrebt, auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen mit den späteren Grundstückserwerbern mittels Zis-

ternen das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich zurückzuhalten und dem häuslichen Brauchwasserkreislauf zuzuführen. Diese Absicht ist bei der zu erstellenden Eingriffsbilanzierung ggf. als eingriffsminimierende Maßnahme zu berücksichtigen.

## **5.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W405 durch den Versorgungsträger Stadt Pattensen sicherzustellen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brand-schutzes durch den Landkreis Hannover darauf hingewiesen, daß der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW grundsätzlich mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Abweichend davon kann bei einem WA mit ausschliesslich Einzel- u. Doppelhausbebauung, bei einer GFZ von max. 0.6 und max. 2 Vollgeschossen, der Löschwasserbedarf auf 800 l/min. verringert werden.

## **5.6 Abfallbeseitigung**

Für die Abfallentsorgung ist die Abfallentsorgungsgesellschaft Landkreis Hannover mbH, Postfach 110161, 30856 Laatzen, zuständig.

## **5.7 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, BBN 29, Bischofskamp 25 C, in 31137 Hildesheim, Tel.: 05 121 – 161-876, so früh wie möglich (wünschenswert 6 Monate ) vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **6.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage eines zwischen der Stadt Pattensen und dem Erschließungsträger noch zu schließenden städtebaulichen Vertrages. Erschließungsträger ist die Firma Werretal, Gesellschaft für Urbanisationsmaßnahmen mbH & Co. "Objekt Hornfeld" KG, Leibnizstrasse 6, 32108 Bad Salzuflen.

## **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen werden ebenfalls auf der Grundlage des vorgenannten städtebaulichen Vertrages geregelt. Die notwendigen Grunderwerbsverhandlungen werden zur Zeit zwischen den Grundeigentümern und dem Erschließungsträger durchgeführt. Sie sind für einen Großteil des Plangebietes bereits abgeschlossen.

## **6.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Der Abschluß des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Pattensen und dem Erschließungsträger wird zur Zeit verhandelt. Daher wird keine Aufnahme in die Finanzplanung vorgesehen.

## **6.3 Beschluß- und Bekanntmachungsdaten**

Aufstellungsbeschluss: 11.07.2001

Auslegungsbeschluss: 12.09.2001

Öffentliche Auslegung: vom 19.09. bis zum 22.10.2001

**Pattensen, den 15.11.2001**