

Formloser Antrag

1. Änderung des Flächennutzungsplans
2. Aufstellung eines Bebauungsplans

Hiermit stellen wir den Antrag auf Einleitung der Verfahren gem. BauGB § 1-7 zu

1. Änderung des Flächennutzungsplans
2. Aufstellung eines Bebauungsplanes

zur Entwicklung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben umfasst eine Fläche von rd. 9.900m² und schließt an eine im Zusammenhang bebaute Fläche gleicher Nutzung am nord-westlichen Ortsrand vom OT Reden- Bebauung Birkenweg- an.

Im Süden grenzt diese Fläche an ein vorhandenes allgemeines Wohngebiet, in der, zu Zeiten der B-Plan Entwicklung, die Erschließungsplanung bereits die Ausdehnung von Wohnbauflächen nach Norden hin berücksichtigt hat. Gegenwärtig endet diese Straße am Feldrand der Antragsgegenständlichen Flächen.

Im Nord-Westen grenzt die geplante Fläche an die Redener Straße (K224), die im weiteren Verlauf nach Harkenbleck, Gemeinde Hemmingen führt.

Grundstück/ bisherige Nutzung

Die Grundstücke mit der Lagebezeichnung

| | |
|--------------|------------------------------------|
| Landkreis | Hannover |
| Gemeinde | Pattensen, Stadt |
| Gemarkung | Reden |
| Flur | 3 |
| Flurstück(e) | Teilflächen aus 29/43 und aus 23/3 |

befinden sich im Eigentum der Vorhabenträger, Herrn Eckhardt Ihssen (Flurstück 29/43) und Herrn Heinrich Lindemann (Flurstück 23/3), beide wohnhaft in 30982 Pattensen/ OT Reden. Die Grundstücke werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

Grundstück/ geplante Nutzung

Geplant ist die sinnhafte Fortführung der südlich angrenzenden Erschließung der Straße Birkenweg bis zum Anschluss im Nord-Osten an die Redener Straße. Dem zu Folge ist davon auszugehen, dass für die vorhandenen Anwohner keine zusätzlichen Belästigungen in Form von Fahrzeugbewegungen und resultierendem Lärm aufkommen, da die Anbindung der geplanten Flächen in der Hauptsache, entsprechend der Planung, direkt von der Kreisstraße 224 her erfolgen sollte.

Von der, im Vergleich zum vorhandenen Birkenweg, geplanten und annähernd baugleichen Straße werden beidseitig die Baufelder erschlossen, sodass jede Grundstücksparzelle eine unmittelbare

Zufahrt zum Grundstück erhält. Entlang der Erschließungstrasse werden Besucherstellplätze sinnvoll, im Wechsel mit Pflanzinseln und Entwässerungsmulden, angeordnet.

Die Baufelder weisen zu allen Seiten die erforderlichen Abstandsflächen auf und sind nahezu gleich in ihrer Flächengröße.

Der Abstand des westlichen Baufeldes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit 5,0m berücksichtigt.

In vorangegangenen Abstimmungen mit der Stadt Pattensen gab es u.a. Überlegungen die Zuwegung zu dem Spielplatz rückwärtig der Freiwilligen Feuerwehr und darüber hinaus die Erschließung der Sportfläche- daneben liegend- zu verbessern. Dieses ist in der Plananlage mit aufgenommen unter der Maßgabe eines flächengleichen Tausches. Weitere Abstimmungen, mit einer einhergehenden Konkretisierung dieser Maßnahme, sind in der Folge abzustimmen und zu überplanen.

Geplantes Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 ff BauNVO tragen dem vorhandenen und ortsüblichen Charakter des Dorfes insoweit Rechnung, als dass die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen werden soll (MFH's mit rd. 4 Wohneinheiten nach weiterer, städteplanerischer Abstimmung mit der Stadt Pattensen) und die Geschossigkeit sowie die Flächenausdehnung in Anlehnung an die Bestandsbebauung des Birkenwegs geplant werden soll. Wünschenswert ist bspw. die erwähnte Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit ca. 4 Wohneinheiten, die in Masse und Erscheinung durchaus mit einem Doppelhaus gleichzusetzen sind. Dieses bedarf jedoch weiterer Abstimmungen mit der Stadt Pattensen.

Demnach sind entsprechend der Plananlage (**Anlage 1**) folgende Parameter aufgeführt:
- die Parameter, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden in den Grundzügen aus dem B-Plan 602, Betreff das Baugebiet Birkenweg, übernommen -

| | |
|----------------|--|
| WA | allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO |
| GRZ | 0,4, §17 BauNVO |
| Geschossigkeit | I Vollgeschoss, §20 BauNVO |
| ED | Einzel-/ Doppelhäuser, §22 BauNVO |
| MFH | Mehrfamilienhäuser in der Kubatur eines Doppelhauses |

Anlass/ Begründung

Der Vorhabenträger, Herr Eckardt Ihssen, wohnhaft Ihssengasse 5, 30982 Pattensen/ OT Reden, plant, die bis dato landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche im Norden an den Birkenweg angrenzen, als Bauland zu entwickeln. Die Fläche nördlich des durch den B-Plan 602 erfassten Bereiches des Ortsteils Reden bilden den landschaftsplanerischen Abschluss der mit der Entwicklung im Birkenweg begonnenen Flächenentwicklung zur Schaffung neuer Wohnbauflächen.

Im Ursprung gab es bereits mit Entwicklung des B-Plans 602 die Bemühungen, die hiermit beantragten Flächen sogleich in die Baulanderweiterungen zu integrieren. Es scheiterte jedoch an den Größenverhältnissen der Entwicklungsflächen im Vergleich zur vorhandenen Ortsgröße, sodass eine Reduzierung der Baulandflächen- jedoch zwingend mit Aussicht auf eine zeitlich versetzte und spätere Entwicklung dieses nördlichen Bereiches- planerisch vorgenommen wurde.

Dies zeigt sich in der Örtlichkeit auch durchaus über die bereits vorhandene und gegenwärtig am Feldrand endende Stichstraße des Birkenweg in Richtung Norden.

Herr Ihssen ist alteingesessener Bürger der Stadt Pattensen und seinem Wohnort, dem Ortsteil Reden, sehr verbunden, kennt die Bewohner, die örtlichen Strukturen.

Herr Ihssen ist im Kreise der innerörtlichen Bürgerschaft des Ortsteils Reden durchaus bekannt und nimmt Teil an diversen Aktivitäten innerhalb des Gemeinschaftslebens. Aus diesen Verknüpfungen mit den Bürgern des Ortes Reden hat Herr Ihssen erkennen können, dass es im Ort Reden sowie darüber hinaus in Pattensen durchaus Bedarf an neuen Baulandflächen gibt. Deshalb und um eine weitergehende Abwanderung der nachkommenden Generationen der Redener Familien entgegen zu wirken, beantragt der Vorhabenträger die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Nachfrage besteht durchaus seitens der Generationen, die in Reden aufgewachsen sind und sich gern in ihrem vertrauten Umfeld dauerhaft niederlassen möchten.

Diesem Wunsch auf Eigentum durch z.B. Nachverdichtung in Form von Parzellierungen vorhandener Grundstücksflächen nachzukommen ist wenig zielführend, da die Bereitschaft zur Grundstücksteilung nebst der damit verbundenen Eintragungen von Baulasten oder auch Grunddienstbarkeiten zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten mehrheitlich nicht gewünscht wird. Zudem veränderte dies den eigentlichen Charakter des gewachsenen Ortes Reden.

Somit erschließt sich aus städtebaulicher Sicht dem Grunde nach der Gedanke der Baulandflächenerweiterung in zulässigem Maße von rd. 9.900m² Brutto-Baulandfläche einschl. Erschließungsstraßen, was zusätzlich den Lückenschluss des Ortsrandes im Norden bedeutete, der grundlegend bereits Leitidee war zur Zeit der Entwicklung des B-Plan 602.

Inhaltlich nehmen wir Bezug auf das Schreiben der Vorhabenträger, Herrn Eckardt Ihssen, Herrn Heinrich Lindemann als nördlichem Grundstücksnachbarn und der Ortsvorsteherin Frau Edeltraut Ruppelt-Czybulka.

gez., Wedemark, Juni 2018

Dipl.-Ing. Architekt Jan-Erik Vöckler / Dipl.-Ing (FH) Tilo Gruetzmacher

Anlage:

ANLAGE 1 – Lage-/ Übersichts-/ Konzeptplan, Stand 20.06.2018

ANLAGE 2 – Entwurfsplan des Bebauungsplans, Büro Stadtlandschaft, Stand 19.06.2018