

# URSCHRIFT

S T A D T P A T T E N S E N - L A N D K R E I S H A N N O V E R

## B e g r ü n d u n g

für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 137, Domänengarten  
OT Pattensen

---

### Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Rat hat in seiner Sitzung am 18.12.1980 nach § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluß und der Geltungsbereich sind am 22.01.1981 im "herold" Nr. 2 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Für das Stadtgebiet liegt zur Zeit noch kein wirksamer Flächennutzungsplan vor.

Der Bebauungsplan ist aus dem vom Rat festgestellten Flächennutzungsplan entwickelt worden. Es kann davon ausgegangen werden, daß bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der Flächennutzungsplan rechtswirksam geworden ist.

Die Planbearbeitung liegt in Händen der Stadtverwaltung.

### Aufgaben des Bebauungsplanes

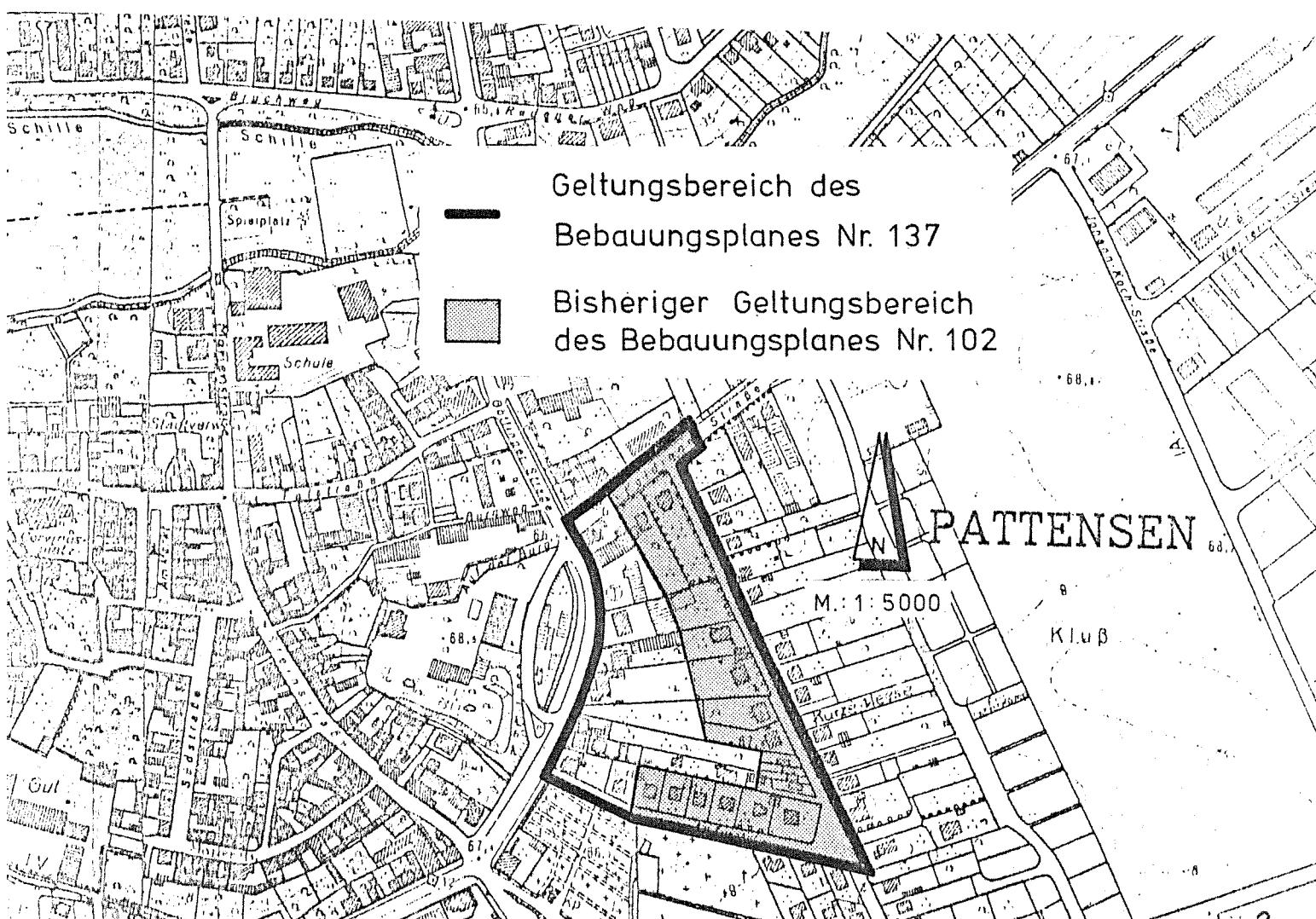
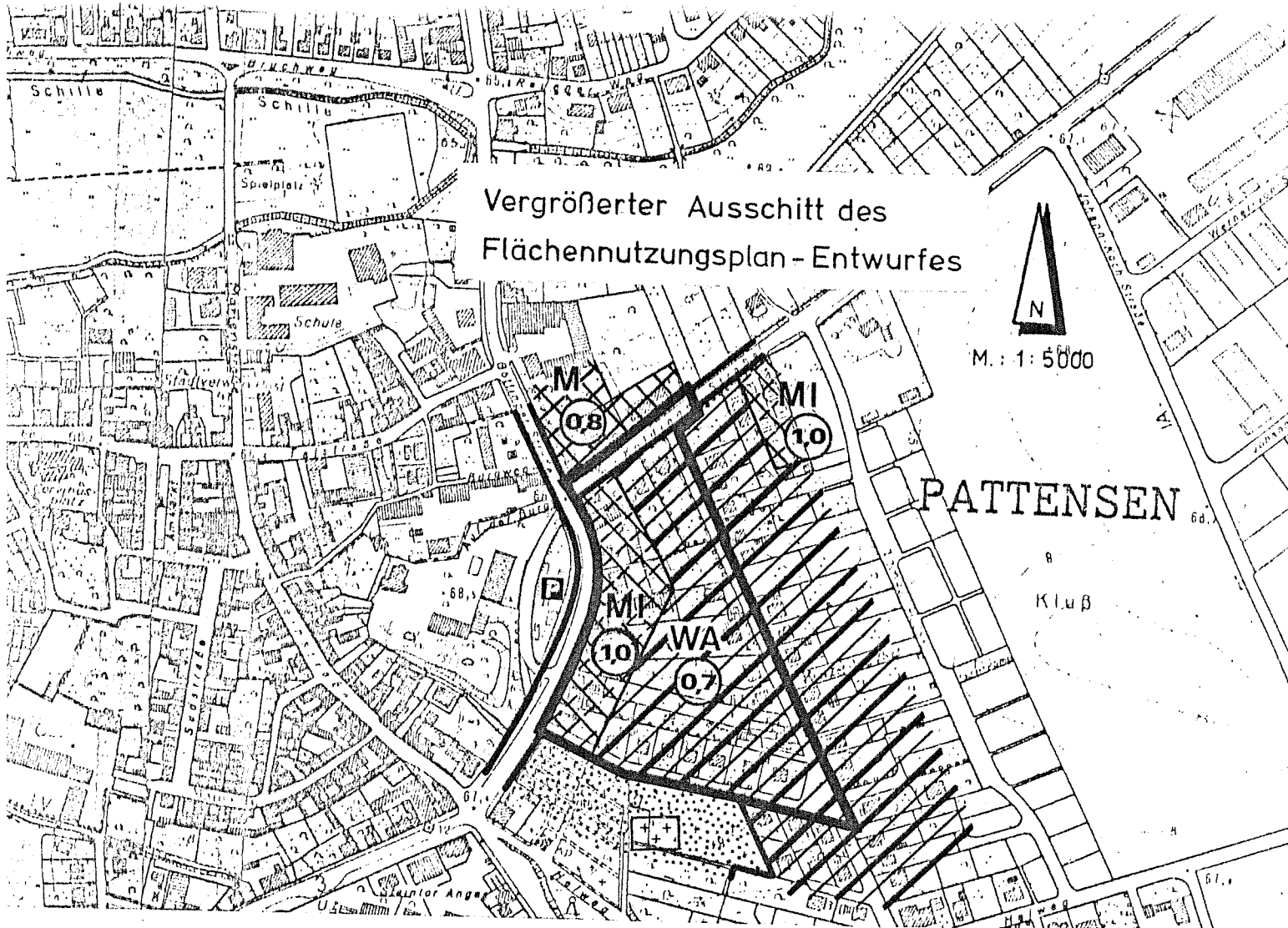
Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gewährleistet ist. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere der Sicherung und Durchführung der Planung dienenden Maßnahmen nach Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

### Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Grundsatz gilt: Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Falle waren für die zeitliche und sachliche Notwendigkeit maßgebend,

- die Ortsdurchfahrt der B 3 und B 443 in ihrem Verknüpfungsbereich um u. auszubauen,
- die rückwärtigen Teile großer, baulich gering ausgenutzter Grundstücke einer weiteren Bebauung zuführen zu können,
- die Art der baulichen Nutzung gemäß den Grundzügen der Flächennutzungsplanung grundstücksbezogen zu konkretisieren.



Darüber hinaus war es notwendig geworden, für die vom Bebauungsplan Nr. 102, Klußweg, erfaßten Grundstücke an den Ortsstraßen Domänengarten und Klußweg neue Festsetzungen zu treffen, die dem tatsächlichen Baubestand und den ausgeübten Nutzungen entsprechen.

### Städtebauliches Konzept

Eine gebietsbestimmende Bau- und Bodennutzungsstruktur ist vorhanden, die auch für die Grundzüge des Flächennutzungsplanes maßgebend war, so daß als städtebauliches Konzept das Ziel angenommen wurde, das Hinzukommende möglichst dem Vorhandenen anzupassen.

Die charakteristischen Gebietsmerkmale sind:

1. Einem Mischgebiet (MI) zuzuordnende Nutzungen entlang der Bundesstraßen.
2. Wohnnutzungen auf den Anliegergrundstücken der Ortsstraßen Klußweg und Domänengarten.
3. Konfliktmöglichkeiten im Bereich rückwärtiger Grundstücksteile aufgrund benachbarter unterschiedlicher Nutzungen.
4. Für bauliche Zwecke geeignete rückwärtige Grundstücksteile.

### Inhalt des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung

Entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und entsprechend dem städtebaulichen Konzept setzt der Bebauungsplan für die im nördlichen Planbereich und entlang der Göttinger Straße gelegenen Grundstücke "Mischgebiet" (MI) fest, in welchem die sonst ausnahmsweise zulässigen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausgeschlossen worden sind.

Für die übrigen Grundstücke wird - am Bestand orientiert - "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt, in welchem die auch im Mischgebiet nicht zugelassenen Ställe ausgeschlossen sind.

Durch den Ausschluß der Ställe sollen mögliche Immissionskonflikte vermieden werden.

Die Zuordnung der Grundstücke in das Mischgebiet ergibt sich entweder aus der ausgeübten Nutzung oder aus der den Wohnwert negativ beeinflussenden Lage der Grundstücke an eine der beiden überörtlichen Hauptverkehrsstraßen.

#### Maß der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse

Die dem Straßenrand zugewandte Bebauung ist entsprechend dem Bestand überwiegend als "zweigeschossig", die zur Gebietsverdichtung vorgesehene rückwärtige Bebauung - gestalterischen Überlegungen folgend - als "eingeschossig" festgesetzt worden.

Die Eingeschossigkeit soll u.a. dazu beitragen, die Einsichtsmöglichkeiten in bestehende Hausgärten gering zu halten.

#### Maß der baulichen Nutzung - Grundflächen- u. Geschoßflächenzahl

Die jeweils festgesetzten Werte sind mindestens so hoch angesetzt, daß der Bestand ausreichend erfaßt worden ist. In Bereichen neu zu bildender Grundstücke waren die Vorstellungen des Bebauungsvorschlages maßgebend.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Mittels Baugrenzen sind überbaubare Grundstücksflächen gebildet worden, in denen - bestands- oder zielorientiert - in offener, in abweichender sowie in Einzel- u./ö. Doppelhausbauweise bauliche Anlagen errichtet werden können.

Die Baugrenzen entlang der Verkehrsflächen sind aus den vorhandenen Baufluchten oder den Beziehungen benachbarter Baukörper abgeleitet worden. Für die Bestimmung der Baugrenzen auf rückwärtigen Grundstücksteilen waren entweder vorhandene Freiräume zwischen benachbarter Bebauung oder bei unbebauten Grundstücksteilen die Absicht maßgebend, sowohl nach dem Bebauungsvorschlag als auch nach anderen Vorstellungen bauliche Anlagen errichten zu können.

#### Stellplätze, Garagen u. Gemeinschaftsanlagen

Von einer vorhandenen Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit zugeordneten Baugrundstücken abgesehen wird sonst unterstellt, daß die für die Nutzung notwendigen privaten Einstellplätze auf den Baugrundstücken unterzubringen sind.

#### Nebenanlagen

Durch eine textliche Festsetzungen sind die in § 32 Abs. 5 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nebenanlagen, hierbei ist in der Hauptsache an Garagen gedacht worden, im sogenannten "Vorgartenbereich" (5 m parallel zur Straßengrenze) unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, durch die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen gärtnerischen Gestaltung der privaten Freiflächen das fehlende öffentliche Grün auszugleichen, das mangels verfügbarer Flächen nachträglich nicht mehr vorgesehen werden kann.

#### Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte

Die Festsetzung neuer Verkehrsflächen erfolgte nicht aus Gründen der Gebieterschließung sondern um Voraussetzungen zu schaffen, den Verkehrsknotenpunkt B3/B verkehrsgerecht auszubauen.

Als technische Grundlage wurde ein Vorentwurf des Straßenbauamtes Hannover verwendet. Unter Inanspruchnahme wesentlicher Teile des südöstlichen Eckgrundstücks und eines Vorgartenstreifens auf der Südseite der Koldinger Straße ist beabsichtigt, die Kreuzung so

um- u. auszubauen, daß

- im Zuge der B 3 und B 443 je ein zusätzlicher Fahrstreifen zur Verfügung steht,
- im Zuge der B 443 auf der Südseite sowohl ein Fuß- als auch ein Radweg angelegt werden kann,
- für den rechtsabbiegenden Verkehr von der B 3 zur B 443 eine eigene Abbiegefahrbahn vor dem Lichtsignal entstehen kann.

Durch eine Verschwenkung der Straßenachse wird der Seitenraum auf der Nordseite des Einmündungsbereiches verbreitert.

Der Um- u. Ausbau der Kreuzung ist eine Maßnahme des Baulastträgers für die Bundesstraße, örtlich vertreten durch das Straßenbauamt Hannover.

Die vorhandenen und geplanten rückwärtigen Baulanderschließungen sollen mittels privater Erschließungsanlagen erfolgen, für deren Bestand oder Entstehen Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Interessentenschaften festgesetzt wurden. Durch den Verzicht auf eine öffentliche Erschließung verbleibt die Initiative zur Bestimmung des Vollzugszeitpunktes bei den Grundstückseigentümern.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit ist im Einmündungsbereich der Ortsstraße Klußweg in die B 443 die Freihaltung eines Sichtfeldes durch Text und Zeichnung festgesetzt worden.

#### Durchführung des Bebauungsplanes

##### Erschließung

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich sind von öffentlichen Erschließungseinrichtungen, wie Straßen, Schmutzwasserbeseitigung und Trinkwasserversorgung, erfaßt bzw. erfaßbar.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anlagen der HASTRA.

Die Baugrundstücke des Planbereiches sind größtenteils durch die LANDESGAS an die Gasversorgungsanlagen angeschlossen bzw. können angeschlossen werden.

#### Kinderspielplatz, Zuordnung zu einem Spielplatzbereich



Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher Kinderspielplatz nicht vorhanden und als Neueinrichtung auch nicht vorgesehen.

Aufgrund der Festsetzungen sind im Planbereich ca. 10850 m<sup>2</sup> Geschoßfläche zulässig, woraus sich gemäß § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze rechnerisch der Bedarf für ca. 217 m<sup>2</sup> nutzbare Spielplatzfläche herleitet.

Dieser Bedarf liegt aber noch unterhalb der gesetzlichen Mindestgröße für Kinderspielflächen, so daß die Bedarfsdeckung von einem Spielplatz außerhalb des Planbereiches zu übernehmen ist. Hierfür kommt der Spielplatz im Planbereich Nr. 132 in Frage, dessen 400 m-Einzugsbereich die Wohngrundstücke dieses Planbereiches weitgehend abdeckt.

Laut Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 132 steht eine Bedarfsreserve von ca. 160 m<sup>2</sup> zur Verfügung, so daß auch eine weitgehende Bedarfsdeckung vorliegt. Der noch bestehende rechnerische Fehlbedarf von 57 m<sup>2</sup> gleicht sich durch die Planmaßnahme aus, die Ortsstraße Domänengarten als verkehrsberuhigte Spielstraße (ca. 1000 m<sup>2</sup> Fläche) zu bestimmen.

### Bodenordnung

Für den Vollzug dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Verkehrsflächen nur für den Fall beabsichtigt, wenn der zunächst zu fördernde private Interessenausgleich, Grundstückstausch oder freihändige Erwerb ohne Erfolg bleibt.

### Sonstige Maßnahmen und Hinweise

Neben den vorerwähnten Bodenordnungsmaßnahmen und den allgemein erforderlichen Maßnahmen zur Gebietserschließung sind weitere spezielle Maßnahmen, insbesondere soziale Maßnahmen zur Sicherung der persönlichen Lebensumstände der im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen, voraussichtlich nicht erforderlich.

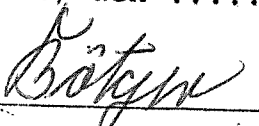
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überdeckt Teile des Bebauungsplanes Nr. 102, Klußweg, die insoweit unwirksam werden.

### Städtebauliche Kosten

Als Folge erstmaliger Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen entstehen voraussichtlich keine Kosten.

Inwieweit der Stadt Kosten durch den Um- u. Ausbau der Ortsdurchfahrten der B 3 und 443 entstehen, ist zur Zeit noch nicht erkennbar. Maßgebend wird dafür eine noch zu vereinbarende Kostenregelung mit dem Baulastträger "Bundesstraße" sein.

Pattensen, den 20.7.1982.....



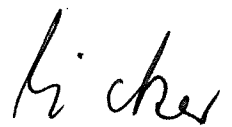
Bürgermeister



Stadtdirektor

Die Begründung hat gem. § 2a Abs. 6 BBauG zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich vom 12.3.1982 bis 13.4.1982 ausgelegt und wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 22.6.1982 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

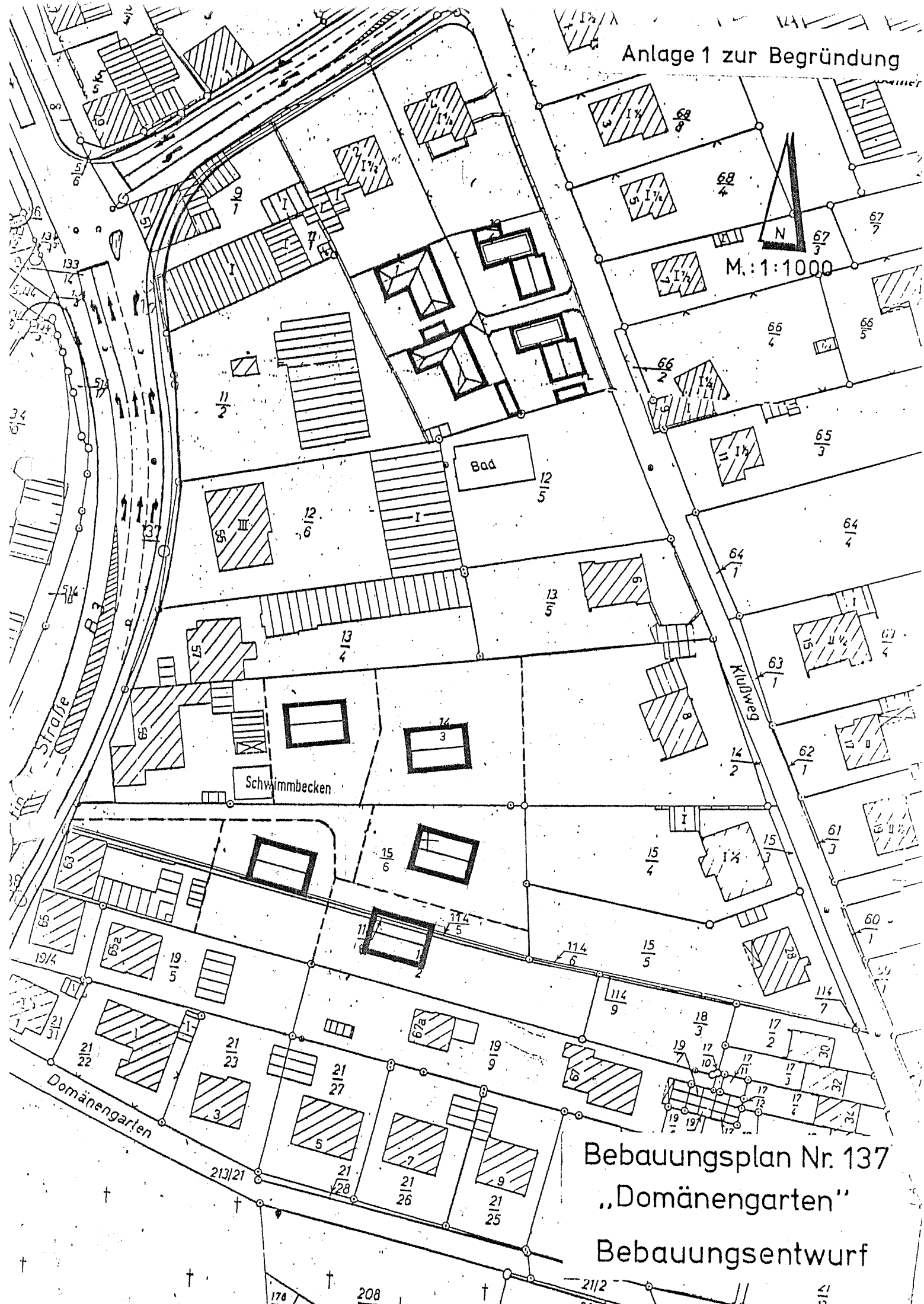
Pattensen, den 20.7.1982.....



Stadtdirektor

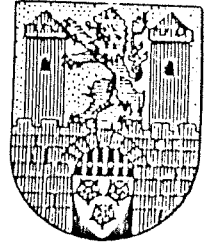


Anlage 1 zur Begründung



Bebauungsplan Nr. 137  
„Domänengarten“  
Bebauungsentwurf

# STADT PATTENSEN



DER STADTDIREKTOR

U r s c h r i f t

Nachtrag zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 137,  
Domänengarten, Ortsteil Pattensen

Abwägungsvorgänge und Abwägungsergebnisse zu den während des  
Aufstellungsverfahrens vorgebrachten Bedenken und Anregungen  
gemäß der Auflage in der Genehmigungsverfügung der Bezirks-  
regierung Hannover vom 24.11.1982 - Az.: 309.6-21102.2-137-53/82



## 1. Bedenken gegen die Nichtfestsetzung eines Kinderspielplatzes

### A. Vorgebrachte Bedenken:

- a) Von seiten des Landkreises Hannover bestehen Bedenken, da für den Bereich des Bebauungsplanes ein Kinderspielplatz nicht festgesetzt worden ist. In den zur Verfügung stehenden Unterlagen fehle der prüfungsfähige Nachweis über das Vorhandensein von Spielmöglichkeiten für Kinder entsprechend den Vorschriften des Gesetzes.

### B. Bewertung und Abwägung:

- a) Der prüfungsfähige Nachweis über das Nichterfordernis eines Kinderspielplatzes wurde geführt (siehe Seite 5 letzter Absatz der Begründung). Die Bedenken sind damit ausgeräumt.

## 2. Bedenken und Anregungen aus wasserwirtschaftlicher Sicht durch den Landkreis Hannover

### A. Vorgebrachte Bedenken:

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

### B. Bewertung und Abwägung:

- a) Das generelle Ziel des Bebauungsplanes Nr. 137 (weitgehend bebaute Innenbereichslage) ist darin zu sehen, geordnete planungsrechtliche Festsetzungen zu erreichen und nicht ein neues Baugebiet zu erschließen. In diesem Zusammenhang sei auf § 9a Abs. 8 Satz 3 BBauG verwiesen, worin der Gesetzgeber Baulücken ausdrücklich vom Erschließungsausschluß ausgenommen hat. Es werden somit weitgehend bebaute Bereiche geordnet und neue Wohneinheiten bestenfalls nur allmählich verwirklicht. Mit Verfügung vom 21.06.1982 hat sich aufgrund der Bewertung der Stadt auch der Landkreis damit einverstanden erklärt, wenn der o.a. Bebauungsplan ohne Auflagen genehmigt wird, weil hier weitgehend bebaute Bereiche geordnet werden sollen und sicher die neuen Wohneinheiten nur allmählich verwirklicht werden. 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.