

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 215  
„Nahversorgungszentrum Schulenburg“  
der Stadt Pattensen  
- Urschrift -

Ausgearbeitet,  
Hannover, im Februar 2015

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [geffers@eike-geffers.de](mailto:geffers@eike-geffers.de)

Diplom-Volkswirt

**Eike Geffers**

Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung.....	4
2. Pläne des Investors und Angebotsbebauungsplan.....	4
3. Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	4
4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans .....	5
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	6
7. Interkommunales Abstimmungsgebot.....	6
8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	7
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>8</b>
1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Entwässerung .....	8
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	8
3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	9
4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen.....	9
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>10</b>
1. Baukonzept.....	10
2. Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
3. Örtliche Bauvorschrift .....	12
4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	12
5. Pflanzgebot für Bäume .....	13
6. Flächenübersicht .....	13
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>13</b>
1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung.....	13
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	14
<b>V. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes.....</b>	<b>14</b>
1. Erschließung.....	14
2. Wirtschaftliche Belange .....	16
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	16
<b>VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>16</b>
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	17

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	17
<b>VII. Abwägung: Private Belange.....</b>	<b>18</b>
<b>VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung.....</b>	<b>18</b>
<b>IX. Verfahrensvermerke .....</b>	<b>18</b>

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans **Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“** ist der geplante Bau eines Lebensmittelmarktes und von kleinen Geschäften in der Ortschaft Schulenburg. In der Ortslage von Schulenburg an der Nordseite der Hauptstraße gibt es einen NP-Markt, der die Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt nicht mehr erfüllt, weil er zu klein ist. Der Betreiber plant daher in unmittelbarer Nachbarschaft den Bau eines neuen Marktes. Zur Ergänzung des Versorgungsangebots sind außerdem Gebäude für eine Apotheke und eine Sparkassenfiliale geplant. Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, stellt die Stadt diesen Bebauungsplan auf.

## 2. Pläne des Investors und Angebotsbebauungsplan

Bei der Beratung der Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB wurden Pläne des Investors für die Bebauung im Plangebiet vorgestellt. Dabei konnte der Eindruck entstehen, diese Pläne seien Bestandteil des Bebauungsplans. Es ist aber zu unterscheiden zwischen dem Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift einerseits und den Plänen des Investors andererseits, die in den Gremien (Ortsrat Schulenburg, Fachausschuss, Verwaltungsausschuss) vorgestellt wurden. Mit dem (Angebots)Bebauungsplan regelt die Stadt nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) die bauplanungsrechtlichen Anforderungen, die Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich erfüllen müssen. Die Pläne des Investors zeigen, wie er nach seinen Vorstellungen die Anforderungen erfüllen will (vgl. z. B. den Lageplan auf S. 11). Sie sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Festsetzungen berücksichtigen zwar die Pläne des Investors, sie ermöglichen aber auch andere Vorhaben.

Die Gemeinde hat sich für einen „**Angebotsbebauungsplan**“ (§ 9 BauGB) entschieden, um die Bebauung des Plangebiets zu erleichtern und zu beschleunigen. Sie hat die Aufstellung eines „**vorhabenbezogenen Bebauungsplans**“ (§ 12 BauGB) erwogen. Dazu müsste ein Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der geplanten Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage sein. Er müsste sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vertraglich verpflichten. Einen Vorhabenträger, der dazu bereit ist, gibt es nicht. Im Interesse einer zeitnahen Bebauung des Plangebiets hat sich die Stadt daher für die Angebotsplanung entschieden.

## 3. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“ handelt es sich um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne von § 13a BauGB.

Ein „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ liegt u. a. vor, wenn er für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Das ist bei diesem Bebauungsplan offensichtlich der Fall. Es handelt sich um eine Freifläche im Innenbereich von Schulenburg. Auf ihr soll eine neue Bebauung ermöglicht werden. Es wird also nicht in den Außenbereich gegangen, sondern eine Freifläche „innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ soll bebaut werden.

Ein „Bebauungsplan der Innentwicklung“ wird in einem „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Das beschleunigte Verfahren ist nur zulässig,



- wenn eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- wenn keine UVP-pflichtigen Vorhaben ermöglicht werden und
- wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG bestehen.

Diese Voraussetzungen sind erfüllt:

- Bei einer Gesamtgröße der als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzten Fläche von rd. 6.500 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup>, also deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.
- In einem „Mischgebiet“ sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig (vgl. Nds. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG), Anlage 1 zu § 3 Abs. 1, Ziffer 13).
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung europäischer Schutzgebiete gibt es bei der Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage offensichtlich nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften für das vereinfachte Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend:

- Von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde keinen Gebrauch.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von den Angaben in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, und von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig mit der Folge, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

#### **4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans**

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein attraktives Nahversorgungszentrum in Schulenburg an der Hauptstraße mit der Einschränkung, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe **nicht** zugelassen werden.

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebots in Schulenburg.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die angestrebte Grundstücksnutzung zu erreichen. Bisher gelten die Regelungen über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Ob das geplante Vorhaben danach zulässig ist, ist ungewiss.

#### **5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“ (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wird zunächst die Freifläche einbezogen, auf der die Gebäude errichtet werden sollen (Flurstück 258/10, Flur 1, Gemarkung Schulenburg) mit 5.431 m<sup>2</sup>. Außerdem wird der rd. 24 m breite Streifen des Grundstücks Hauptstraße 28 einbezogen, über den die

Zufahrt von der Hauptstraße geplant ist. Und schließlich wird der angrenzende Abschnitt der Hauptstraße einbezogen. Das ist notwendig, damit ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsteht.

Im Plangebiet gibt es Emissionen nur durch den Kunden- und Lieferverkehr. Andere Emissionen verursachen die geplanten Betriebe nicht.

In der Umgebung des Plangebiets gibt es schutzbedürftigen Nutzungen, die durch Immissionen des Kunden- und Lieferverkehrs beeinträchtigt werden könnten (vgl. das Luftbild auf S. 9):

- An der West- und Nordseite liegen Wohngrundstücke mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA).
- An der Ostseite liegt eine als Weide genutzte Freifläche. Es folgen die Wohngrundstücke an der Hauptstraße mit dem Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI).
- An der Südseite auf der Westseite der geplanten Zufahrt steht ein Wohnhaus. Es folgt der vorhandene NP-Markt. An der Ostseite der geplanten Zufahrt steht ein Wohnhaus mit der Gaststätte „Das kleine Restaurant“ und dem Parkplatz an dessen Ostseite. Dieser Bereich an der Hauptstraße hat ebenfalls den Schutzanspruch eines „Mischgebiets“ (MI)

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Im MI können nur Nutzungen zugelassen werden, die auf den benachbarten Flächen keine unzumutbaren Belästigungen verursachen. Das ist bei den Flächen im MI der Fall. Für die Wohngrundstücke im WA gilt der Grundsatz gegenseitiger Rücksichtnahme (vgl. TA Lärm, Nr. 6.7). Damit wird der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** von diesem Bebauungsplans eingehalten.

## 6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für das Stadtgebiet gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover** (RROP), das am 26.01.2006 in Kraft getreten ist.

Nach der zeichnerischen Darstellung des RROP hat der Ortsteil Schulenburg der Stadt Pattensen die Funktion einer **„Ländlich strukturierten Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“**. Er ist „als Teil der gewachsenen Siedlungsstruktur zu sichern und im Rahmen örtlicher Entwicklungsvoraussetzungen und –anforderungen zu stärken“. Großflächiger Einzelhandel ist in Schulenburg nicht zulässig, auch nicht im Lebensmittel-einzelhandel (vgl. dazu Urteil des OVG Lüneburg vom 09.12.2013, 1 KN 190/11). Durch die Festsetzung des Plangebiets als „Mischgebiet“ (MI) wird großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Damit ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 7. Interkommunales Abstimmungsgebot

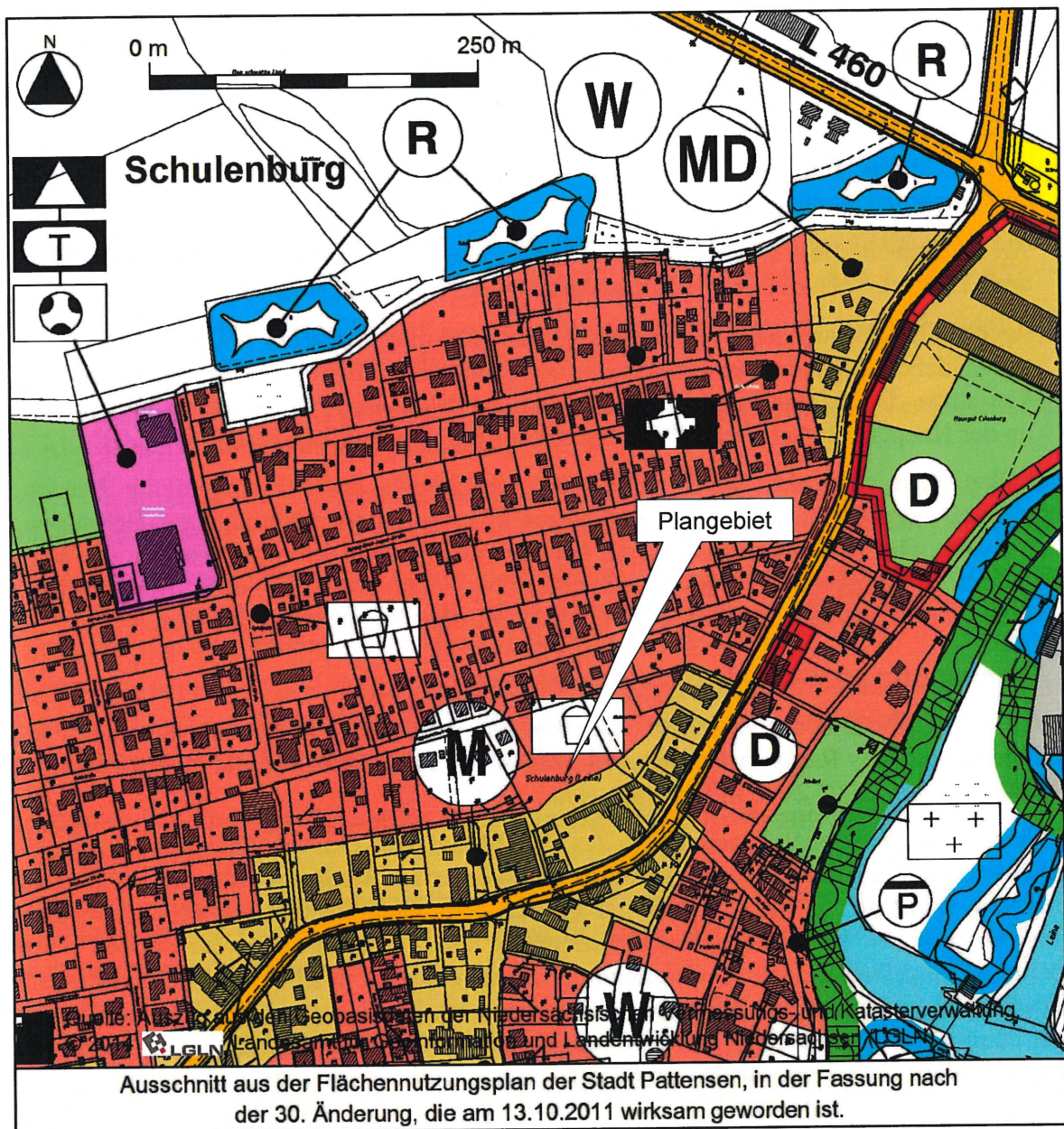
Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen.

Einzelhandelsbetrieben, die nicht großflächig sind, dienen der örtlichen Versorgung in Schulenburg. Es ist nicht zu erwarten, dass von ihnen „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf die Nachbarkommunen ausgehen.



## 8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Südteil des Plangebiets ist als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellt und der Nordteil als „Wohnbaufläche“ (W) (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Die Festsetzung „Mischgebiet“ (MI) für den Südteil des Plangebiets ist daraus entwickelt. Sie ergibt sich aus der Darstellung „gemischte Baufläche“ (M).

Die Festsetzung MI für den Nordteil des Plangebiets weicht von der Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) ab. Diese Abweichung liegt im Rahmen des Entwickelns gem. § 8 Abs. 2 BauGB. Beim MI handelt es sich im Verhältnis zu den Wohngebieten, die einer „Wohnbaufläche“ (W) entsprechen, sozusagen um ein „artverwandtes“ Baugebiet; denn auch im MI ist das Wohnen allgemein zulässig. (Vgl. auch VGH Baden-Württemberg, Normenkontrollurteil vom 18.09.1998 (8 S 290/98) (Leitsatz): „Ein Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB auch ohne exakte Übernahme der Darstellungen des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung entsprechen, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen oder Baugebiete (§ 1



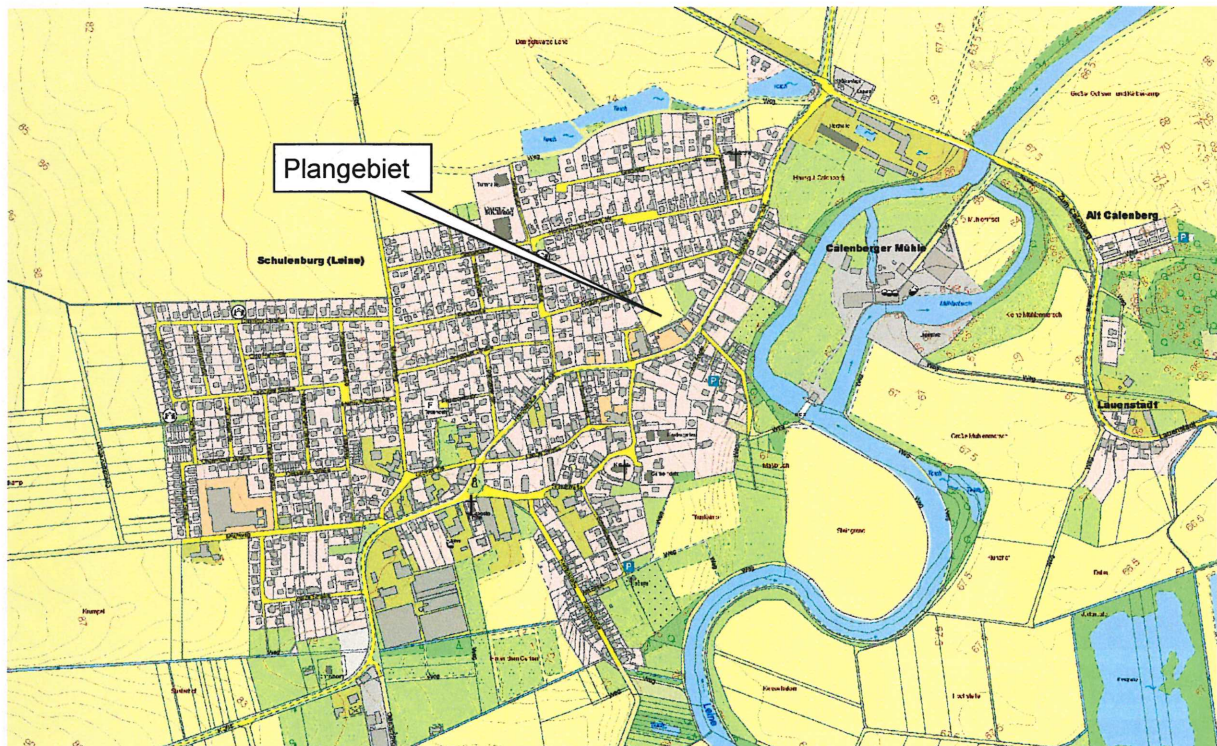
Abs. 1 und 2 BauNVO) mit der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietsart „artverwandt“ sind und diese sich aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung rechtfertigt, ohne von den Grundzügen des Flächennutzungsplans abzuweichen.“)

Im Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan außerdem der Standort für einen Spielplatz für Kinder dargestellt. Die Darstellung bezieht sich nur auf die allgemeine Lage und nicht gezielt auf das Plangebiets. Sie muss daher in diesem Bebauungsplan nicht umgesetzt werden.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße (K 204) zentral in der Ortslage von Schulenburg. Westlich und östlich des Plangebiets gibt es an der Hauptstraße weitere Versorgungsbetriebe.



Übersichtsplan mit der Lage des Plangebiets

Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle von Nordwesten nach Südosten. Das Plangebiet gehört zum Entwässerungsgebiet der Leine, die an der Ostseite von Schulenburg vorbeifließt. Die Oberflächenentwässerung erfolgt in den Regenwasserkanal in der Hauptstraße.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die wesentliche Teil des Plangebiets wird als Weide genutzt. Der Südteil, über den der Anschluss an die Hauptstraße geplant ist, ist Teil des Gartens, der zum Wohnhaus mit Gaststätte auf dem Grundstück Hauptstraße 28 gehört. Aufgrund der Erfahrungen mit der Bebauung in der Umgebung des Plangebiets geht die Stadt davon aus, dass bei den Bodenverhältnissen gegen eine bauliche Nutzung keine Bedenken bestehen. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.



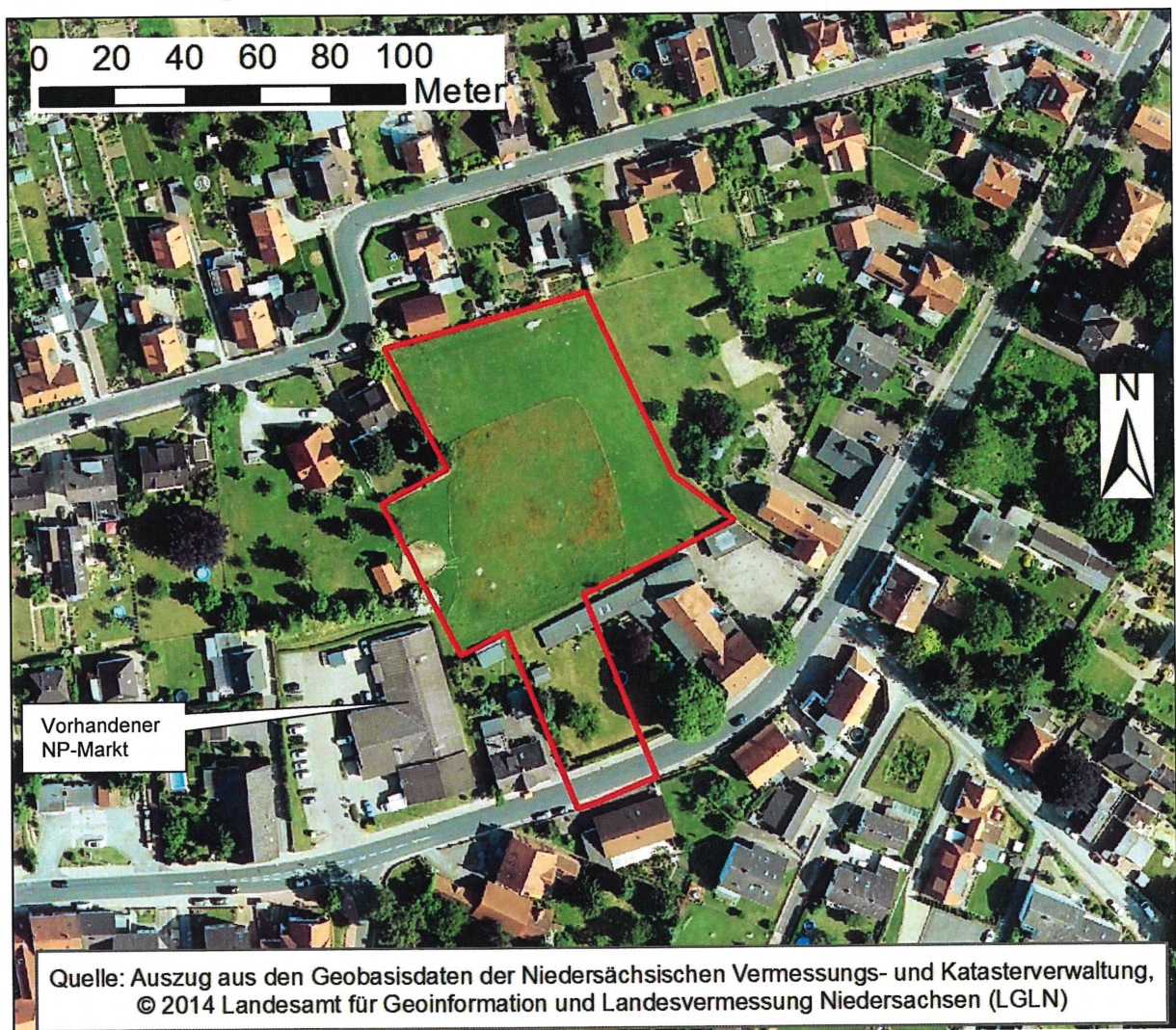
Die Stadt hat keine Informationen, dass es im Plangebiet Flächen gibt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Bei der bisherigen Nutzung als Weide und als Garten sind Altlasten auch nicht zu erwarten.

### 3. Größe des räumlichen Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“ hat eine **Größe von ca. 0,67 ha**. Die Hauptstraße (K 204) ist Eigentum der Region Hannover. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Privateigentum.

### 4. Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Der Nordteil des Plangebiets ist Grünland, das als Weide genutzt wird. Der Südteil ist Garten. Am Nordrand des Gartens steht der Westteil einer Kegelbahn, die zu der Gaststätte auf dem Grundstück „Hauptstraße 28“ gehört. Vgl. das **Luftbild** auf S. 9!



Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung (Bildflug Juni 2013)

### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“ soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.4 (S. 5) dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### **1. Bebauungskonzept**

Der vorgesehene Investor hat von der Neustädter Bauplanung, Neustadt a. Rbge., für das Plangebiet ein Bebauungskonzept entwerfen lassen. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten, und es sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist ein Bebauungskonzept, von dem ein Lageplan wiedergegeben wird.

Folgende Rahmenbedingungen müssen eingehalten werden:

- Die Verkehrserschließung muss von der Hauptstraße (K 204) über den Westteil des Grundstücks „Hauptstraße 28“ (Breite 23,60 m) erfolgen.
- Für die Wohnbebauung in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere an der West- und Nordseite, dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Folgende Entwurfskriterien sollten erfüllt werden:

- Die Geschäfte im Plangebiet sollen von der Hauptstraße gut wahrnehmbar sein.
- Es dürfen keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe entstehen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde das Bebauungskonzept entworfen:

- Geplant sind das Gebäude eines Lebensmittelmarktes an der Nordseite des Plangebiets und ein Gebäude für Apotheke und Sparkasse an der Westseite. Bei dieser Lage schirmen die Gebäude die Wohngrundstücken an der Nord- und Ostseite des Plangebiets gegenüber den Geräuschemissionen ab, die von den Stellplätzen ausgehen.
- Der Anschluss an die Hauptstraße erfolgt in der Mitte des verfügbaren Streifens. Zu dem Wohnhaus „Hauptstraße 30“ wird ein möglichst großer Abstand gehalten, um unzumutbare Belästigungen zu vermeiden.
- Innerhalb der Stellplätze können Bäume angepflanzt werden als Ausgleich für den Verlust der Freifläche und als optische Aufwertung der Stellplätze.

#### **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### **a) Mischgebiet (MI)**

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem allgemeinen Ziel und Zweck des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.4, S. 5). Das Ziel besteht in einem attraktiven und leistungsfähigen Nahversorgungszentrum in der Ortschaft Schulenburg auf der Nordseite der Hauptstraße (K 204). Zweck des Bebauungsplans ist die Verbesserung des Waren- und Dienstleistungsangebots in Schulenburg.

In Schulenburg sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die nicht „großflächig“ im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Eine Festsetzung des Plangebiets als „Kerngebiet“ (MK) oder „Sondergebiet“ (SO) scheidet daher aus. Dadurch würden „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ermöglicht. In dieser Situation entspricht der Baugebietstyp „Mischgebiet“ (MI) am ehesten der geplanten Nutzung. Ein MI dient „dem Wohnen und der



Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Die geplanten Einzelhandelsbetriebe erfüllen diese Voraussetzungen. Das Wohnen gibt es in der Umgebung des Plangebiets, so dass durch das neue Nahversorgungszentrum ein Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entsteht.



Lageplan Nahversorgungszentrum Schulenburg (ohne Maßstab)  
Planung: Neustädter Bauplanung, Lindenstraße 30, 31535 Neustadt, Stand: 17.07.2014

## b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die geplanten Gebäude haben eine Grundfläche von rd. 1.600 m². Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen nehmen rd. 3.000 m² ein. Um diese Nutzung zu ermöglichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Für die Stellplätze mit ihren Zufahrten werden zusätzliche Grundflächen benötigt. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist für sie eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % zulässig. Das ergibt eine GRZ von 0,6 für Gebäude, Stellplätze und Garagen zusammen. Sie reicht für die geplanten Stellplätze und die Zufahrt von der Hauptstraße nicht aus. Deshalb wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis

zu einer Grundflächenzahl von 0,75 zugelassen. Damit wird der Höchstwert von 0,8, der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehen ist, unterschritten.

Die Höhe baulicher Anlage wird zunächst durch die zulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt. Für die geplanten Gebäude wird ein Vollgeschoss zugelassen. Diese Festsetzung reicht aber zur **Begrenzung der Gebäudehöhen** allein nicht aus. Denn gerade Betriebsgebäude können sehr unterschiedliche Geschosshöhen haben. Deshalb wird zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen auf 10 m begrenzt.

Die Bebauung in der Umgebung des Plangebiet ist geprägt von offener Bauweise. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden dürfen. Dabei darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Das entspricht der geplanten Bebauung. Deshalb wird die „**offene Bauweise**“ festgesetzt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die Abschirmung für die Wohngrundstücke an der West- und Nordseite entsteht.

### c) Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

Die Region hat in ihrer Stellungnahme (Schreiben vom 14.01.2015) aus der Sicht der **Bauaufsicht** folgende Hinweise gegeben:

Folgende Stichpunkte sollen nur als Punkte verstanden werden, die im Genehmigungsverfahren eine entscheidende Rolle spielen:

- Sollen Werbeanlagen geregelt werden?
- Max. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Kassenzonen und Vorzonen (Einkaufswagen oder Einpackzone).
- Bäcker als getrennte Einheit (unabhängig nutzbar).
- Einhausung der Lieferzone? (Emissionen)

### 3. Örtliche Bauvorschrift

Damit sich die geplanten Gebäude harmonisch in die Umgebung mit der vorhandenen Bebauung einfügen, hält die Stadt Regelungen für die Gestaltung der Gebäude für erforderlich. Sie beschränkt sich auf Vorgaben für die Dachgestaltung. Typisch für die Ortslage sind **geneigte Dächer**. Damit die Dachflächen sichtbar sind, wird eine Dachneigung von **mindestens 18 Grad** verlangt.

Außerdem wird das Dachdeckungsmaterial vorgeschrieben. Dabei räumt die Stadt einen weiten Spielraum ein. Neben Dachsteinen werden auch Trapezbleche zugelassen. Das Dachdeckungsmaterial soll die Farben rot bis rotbraun, braun und anthrazit einhalten. Grüne oder blaue Dächer würden ein harmonisches Ortsbild erheblich beeinträchtigen.

Untergeordnete Elemente des Daches, wie Dachaufbauten, sowie Nebenanlagen und Garagen, die sich nicht wesentlich auf das Erscheinungsbild eines Grundstücks auswirken, werden von der örtlichen Bauvorschrift ausgenommen.

### 4. Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt durch die Hauptstraße (K 204). Der Straßenabschnitt, der in das Plangebiet einbezogen wird, wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.



Die Region hat ihrer Stellungnahme (Schreiben vom 14.01.2015) aus straßenplanerischer Sicht darauf hingewiesen, dass die Erschließung des Plangebiets zur K 204 erfolgt. Es sei zu prüfen, ob die Anfahrtsichtweite im Zufahrtbereich gegeben sei. Falls erforderlich seien in Teilabschnitten der K 204 Haltverbote anzuordnen. Das wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

## 5. Pflanzgebot für Bäume

Die Stellplätze sollen ein ansprechendes Erscheinungsbild bieten. Die Stadt möchte nicht, dass eine unansehnliche Blechfläche entsteht, die sich im Sommer unangenehm aufheizt. Deshalb sollen die Stellplätze und die Freiflächen durch großkronige Laubbäume begrünt werden. Dazu wird für jeweils 4 Stellplätze das Anpflanzen eines Laubbaumes vorgeschrieben.

## 6. Flächenübersicht

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von

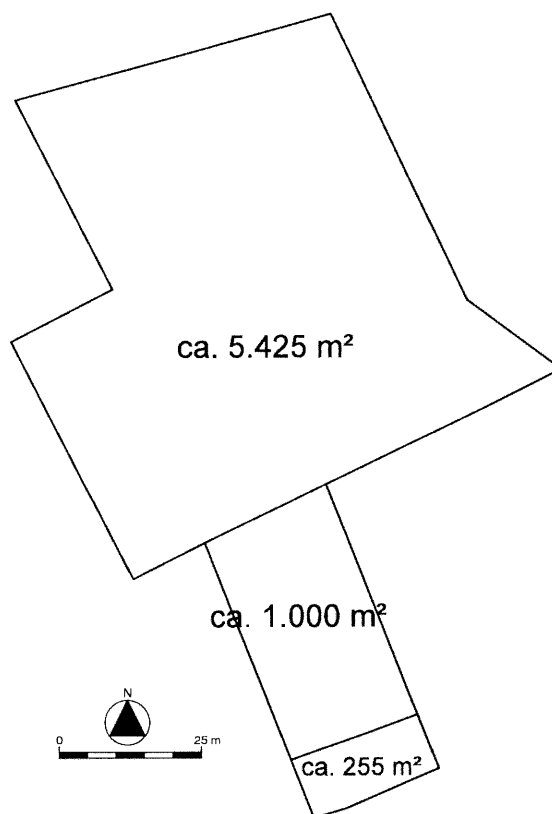
rd. 6.680 m<sup>2</sup>

davon Mischgebiet (MI)

rd. 6.425 m<sup>2</sup>

öffentliche Straßenverkehrsfläche

rd. 255 m<sup>2</sup>



## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Stadt nicht erforderlich. Es entstehen dafür die Stadt auch keine Kosten, die finanziert werden müssten.

## 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der vorgesehene Investor kann über die Flächen im Plangebiet verfügen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs wird nicht erforderlich.

## V. Abwägung: öffentlichen Belange ohne die Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden die von der Planung betroffenen öffentlichen Belange, die gem. § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen sind, ohne die Belange des Umweltschutzes, beschrieben und bewertet. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden im folgenden Abschnitt behandelt.

### 1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

#### a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 10) und III.4. (S. 12) erläutert. Durch die Hauptstraße (K 204) wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Eine Anfrage der Stadt bei der Region Hannover (Mail vom 20.02.2014) hat ergeben, dass die Region als Träger der Straßenbaulast keine Bedenken gegen eine Verkehrserschließung des Plangebiets durch die K 204 hat. Im Einfahrtsbereich sollten nur keine Mauern oder Zäune stehen, die die Sicht einschränken. Das wird bei der Durchführung des Bebauungsplans beachtet.

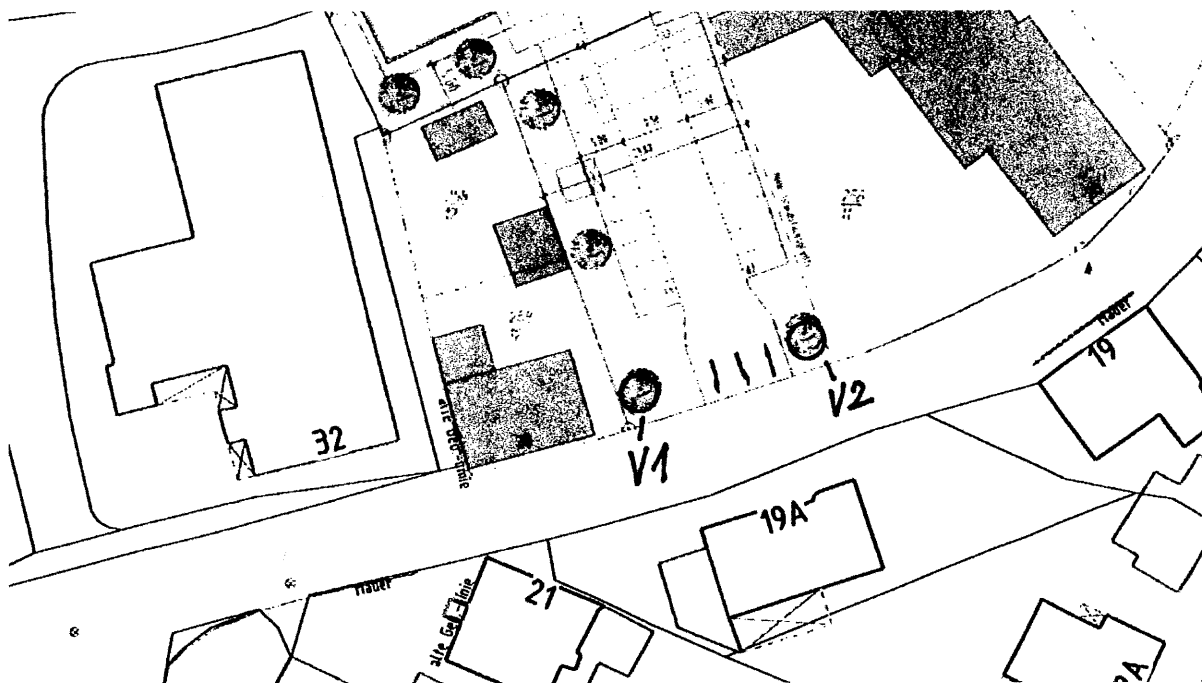
#### b) Ver- und Entsorgung

Träger der **Wasserversorgung** ist die Stadt. Das Plangebiet wird an ihr Versorgungsnetz angeschlossen.

Mit der Wasserversorgung erfolgt auch die **Löschwasserversorgung**. Aus der Sicht der Stadt müssen für die geplante Geschäftsgrundstücke 1.600 l/min für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen, um den **Grundschutz** zu gewährleisten. Vgl. dazu das Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ des DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (Februar 2008). Diese Löschwassermenge wird aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt.

Träger der **Elektrizitäts- und Gasversorgung** ist die **SVP Stadtversorgung Pattensen GmbH & Co. KG**. Dabei wirkt die **Avacon AG** mit. Die geplante Bebauung kann an die vorhandenen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

Die Avacon AG hat in ihrer Stellungnahme (Schreiben vom 06.01.2015) mitgeteilt, dass sie zur Versorgung des Nahversorgungszentrums mit elektrischer Energie einen Stationsplatz benötigt. Die Zufahrtsmöglichkeit zur Station müsse eine Mindestbreite von 3m haben. Sie hat ihrer Stellungnahme einen Plan beigelegt, in den sie zwei Varianten als Stationsstandort eingetragen hat, die für sie in Frage kommen. Die von ihr bevorzugte sei die Variante 1. Vgl. dazu den folgenden Ausschnitt aus dem übersandten Plan!



Ein Stationsplatz kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit dafür im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Die Stadt hat daher die gesonderte Festsetzung einer Fläche für einen Stationsplatz nicht für erforderlich gehalten. Der Investor kann der Avacon AG im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans einen Stationsplatz in geeigneter Lage zur Verfügung stellen.

Träger der **Kommunikationsnetze** sind die Deutsche Telekom Technik GmbH und die ewt breitbandnetze GmbH. Das Plangebiet wird an deren Netze angeschlossen.

Träger der **Oberflächenentwässerung und der Schmutzwasserbeseitigung** ist die Stadt. Das Plangebiet muss an die vorhandenen Kanäle in der Hauptstraße angeschlossen werden. Das ist möglich. Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme (Schreiben vom 14.01.2015) erklärt, dass für die Bemessung der Oberflächenentwässerung ein Abflussbeiwert von 3 l/sha zugrunde zu legen sei.

Träger der **Abfallbeseitigung** ist **aha**, Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover. Er sorgt im Plangebiet für eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung. aha hat in seiner Stellungnahme (Schreiben vom 14.01.2015) für die Durchführung des Bebauungsplans folgende Hinweise gegeben:

Die Erläuterungen geben keine Auskunft über das geplante Entsorgungsgeschehen im Plangebiet. Daher möchten wir vorsorglich darauf hinweisen, dass alle Flächen, die später zwecks Entsorgung befahren werden müssen, für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen Gewicht, ca. 10 m Gesamtlänge und 9 m Kurvenradius ausgelegt sein müssen.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter im Planbereich wären so anzulegen, dass sie ohne längeres Rückwärtsfahren für Entsorgungsfahrzeuge erreichbar sind. Die Entfernung zwischen Behälterstandplatz und möglichem Haltepunkt des Leerungsfahrzeuges sollte (bei Behältergrößen bis 1.100 l) 15 m nicht überschreiten; Müllgroßbehälter und -pressen müssen ggf. natürlich direkt angefahren werden können.

Zum Befahren privater Wege und Grundstücksflächen wäre 'aha' darüber hinaus von allen betroffenen Eigentümern eine entsprechende, schriftliche Genehmigung zu erteilen (Haftungsausschluss).

## 2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden Belange einer mittelständischen Struktur der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,6 ha als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Damit werden Flächen für einen Lebensmittelmarkt und weitere Geschäfte geschaffen. Dies verbessert die Versorgung der Bevölkerung im Ortsteil Schulenburg und in den benachbarten Ortsteilen.

## 3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Schulenburg ist ein lebendiger Ort im Süden des Stadtgebiets mit der Funktion einer **„Ländlich strukturierten Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“** (vgl. oben Abschnitt I.6, S. 6). Dazu gehört die Bereitstellung von Einrichtungen und Angebote für die Deckung des täglichen Bedarfs. Durch den Bebauungsplan werden Flächen für solche Einrichtungen und Angebote bereit gestellt. Das hält die Bewohner im Ort und sichert ihre Versorgung.

## VI. Abwägung: Belange des Umweltschutzes

In diesem Abschnitt werden Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB behandelt.

### 1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Vgl. dazu bereits oben Abschnitt II. 4, S. 9, und das **Luftbild** auf S. 9!

Der Nordteil des Plangebiets ist Grünland, das als Weide genutzt wird. Der Südteil wird als Teil des Gartens genutzt, der zum Wohn- und Geschäftshaus „Hauptstraße 28“ gehört. Am Nordrand gibt es den Westteil des Gebäudes mit der Kegelbahn.

## **2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Für die geplante Nutzung werden die Freiflächen bebaut oder für Stellplätze und Zufahrten befestigt. Bei der Grundflächenzahl für Gebäude und befestigte Flächen von 0,75 ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von rd. 4.800 m<sup>2</sup>. Das Schutzgut „Boden“ wird dadurch beeinträchtigt.

Betroffen ist auch das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“. Die Freiflächen haben als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eine größere Bedeutung als die Gebäude und die befestigten Flächen. Bei der aufgelockerten Bebauung und den geplanten Laubbäumen behält das Plangebiet aber eine Bedeutung als Lebensraum, so dass keine wesentliche Beeinträchtigung entsteht.

Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme (Schreiben vom 14.01.2015) mitgeteilt, dass ihr zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung keine Daten vorliegen. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz seien jedoch in jedem Fall zu beachten. Das betrifft die Durchführung des Bebauungsplans.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Unzumutbare Belästigungen für die Bewohner in der Umgebung des Plangebiets entstehen nicht.

Die Region Hannover hat in ihrer Stellungnahme (Schreiben vom 14.01.2015) zum **Denkmalschutz** mitgeteilt:

Bei den Erdarbeiten im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Es wird daher darum gebeten, folgenden Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen: „Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können unter anderem sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Referat Archäologie -, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.“

## **3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Wie bereits oben ausgeführt, gelten im beschleunigten Verfahren (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante bauliche Nutzung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Die geplante Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs von Schulenburg dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.



## VII. Abwägung: Private Belange

Private Belange werden durch den Bebauungsplan gefördert. Die Eigentümer der Flächen im Plangebiet haben ein Interesse an verbesserten Nutzungsmöglichkeiten. Die schafft der Bebauungsplan.

## VIII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung

Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist ein kleines Nahversorgungszentrum in der Ortslage von Schulenburg. Durch Läden und Geschäfte im Plangebiet wird das Angebot an Waren und Dienstleistungen verbessert. Das dient der **verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Schulenburg und Umgebung**. Zur Förderung dieses wichtigen öffentlichen Belangs wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ziele der Raumordnung werden eingehalten, da nur Einzelhandelsbetriebe ermöglicht werden, die nicht großflächig sind.

Die Auswirkungen auf den Verkehr sind gering, da das Plangebiet an einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße liegt.

Die Verbesserung der Nahversorgung fördert auch Bestand und Entwicklung des Ortsteils Schulenburg.

Die Belange des Umweltschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen, d. h. Immissionen, die das Ausmaß „erheblicher Belästigungen“ im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG erreichen, entstehen nicht. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes werden durch die örtliche Bauvorschrift und die Pflanzgebote für Laubbäume vermieden. Aus dem gleichen Grund wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die privaten Belange werden durch die verbesserten Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets gefördert und durch die Bebauung der Freifläche nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt werden die berührten öffentlichen und privaten Belange gefördert und wenig beeinträchtigt.

## IX. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“ der Stadt Pattensen und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im Februar 2015

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26. Februar 2015 den Bebauungsplan Nr. 215 „Nahversorgungszentrum Schulenburg“ als Satzung und diese Begründung dazu beschlossen.

Pattensen, den 26. Februar 2015



Die Bürgermeisterin