

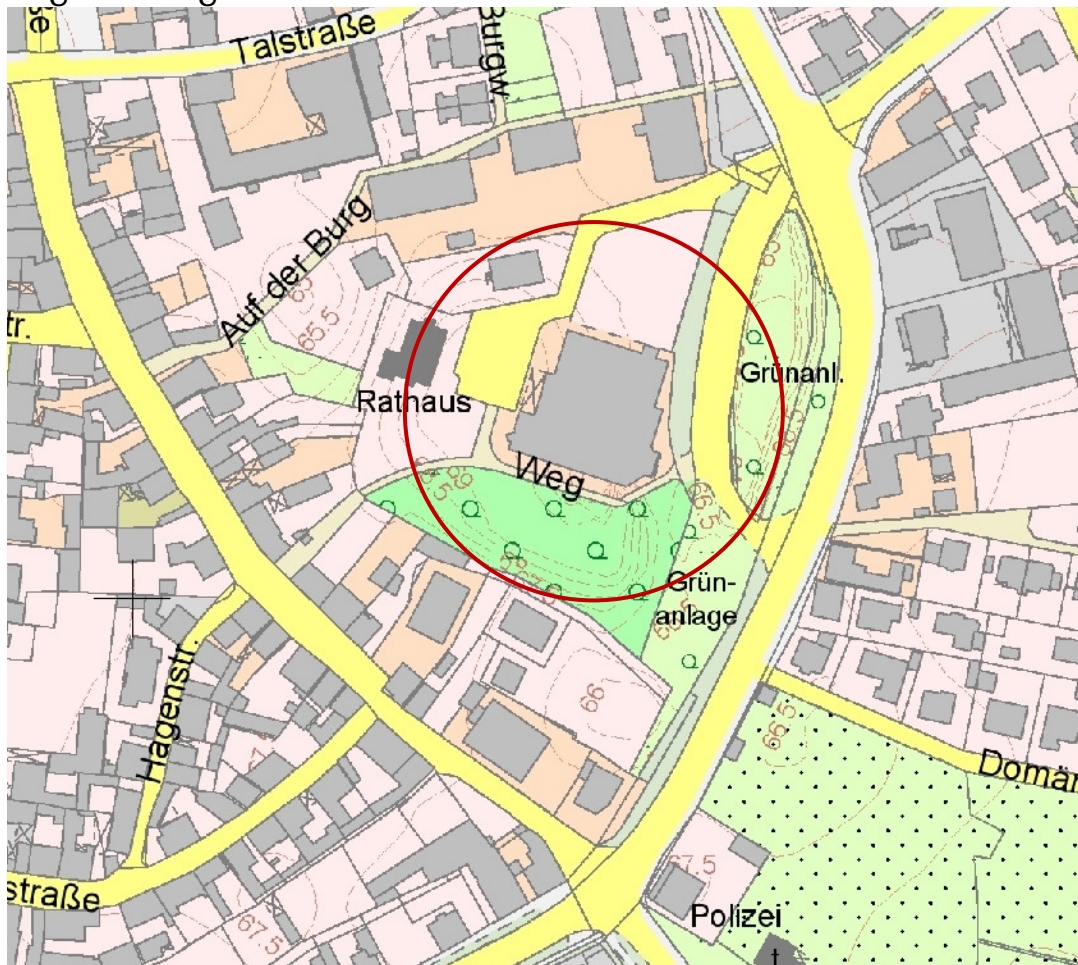


Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung



Übersichtsplan o. M.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde erarbeitet von (Verfasser):



MÜLLER RAUSCHGOLD
Architektur | Stadtplanung

THORSTEN MÜLLER-RAUSCHGOLD

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Grundlagen	
1.1 Planerfordernis und Planverfahren	3
1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen	3
1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2. Planung	
2.1 Bestandsplan	5
2.2 Städtebauliches Konzept	6
2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	7
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
3.1 Art der baulichen Nutzung	9
3.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	9
3.4 Verkehr und Erschließung	9
3.5 Ver- und Entsorgung	9
3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	
4.1 Bodenordnende Maßnahmen	10
4.2 Kosten für die Verwirklichung	10
5. Städtebauliche Werte	11
6. Verfahrensvermerke	11

Anhang

Beteiligungsverfahren

1. Grundlagen

1.1 Planerfordernis und Planverfahren

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anpassung des vorhandenen Lebensmittelmarktes und des angrenzenden Stellplatzbereiches an zeit- und bedarfsgerechte Betriebsbedingungen für den innerstädtischen Vollversorger. Durch Aufgabe einer nicht mehr erforderlichen Fläche für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) soll zur Zukunftssicherung ein grundlegender Umbau des Marktes mit geringfügiger Erweiterung der Gebäude- und Stellplatzflächen ermöglicht werden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat am 26.08.2013 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die Planung wird in privater Kostenträgerschaft erstellt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) abgesehen. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgt in eingeschränktem Umfang. Es wird ebenso abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

1.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 134a „Auf der Burg“ - 1. Änderung umfasst die Flurstücke 133/22 und 133/43. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 4.678m².

Die Marktfläche befindet sich in privatem Besitz. Die ÖPNV-Parzelle ist in kommunalem Besitz (mit Kaufangebot an den privaten Besitzer zur Umsetzung der Bauleitplanung). Zur Übersicht ist die Lage des Bebauungsplanbereichs dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Folgende Gesetze und Verordnungen liegen der Planung zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds.GVBl. S. 155, ber. S. 267), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 2 Nr. 1 G zur NeuO des NaturschutzR vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)

in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), in Kraft getreten am 01.11.2011, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.11.2011 (Nds. GVBl. S. 422)

1.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

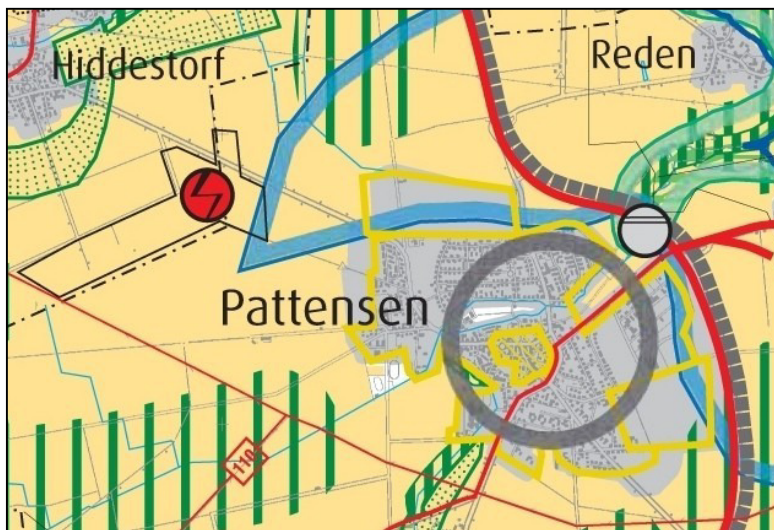
Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde aus den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134A „Auf der Burg“ werden die Flächennutzungen im Wesentlichen beibehalten

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover ist Pattensen als Grundzentrum festgelegt.

In den Grundzentren sind von den Gemeinden zentrale Einrichtungen des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Der Umfang neuer Flächen bestimmt sich aus dem zentralörtlichen Versorgungspotential, den vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der innergemeindlichen Zentrenstruktur. Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen. Sie bereitet die Flächenerweiterung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes vor. Diese erfolgt nur in geringem Umfang zur Anpassung an zeitgemäße Betriebsstrukturen für eine verbrauchernahe Versorgung.



Es handelt sich um einen integrierten Standort, der direkt an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

Gemäß LROP dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Nach der Rechtsprechung können Betriebe auch dann noch als Einrichtungen der Nahversorgung gesehen werden, wenn die Schwelle der Großflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) überschritten wird. Eine Zuordnung richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Entscheidend sind hier Zweckbestimmung, Ausrichtung Einzugsbereich und Angebot.

Das geplante Vorhaben ist mit den dargestellten Zielen der Raumordnung vereinbar.

Städtebauliche Planungen

Für die Region Hannover wurde im Juli 2007 ein Einzelhandelskonzept erstellt, das allgemeine Leitlinien für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung beinhaltet. Dessen Vorgaben sind in ein im Februar 2009 durch die CIMA erstelltes kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Pattensen eingeflossen.

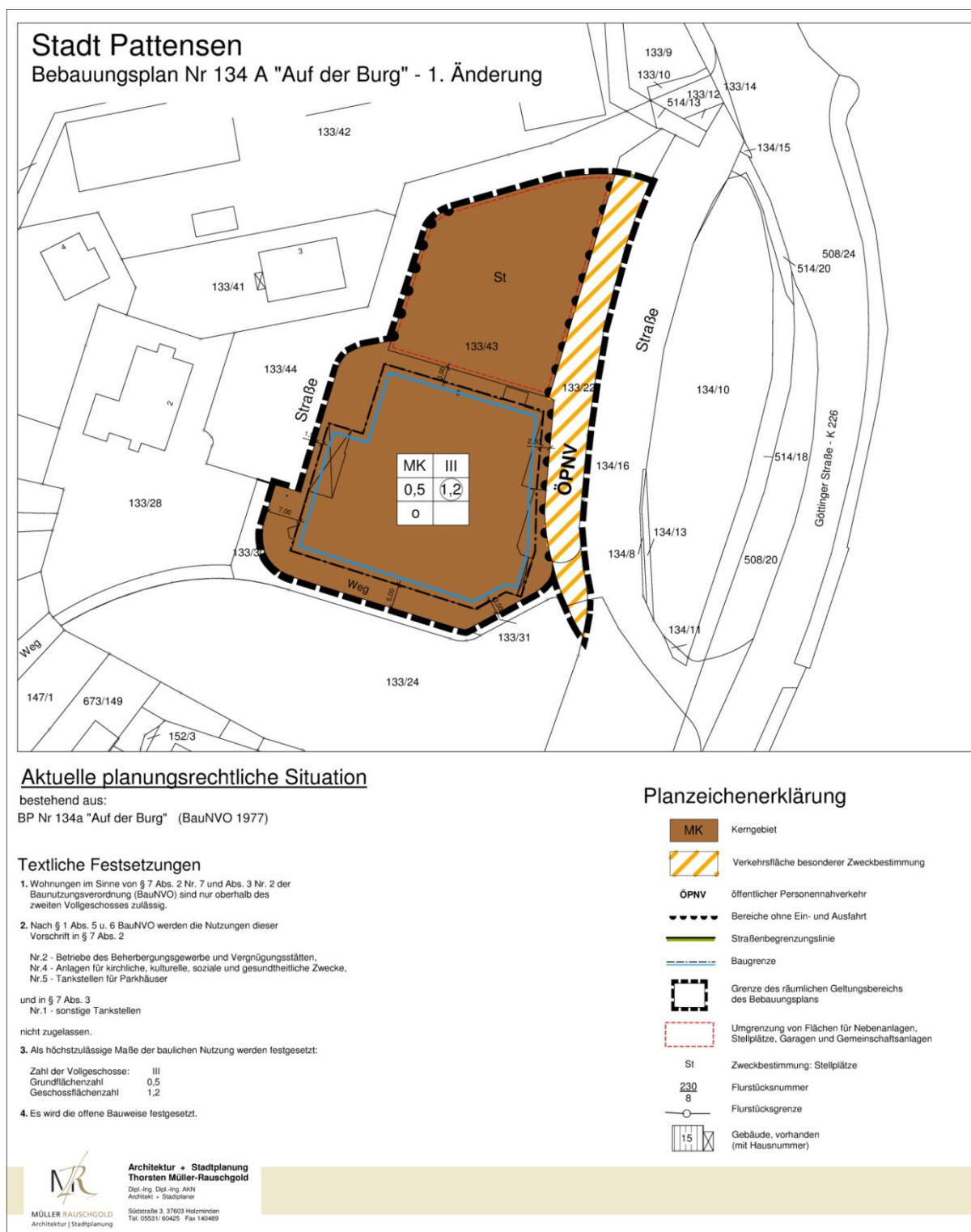
Ebenfalls in 2009 wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept – ISEK für Pattensen durch die BauBeCon erarbeitet, das zur Zukunftssicherung der Altstadtbereiche einen wesentlichen Schwerpunkt in der Entwicklung und Erweiterung von bestehenden Einzelhandels- und Versorgungseinrichtungen sieht.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt die Ziele der o. g. Planungen. Insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels an der städtischen Peripherie ist die Zukunftssicherung des bestehenden Marktes zur Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln im innerstädtischen Bereich erforderlich.

2. Planung

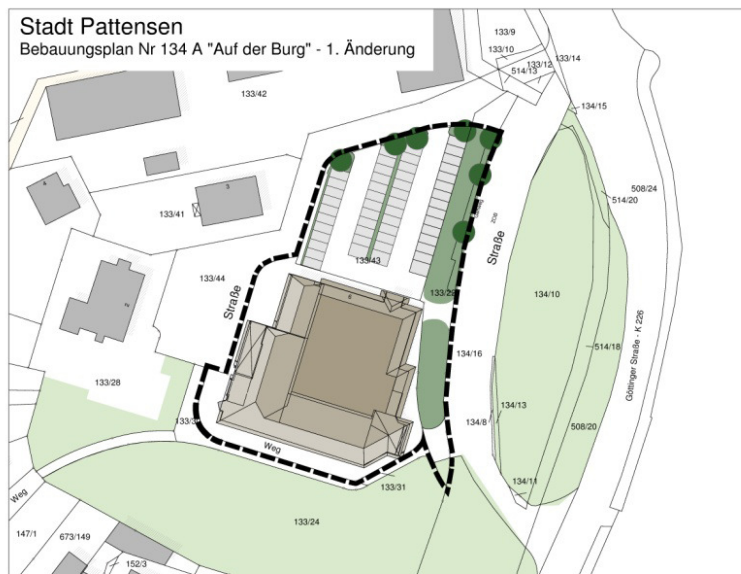
2.1 Rechtswirksame Festsetzungen im Geltungsbereich der 1. Änderung (Bestand)

Die nachfolgende Planzeichnung fasst das im Bestand aktuell wirksame Planungsrecht zusammen. Neben dem Kerngebiet, das Flächen für eine Bebauung und Flächen für Stellplätze festsetzt, ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Öffentlichen Personennahverkehr festgesetzt.



2.2 Städtebauliches Konzept

Der in innerstädtischer Lage Pattensens gelegene eingesessene Lebensmittelmarkt (siehe Bestandsplan rechts) entspricht baulich nicht mehr den Anforderungen des Betreibers. Erneuerungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten sind aufgrund der Topografie und der angrenzenden denkmalgeschützten Bereiche erheblich eingeschränkt. Unter Beibehalt der zweigeschossigen südlichen und westlichen Bestandsbebauung soll im Wesentlichen das nordöstliche Marktgebäude grundlegend neu gestaltet werden. Für eine geringfügige bauliche Erweiterung soll dabei die innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung befindliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Öffentlichen Personennahverkehr einbezogen werden. Sie ist aktuell als Grünfläche angelegt und weder derzeit noch zukünftig für die festgesetzte Zweckbestimmung erforderlich. Der ZOB wird in seiner Funktion nicht eingeschränkt. Das derzeitige behelfsmäßige Fahrer-WC (BauWC) wird als separates WC in das Gebäude integriert. (siehe unten: städtebaulicher Gestaltungsplan).



- Bestandssituation -



- städtebauliche Planung -

Das Bestandsgebäude kann so geringfügig in nördlicher und östlicher Richtung erweitert und dabei insbesondere der Eingangsbereich bedarfsgerechter ausgebildet werden. Gleichzeitig können einige zusätzliche Stellplätze angeordnet werden. Insgesamt sollen die Marktplätze entsprechend den aktuellen Betriebsanforderungen neu organisiert und zukunftsfähig gestaltet werden.

Die Organisation des Marktes und der übrigen Nutzungen bleibt insbesondere in Bezug auf die Erschließung und die Anlieferung im Grundsatz unverändert.

2.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend betrachtet sind durch die planungsrechtliche Neuordnung weder Nutzungskonflikte noch eine nennenswerte Verstärkung anderer städtebaulicher Konflikte zu erwarten.

Infrastruktur

Die infrastrukturelle Ausstattung des Plangebiets bleibt weitgehend unverändert. Aus den Festsetzungen des geplanten Bebauungsplans resultieren im Vergleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans keine veränderten Anforderungen.

Einzelhandelsstruktur

Durch den Entwurf des Bebauungsplans werden gegenüber der Bestandssituation und dem aktuellen Planungsrecht keine Änderungen vorbereitet, die eine Erweiterung oder Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen begründen.

Die Planänderung dient dem Erhalt und der nachhaltigen Sicherung bestehender zentraler Funktionen der Kernstadt.

Immissionen

Eine Erhöhung von Geräuschimmissionen infolge der Neuordnung der Bau- und Erschließungsflächen, insbesondere unter Berücksichtigung der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vorbereiteten Nutzungen, ist nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Wesentlichen die planungsrechtliche Fixierung des baulichen Bestandes und eine geringfügige Optimierung der Bau- und Verkehrsflächen erfolgen. Mit dem bestehenden Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vorbereitet und geregelt worden. Nach derzeitigem Planungsstand werden keine nennenswerten zusätzlichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes durch die Planänderungen erwartet.

Denkmalschutz + Archäologie

Westlich und südlich an das Plangebiet grenzen denkmalgeschützte Bereiche an. Durch den Beibehalt der zweigeschossigen südlichen und westlichen Bestandsbebauung werden mit dem geplanten Vorhaben die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt und keine wesentlichen Eingriffe in diesem Bereich vorbereitet.

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter

Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Hinweise:

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung 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 ausdrücklich hingewiesen.

Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Plangebietsfläche wird entsprechend der genannten Zielsetzung und der geplanten Nutzung weiterhin als Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO festgesetzt. Die derzeitige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den öffentlichen Personennahverkehr wird dem bestehenden Kerngebiet als Erweiterungsfläche für kleinflächige bauliche Erweiterungen und die Schaffung neuer Stellplätze angegliedert.

Gemäß §1 BauNVO sollen Wohnungen generell nur oberhalb des zweiten Vollgeschosses zulässig sein. Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind generell unzulässig. Mit den Einschränkungen der zulässigen Nutzungen sollen städtebauliche Nutzungskonflikte mit bestehenden Nutzungen und der Umgebung im zentralen Ortsbereich vermieden werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen und der Eigenart der Umgebung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Geplant ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, des baulichen Bestandes und des vorhandenen Versiegelungsgrades die Festsetzung einer kerngebietstypischen GRZ von 1,0. Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß soll gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan um ein Geschoss auf 2 Vollgeschosse reduziert werden. Hiermit wird insbesondere im Hinblick auf die Belange des Denkmalschutzes angrenzender Bereiche die maximale Höhe der Bestandsbebauung festgeschrieben. Gleichzeitig soll die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entfallen, da sie zur Begrenzung der Höhenentwicklung nicht mehr erforderlich ist.

3.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden überbaubare Bereiche festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, erfolgt eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie eine Erweiterung der Fläche für Stellplätze entsprechend den genannten städtebaulichen Zielsetzungen.

3.4 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die „Göttinger Straße“ im Osten hinreichend erschlossen. Es besteht eine direkte Angrenzung an einen Bereich für den öffentlichen Personennahverkehr. Im südöstlichen Bereich befindet sich eine fußläufige Anbindung zur Steinstraße.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet umfasst bereits erschlossene Flächen. Es sind Leitungen für die Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgung vorhanden. Grundlegende Änderungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt wie bisher über die dafür vorgesehenen bereits vorhandenen Kanäle.

Schmutzwasser

Ein Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserentsorgung ist für das Bestandsgebäude bereits vorhanden und somit sichergestellt.

Löschwasser

Die Wasserversorgung sowie die Versorgung mit Löschwasser sind durch einen Anschluss an das angrenzend vorhandene Leitungsnetz (öffentliches Trinkwassernetz) sichergestellt.

Elektroversorgung/ Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie sowie Telekommunikationsanschlüsse sind ebenfalls am bestehenden Netz vorhanden und wieder möglich.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Einführung des beschleunigten Verfahrens für sogenannte Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) ergibt eine Reduzierung von Verfahrensregelungen, die sich auch in der Reduzierung von zu erarbeitenden Gutachten bezüglich der Umweltauswirkungen niederschlagen. So wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen mit einer festgesetzten Grundfläche unter 20.000 m² ausgesetzt. Darüber hinaus ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich, also kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Voraussetzung für die reduzierten Untersuchungen der Umweltbelange ist außerdem, dass UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen werden können sowie dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gegeben sind. Dies ist im vorliegenden Fall beides gewährleistet.

Ausgleich zusätzlicher Eingriffe

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Der Planentwurf sieht zwar eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung vor, aufgrund der schon vorhanden großflächigen Versiegelung werden hierdurch jedoch keine nennenswerten Veränderungen begründet. Für die mit der geplanten Umwandlung in Kerngebiet derzeit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Teilfläche ist ein entsprechender Eingriff planungsrechtlich bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet.

4. Hinweise und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

4.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen sind im Privateigentum des Vorhabenträgers bzw. werden entsprechend in privates Eigentum überführt.

4.2 Kosten für die Verwirklichung

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen; die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt in privater Kostenträgerschaft durch den Vorhabenträger. Der Stadt Pattensen entstehen hierdurch keine Kosten.

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Hierfür wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

5. Städtebauliche Werte

Plangebietsgröße	4.678 qm
Bauflächen (Kerngebiet)	4.678 qm

6. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.08.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB i. V. m. § 2 Abs.4 BauGB am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 26.08.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1.Änderung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1.Änderung und die Begründung haben vom 21.10.2013 bis einschließlich 22.11.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 21.10.2013 bis einschließlich dem 22.11.2013.

Die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 27.02.2014.

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplane Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1.Änderung einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Vorstehende Begründung gehört nicht zum Inhalt des Bebauungsplanes und hat nicht den Charakter von Festsetzungen; Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Pattensen, den 01.04.2014

gez. Bürgermeister
Günther Griebe

L.S.

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1.Änderung wurde ausgearbeitet durch:



**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
MÜLLER - RAUSCHGOLD**

Dipl.-Ing. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner AKN

Südstraße 3, 37603 Holzminden
Tel. 05531/ 60425 Fax 140489

Die Entwurfsbegründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurfsplan vom 21.10.2013 bis einschl. 22.11.2013 öffentlich ausgelegen.

Pattensen, den 01.04.2014

gez. Bürgermeister
Günther Griebe

L.S.

Der Rat der Stadt Pattensen hat der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1.Änderung in seiner Sitzung am 27.02.2014 zugestimmt.

Pattensen, den 01.04.2014

gez. Bürgermeister
Günther Griebe

L.S.

Anhang

Beteiligungsverfahren

Die Gemeinde führte das Verfahren der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durch.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134 A „Auf der Burg“ - 1. Änderung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen. Danach wird ebenso abgesehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Auslegung/ Behördenbeteiligung

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden von 1 Behörde bzw. Träger öffentlicher Belange Anregungen vorgebracht.

Dies war insbesondere:

Region Hannover

1. Die Region Hannover schreibt in der Stellungnahme vom 07.11.2013:

„... zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 A "Auf der Burg" der Stadt Pattensen, Stadtteil Pattensen, nehme ich aus Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Denkmalschutz

Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt.

Ich weise jedoch aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege darauf hin, dass die Planung den Bereich der in ihren Ursprüngen hochmittelalterlichen „Burg Pattensen“ tangiert. Zwar ist die alte Befestigung im Änderungsbereich bereits seit dem 19. Jahrhundert vollständig einplaniert, dennoch muss damit gerechnet werden, dass sich insbesondere in den nicht tiefgründig gestörten Bereichen noch archäologische Denkmalsubstanz erhalten hat. Insbesondere durch die geplante Verschiebung der Baugrenze nach Osten wird die Grundlage für eine Überbauung von Bereichen geschaffen, in denen sich vermutlich noch Relikte der Burganlage im Boden erhalten haben. So wurde 1985 beim Bau des Lebensmittelmarktes ein zur Burganlage gehörender, zuvor unbekannter Gewölbegang angeschnitten, der offenbar vom Burginneren durch den Wall nach Osten führte. Mit vergleichbaren Befunden ist daher zu rechnen.

Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Allerdings muss sichergestellt werden, dass gegebenenfalls noch vorhandene archäologische Funde und Befunde im Plangebiet vor ihrer Zerstörung durch Bauvorhaben erkannt und sach- und fachgerecht dokumentiert sowie geborgen werden.

Auf die Bestimmungen des § 6 Absatz 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (Veranlasserprinzip) weise ich in diesem Zusammenhang explizit hin.

Als Veranlasserin der Planung bitte ich Sie daher, die nachfolgende Information durch Aufnahme in die Planbegründung, besser noch durch einen entsprechenden Hinweis auf dem Plan selbst, den Zulassungsbehörden und den für die Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet Verantwortlichen zur Kenntnis zu geben:

„Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 12 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Hinweise:

Die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung 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 ausdrücklich hingewiesen.

Die mit der sach- und fachgerechten Dokumentation und Bergung archäologischer Bodenfunde verbundenen Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.“

zu: Denkmalschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und als solche in Plan und Begründung redaktionell aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise sind in Plan und Begründung redaktionell aufzunehmen.

Personennahverkehr

Aus Sicht der Nahverkehrsplanung weise ich darauf hin, dass die Verkehrsunternehmen Üstra und RegioBus an der Ausführung der Planung zu beteiligen sind. Ferner gebe ich zu bedenken, dass die zur Zeit durch den ÖPNV genutzte Fläche (vergleiche Karte auf Seite 5, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnet) weiterhin benötigt wird und bei einem Verkauf der Gesamtfläche für den ÖPNV weiterhin nutzbar bleiben muss.

zu: Personennahverkehr

Üstra und RegioBus wurden im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Beide Parteien haben hinsichtlich der beabsichtigten Umnutzung der „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ÖPNV“ in ein Kerngebiet keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Beschlussvorschlag:

nicht erforderlich

Naturschutz

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen. Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

zu: Naturschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

nicht erforderlich

Raumordnung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

zu: Raumordnung

Beschlussvorschlag:

nicht erforderlich „

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte abgegeben, die zur Kenntnis genommen wurden:

IHK – Industrie- und Handelskammer Hannover, Hannover

Stadt Sarstedt, Sarstedt

SVP – Stadtversorgung Pattensen, Pattensen

Avacon AG, Sarstedt

Abfallwirtschaft Hannover, Hannover

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, Hannover

Deutsche Telekom Technik GmbH, Hannover

Stadt Hemmingen, Hemmingen

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Hannover

RegioBus Hannover GmbH, Holzminden

Üstra – Hannoversche Verkehrsbetriebe, Hannover