

URSCHRIFT

STADT PATTENSEN LANDKR. HANNOVER

BEGRÜNDUNG

1. ZUR TEILWEISEN AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 401 A
2. ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 404

1. Veranlassung zur Planaufhebung bzw. Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 404 ist ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 401 A. Im Umfang des Planes Nr. 404 wird der Plan Nr. 401 A aufgehoben. Für die Aufhebung, bzw. Neuaufstellung sind folgende Gründe maßgebend:

1. Im aufzuhebenden Teilbereich ist die effektive Baulandnutzung bezogen auf den Erschließungsaufwand sehr ungünstig. Die festgesetzten Werte können in einigen Fällen nur bis zur Hälfte erreicht werden.
2. Im aufzuhebenden Teilbereich ist die Lage des Kinderspielplatzes zwischen den Garagenhöfen aus Gründen der Sicherheit und der Klimatisierung nicht vertretbar.
3. Die unmotiviert dreigeschossige Bebauung unmittelbar am Ortsrand (es wäre der höchste Baukörper im Ort geworden) wurde als Störung des Ortsbildes empfunden.

Neben weiteren Unzweckmäßigkeiten veranlaßten die genannten Gründe, eine andere städtebauliche Lösung im Einvernehmen mit dem Bauträger zu verarbeiten.

II. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 404

Das städtebauliche Konzept sieht nur noch eine zweigeschossige Reihenhausbauung vor.

Auf Grund der gewählten Zuordnung der Gebäudezeilen zur erschließenden Straße konnte erreicht werden, daß ca. 185 m ehemals notwendige Erschließungsstraße eingespart und nunmehr als Fußgänger- Park- und Kinderspielbereich genutzt werden kann. Die in diesen Flächen liegenden Leitungen können weiterhin der Aufschließung dienen. Die übergreifende Mehrzwecknutzung läßt sich nur schwer in einzelne Festsetzungen differenzieren, so daß die gesamte Fläche entsprechend der wichtigsten Nutzung als beschränkt gewidmete Verkehrsfläche

festgesetzt wird.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ist vom Bebauungsplan Nr. 401 A übernommen worden.

Die Art der Bebauung ist nunmehr als Reines Wohngebiet anstatt Dorfgebiet festgesetzt worden. Die Diskrepanz zum gültigen Flächennutzungsplan wird durch seine baldige Neuaufstellung beseitigt.

Nach dem Bebauungsentwurf werden 101 Wohneinheiten in 89 Reihenhäuser und 12 Geschößwohnungen errichtet, für die 100 Einstellplätze festgesetzt wurden. Das Verhältnis 1 St/Ga je 1 WE wird als ausreichend angesehen.

Die privaten Einstellplätze sind in 3 Einheiten gleichmäßig über den Einzugsbereich verteilt, so daß keine längeren Wege als 100 m entstehen.

Innerhalb des Planbereichs sind für den öffentlichen ruhenden Verkehr gleichmäßig verteilt 84 Parkstände in Senkrechtsaufstellung neben den Fahrbahnen vorgesehen. Das Verhältnis 1,2 We je 1 Parkstand muß als ausreichend und zukunftsicher angesehen werden.

Die als Fußgänger-, Park- und Kinderspielbereich ausgewiesene Fläche ist ca. 1500 qm groß. Der Mindestfußgängeranteil beträgt ca. 300 qm, so daß der Park- und Spielplatzanteil bis zu 1000 qm umfassen kann. Hieraus ist zu folgern, daß der mögliche Spielplatz für die Planbereiche Nr. 401 A und 404 ausreichend ist, wenn folgende Werte zugrundegelegt werden:

200 WE; 3 E/WE;

je Einwohner 0,75 qm Spielplatz
für Altersbereich 6 bis 12 Jahre

$200 \times 3 \times 0,75 = 450 \text{ qm}$

= Mindestgröße des Spielplatzes

Die größte Fußgängerentfernung im Einzugsbereich ist kleiner als 400 m. Damit sind die Forderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes erfüllt.

III. Voraussichtliche Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

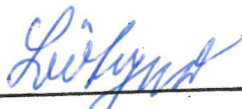
Der Planbereich Nr. 404 liegt innerhalb eines Erschließungsgebietes, das die Planbereiche 401 A und 404 umfaßt. Die Erschließungsmaßnahmen sind im gesamten Gebiet eingeleitet bzw. zum Teil schon abgeschlossen. Da der Erschließungsaufwand sich auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Planbereich 404 nicht vergrößert, werden die für den ursprünglichen Bebauungsplan 401 A vorgesehenen Kosten sich nur unwesentlich verändern. Eine Änderung der Ansätze im städtischen Haushaltsplan ist somit nicht erforderlich.

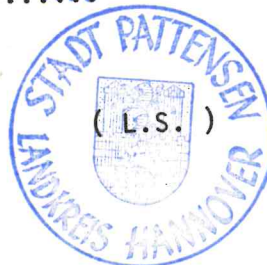
IV Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke sind nicht erforderlich. Die erforderlichen Grenzverlegungen erfolgen innerhalb des Eigentums eines Bauträgers. Der Erwerb der Verkehrsflächen ist bereits erfolgt bzw. geschieht noch im Einvernehmen mit dem Bauträger.

Die Standorte für die Trafostationen sind im Einvernehmen mit der HASTRA bestimmt und im Plan festgesetzt worden. Für die Durchführung sind weitere besondere Maßnahmen nicht erforderlich.

Pattensen, den 2.6. Mai 1975

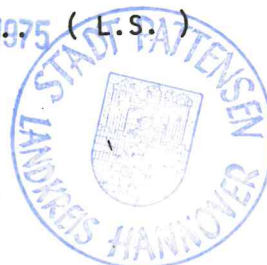

Bürgermeister




Stadtdirektor

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes und hat zusammen mit dem Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 6 BBauG ausgelegt.

Pattensen, den 2.6. Mai 1975 (L.S.)




Stadtdirektor