

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 132

„DIE KLUß“

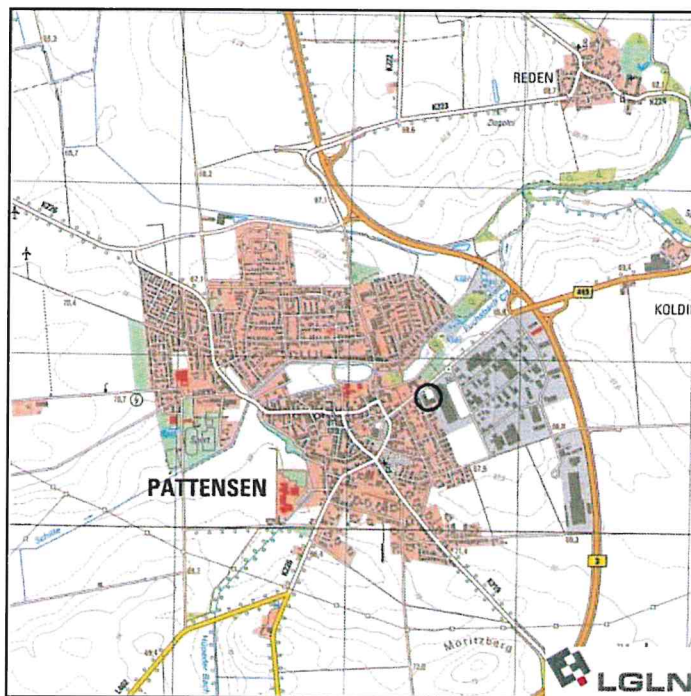
- 6. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG -

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

STADT PATTENSEN

OT PATTENSEN

REGION HANNOVER



Topographische Karte M 1:25000

© Iglu 2015

URSCHRIFT

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.  
ASKAN LAUTERBACH  
STADTPLANER (AK Nds.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.  
MARKUS HILVERT  
  
M. SC. UMWELTPLANUNG  
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH  
ZIESENISSTRASSE 1  
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0  
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: [info@lauterbach-planungsbuero.de](mailto:info@lauterbach-planungsbuero.de)  
[www.lauterbach-planungsbuero.de](http://www.lauterbach-planungsbuero.de)

## BEGRÜNDUNG

### INHALT

<b>VORBEMERKUNGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3 Flächennutzungsplan	5
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan	8
<b>2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>9</b>
<b>3 PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>9</b>
3.1 Nutzungskonzept	9
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	9
<b>4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>10</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4 Flächen für Elektrizität	11
4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	11
<b>5 VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>13</b>
6.1 Nachbarschutz	13
6.2 Immissionen durch die Verkehrslärm (Straße und Schiene)	13
6.3 Altlasten	17
6.4 Denkmalschutz	17
<b>7 STÄDTEBAULICHE WERTE .....</b>	<b>17</b>
<b>8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>17</b>
8.1 Bodenordnende Maßnahmen	17
8.2 Kosten, Finanzierung	17
<b>9 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG.....</b>	<b>18</b>

## VORBEMERKUNGEN

Die Stadt Pattensen beabsichtigt, mit der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 132 für den Bereich des Grundstücks Koldinger Straße 10 die derzeitige Gebietsausweisung Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Hierdurch soll ein vorgesehene Projekt für barrierefreien, sozialen Wohnungsbau planungsrechtlich ermöglicht werden. In den ersten Jahren soll dieses zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die Größe der Grundfläche liegt mit rd. 2.625 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> (Allgemeines Wohngebiet 6.563 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = 2.625 m<sup>2</sup>). Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der o.g. Schutzgüter.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

# 1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

## 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteils Pattensen, südlich der Koldinger Straße. Es wird im Osten durch das Gelände eines Einkaufszentrums und im Westen durch die Straße „Lange Heese“ mit anschließendem Wohngebiet abgegrenzt. Im Süden schließt Wohnbebauung an.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,69 ha. Es umfasst die Flurstücke 72/14, 72/98 und 72/99 der Flur 2, Gemarkung Pattensen.

## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Auf dem Gelände befanden sich am südlichen und südwestlichen Rand zwei gewerblich genutzte bzw. leerstehende Gebäude. Die Freiflächen nördlich und östlich der Bestandsgebäude werden durch eine Stellplatzanlage geprägt. Im Nordosten befindet sich eine Transformatorstation.

Die Flächen südlich, westlich und nördlich des Änderungsgebietes werden durch die vorhandenen Wohnnutzungen geprägt. Östlich befindet sich das Calenberg Center, in dem diverse Einzelhandelsnutzungen untergebracht sind.

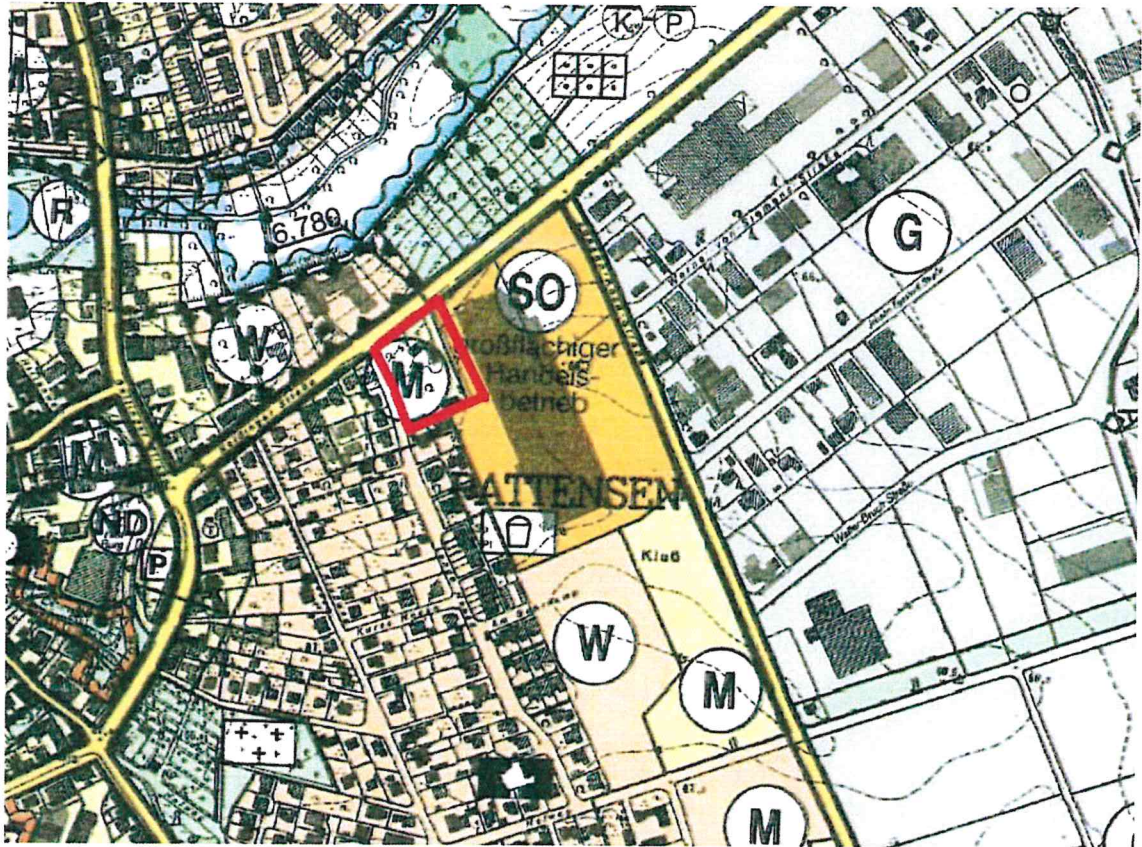
## 1.3 Flächennutzungsplan

In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen ist der Geltungsbereich als „gemischte Baufläche“ (M) und Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb“ dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Somit kann er in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes somit nicht mehr mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen übereinstimmen, sind diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen (s. folgende Abbildungen). Damit entfällt das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan.

Mit der Berichtigung des Flächennutzungsplanes werden Darstellungen gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes geändert. Im Bereich der Koldinger Straße ist dies die Fläche des ehemaligen Baumarktes einschließlich des Parkplatzes, die nunmehr anstatt als „gemischte Baufläche“ und Sondergebiet „großflächiger Handelsbetrieb“ als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird.

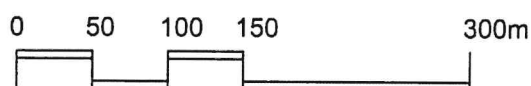
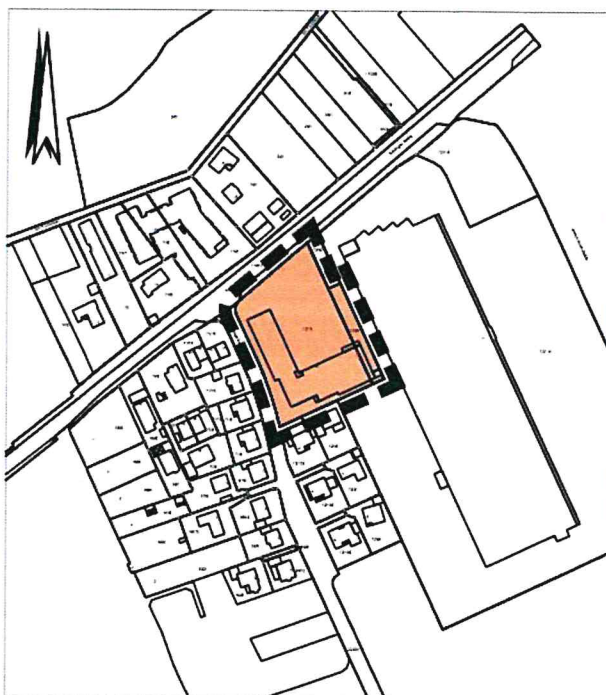
**Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes - Auszug -  
(unmaßstäblich)**



rot umrandet: räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung und Erweiterung



## Zeichnerische Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbaufläche  
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

### 2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der  
Berichtigung des Flächennutzungsplanes





## 2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bereich an der Koldinger Straße, zwischen der Straße „Lange Heese“ und dem Einkaufszentrum ist zurzeit ein Mischgebiet. Auf dem Gelände befanden sich zwei gewerblich genutzte bzw. leerstehende Gebäude und eine große Stellplatzfläche.

Ziel der Planänderung ist es, durch die Änderung des Bebauungsplans das vorgesehene Wohnprojekt für Flüchtlingsunterkunft planungsrechtlich zu ermöglichen. Aus diesem Grund sollen die als Mischgebiet festgesetzten Bereiche künftig als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden.

## 3 PLANUNGSKONZEPT

### 3.1 Nutzungskonzept

Die ehemals gewerblich genutzte Fläche soll zukünftig wohnbaulich genutzt werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden, die zunächst der Unterbringung von Flüchtlingen dienen und zu einem späteren Zeitpunkt sozialgebundenen Wohnraum bereitstellen werden.

### 3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes ist über die öffentlichen Straßen „Koldinger Straße“ sichergestellt. Diese führt nach Osten zur B 3 Hannover – Alfeld sowie im weiteren Verlauf als B 443 über Laatzen zur A7 und weiter nach Sehnde. In Richtung Westen bindet sie den Geltungsbereich an die Kernstadt an.

Rd. 100 m östlich des Geltungsbereiches, am Einkaufszentrum, befindet sich die Haltestelle „Koldinger Straße“ der Regiobus Hannover GmbH. Hier halten regelmäßig die Busse der Linien 300 (Hannover ZOB; Briefzentrum, Pattensen) und 340 (Messe/Ost (EXPO-Plaza), Hannover; Am Hallenbad, Pattensen).

## 4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich an der Koldinger Straße wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. In dem Gebiet werden die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

in Anwendung des § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter des Gebietes. Gartenbaubetriebe werden hier aufgrund ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen. Trotz der oben genannten Einschränkungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes insgesamt jedoch gewahrt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch folgende Höchstmaße definiert. So wird

- die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 festgesetzt,
- die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 0,6 festgesetzt,
- die Anzahl der Vollgeschosse auf max. II (zwei) begrenzt.

Die Grundflächenzahlen von 0,4 entspricht der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Sie wurde gegenüber dem Ursprungsplan um 0,1 angehoben und dient der maximalen Ausnutzbarkeit des Grundstückes. Darüber hinaus wird hierdurch auch der geänderten Berechnungsgrundlage zur Ermittlung der Grundflächenzahl Rechnung getragen (bisher Berechnung gemäß BauNVO 1968).

Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und stellen eine Einbindung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur sicher.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Es wird insgesamt die offene Bauweise festgesetzt, um die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Struktur sicherstellen zu können.

#### **4.4 Flächen für Elektrizität**

Im Plangebiet ist eine Transformatorstation vorhanden. Das zugehörige Grundstück wird daher als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, festgesetzt. Dieses dient zur Sicherung der Anlage.

#### **4.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

##### **Passiver Schallschutz - Lärmpegelbereiche**

Um die Auswirkungen der Verkehrsräusche der Koldinger Straße zu beurteilen, wurde durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“ – 6. Änderung und Erweiterung -, Stadt Pattensen, ST Pattensen“ (Stand 25.07.2016) erstellt (siehe auch Kapitel 6.2).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass in weiten Teilen des Geltungsbereiches die Orientierungswerte der DIN 18005 bezüglich Verkehr für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) überschritten werden.

Zwar stehen im nördlichen Plangebiet Flächen zur Verfügung, die grundsätzlich für die Errichtung einer Lärmschutzwand geeignet wären, jedoch wird dieses aus städtebaulichen Gründen nicht angestrebt. Darüber hinaus wird das Grundstück im Norden über die Koldinger Straße erschlossen. Somit wäre die Schutzwirkung aufgrund der erfor-

derlichen Unterbrechung nicht gegeben, so dass dieser Bereich für aktiven Schallschutz ausscheidet.

Für die **schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume** sind deshalb **passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen** vorzusehen. Hierzu sind gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 in Abhängigkeit vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“, dem bei Verkehrslärm 3 dB(A) hinzuzurechnen sind, „Lärmpegelbereiche“ festzulegen. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Außenbauteile (hier insbesondere Außenwände, Fenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen), die bei den einzelnen Hochbauplanungen zu berücksichtigen sind. Dabei hat eine Überprüfung möglicher passiver Schallschutzmaßnahmen für den Planbereich ergeben, dass aufgrund der hier berechneten Beurteilungspegel bei Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die Lärmpegelbereiche III bis V anzusetzen sind.

Aufgrund der heutigen Neubaustandards bei Wohngebäuden ist innerhalb des Lärmpegelbereiches II von einem ausreichenden Schutz vor übermäßigen Geräuscheinwirkungen auszugehen. Auf eine Festsetzung dieses Bereiches im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Für die **Außenwohnbereiche** innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind Einschränkungen derart erforderlich, dass Außenwohnnutzungen nur an den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig sind. Entsprechende Nutzungen an den übrigen Gebäudeseiten sind nur zulässig, wenn in einem gesonderten Nachweis die Einhaltung des Orientierungswertes aufgezeigt wird (architektonische Selbsthilfe, z.B. durch den Bau einer Lärmschutzwand).

## 5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch vorhandene Bestandsleitungen bzw. ggf. durch entsprechende Erweiterungen der in der Koldinger Straße sowie der Straße „Lange Heese“ vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt werden.

Versorgungsträger sind:

- Strom und Gas: E.ON Avacon
- Abwasser: Wasserversorgung Pattensen
- Wasserversorgung: Wasserversorgung Pattensen

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Im Rahmen der vorliegenden Bau-



leitplanung besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf, da die erforderliche Löschwassermenge über das Trinkwasser-Leitungsnetz bereitgestellt werden soll. Die Förderung von ausreichendem Löschwasser ist auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über das bestehende Kanalisationsnetz. Im Weiteren erfolgt die Ableitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Pattensen.

Die aktuellen Regelungen zur Beseitigung des **Niederschlagswassers** gelten unverändert fort.

## 6 NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

### 6.1 Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Abstände der überbaubaren Flächen von den Grundstücksgrenzen ausreichend berücksichtigt worden. Darüber hinaus werden durch die geänderte Gebietsausweisung solche Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die in Mischgebieten allgemein zulässig wären. Somit wird das Konfliktpotential Wohnen – Gewerbe reduziert.

### 6.2 Immissionen durch die Verkehrslärm (Straße und Schiene)

Das unter 4.5 genannte Gutachten beurteilt die Verkehrsräusche der Koldinger Straße. Grundlage hierfür bilden Verkehrszählungen aus 2016, die auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet wurden.

Zur Beurteilung der Verkehrsräusche wurden für das Bestandsgebäude Einzelpunktberechnungen und für das Allgemeine Wohngebiet flächendeckende Rasterlärmkarten für verschiedene Höhenlagen (Außenwohnbereiche/Erdgeschosse, 1. Obergeschosse) und Zeitbereiche (Tag, Nacht) erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

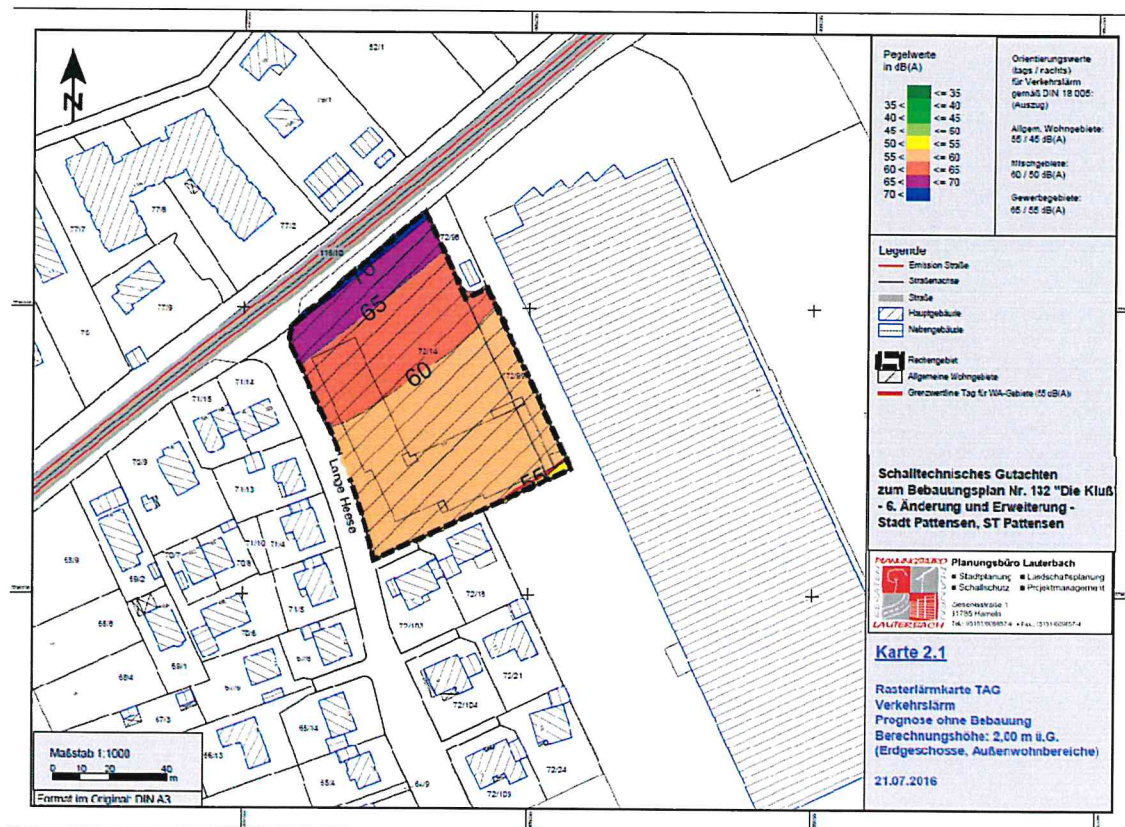
*„Um allgemeine Aussagen für den Bebauungsplan treffen zu können, wurden zusätzlich Berechnungen mit freier Schallausbreitung, d.h. ohne das Bestandsgebäude durchgeführt. Dies dient insbesondere der Beurteilung für eine alternative Bebauung. Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen gehen aus den Lärmkarten hervor.“*

**Karte 2.1** sind die Beurteilungspegel **Tag im Erdgeschoss und den Außenwohnbereichen** zu entnehmen. Im straßennahen Bereich betragen die Pegel rd. 70 dB(A) und nehmen nach Südosten bis zu einem Abstand von rd. 42 m auf 60 dB(A) ab. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird erst im äußersten Südosten des Rechengebietes eingehalten.

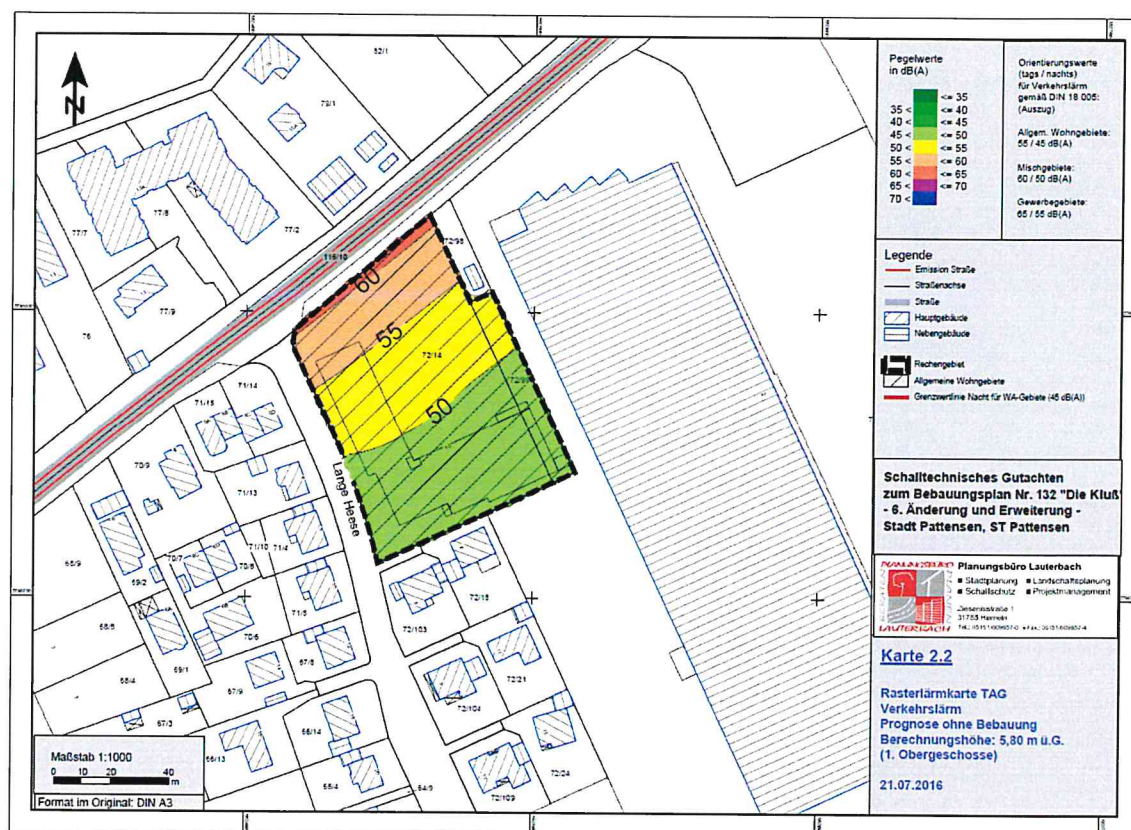
Die Außenwohnbereiche der Wohngrundstücke sind aus schalltechnischer Sicht insgesamt bedingt nutzbar. Diese Nutzung sollte dort, wo der Orientierungswert Tag für Mischgebiete (60 dB(A)) überschritten wird, auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Alternativ sind Maßnahmen zum architektonischen Selbstschutz zu treffen. Ein Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) ist aus hiesiger Sicht auch für Allgemeine Wohngebiete als vertretbar anzusehen, da in Mischgebieten auch gewohnt werden darf. Dies ist jedoch zum Bestandteil der Abwägung im Rahmen der Planbegründung zu machen.

**Karte 2.2** zeigt die Beurteilungspegel **Nacht im 1. Obergeschoss**. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird bei freier Schallausbreitung durchweg überschritten.“

### Rasterlärmkarte Tag, Erdgeschosse und Außenwohnbereiche



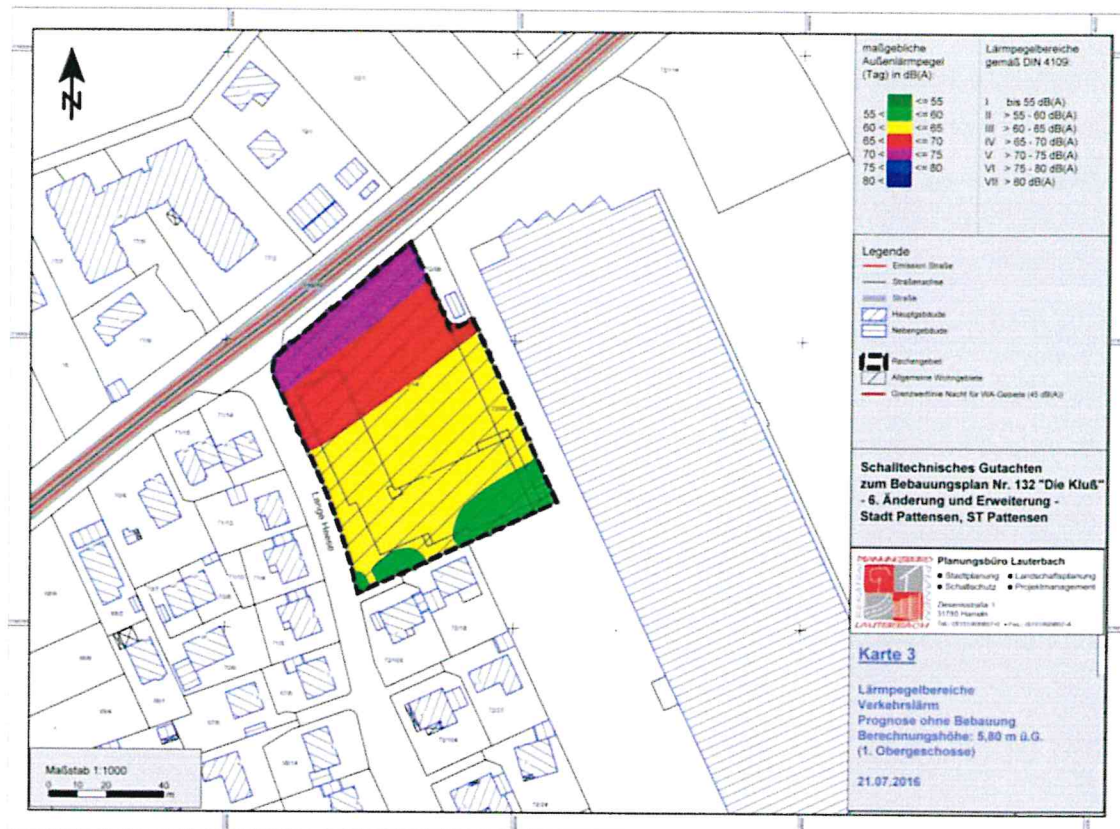
## Rasterlärmkarte Nacht, 2. Obergeschosse



Die aus den Ergebnissen resultierenden Festsetzungen (Lärmpegelbereiche) sind in Kapitel 4.5 dargelegt. Auf deren Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet.



## Lärmpegelbereiche



Im Hinblick auf die vom unmittelbar östlich gelegenen **Calenberg Center** verursachten Immissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, zusätzliche Berechnungen durchgeführt. Es wurden die Fahrten im Bereich der LKW-Umfahrung an der Westseite des Marktgebäudes mit dem Verkehr der Koldinger Straße überlagert berechnet. Da keine weiteren Informationen vorliegen, wurden zur Sicherheit auch nachts LKW-Fahrten berücksichtigt. Aufgrund der Anordnung der Schallquellen und der Abschirmung durch das Marktgebäude ist lediglich diese Schallquelle des Marktes als relevant anzusehen. Anschließend wurden die Beurteilungspegel ohne und mit dem LKW-Verkehr des Calenberg Centers verglichen.

Tags treten durch den zusätzlichen LKW-Verkehr keine weiteren Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) auf. Der Orientierungswert Nacht (45 dB(A)) wird im östlichen Bereich des Plangebietes an der dem Marktgebäude zugewandten Gebäudeseite überschritten. Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren ist im Sinne einer Konfliktvermeidung – sofern während der Nacht LKW-Fahrten stattfinden – sicherzustellen, dass an dieser Gebäudeseite keine Fenster zu Schlafräumen angelegt oder durch architektonische Selbsthilfe andere Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“, - 6. Änderung und Erweiterung -, Stadt Pattensen, OT Pattensen

Begründung

454BG-03.docx



### 6.3 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

### 6.4 Denkmalschutz

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler oder Hinweise auf Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Nieders. Denkmalschutzgesetz (NDSchG) der Stadt Pattensen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

## 7 STÄDTEBAULICHE WERTE

**Flächenbilanz** (Flächenangaben gerundet)

B-Plan "Die Kluß"	Größe m <sup>2</sup>	in Hektar	in Prozent
Allgemeines Wohngebiet	6.563 m <sup>2</sup>	0,66 ha	95,7 %
Fläche für Elektrizität	295 m <sup>2</sup>	0,03 ha	4,3 %
Geltungsbereich, insgesamt	6.858 m <sup>2</sup>	0,69 ha	100,0 %

## 8 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### 8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neustrukturierung der Flurstücke wird nicht erforderlich.

### 8.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen sind.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

## 9 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 10.10.2016 bis einschließlich 11.11.2016 stattgefunden. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 04.10.2016 und einer Frist bis zum 11.11.2016 stattgefunden. Folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen. (*Kursivtext = Behandlung in der Abwägung*)

### Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung der Behörden

#### Region Hannover mit Schreiben vom 11.11.2016

Zu der 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 132 „Die Kluß“ der Stadt Pattensen, Stadtteil Pattensen, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

#### Regionalplanung:

Das geplante Wohngebiet liegt innerhalb des „zentralen Siedlungsgebietes“ des Grundzentrums Pattensen. Der Standort - direkt westlich angrenzend zum vorhandenen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (ehemals Wal-Mart) - wurde bisher von unterschiedlichen Einzelhandelsbetrieben genutzt. Im Zuge der Umwandlung des ehemaligen SB-Warenhauses in einen standörtlich besser angepassten Versorgungsstandort (Calenberger Center) kann nunmehr eine städtebauliche Neuordnung im Umfeld des Sonderstandortes erfolgen. Dies wird seitens der Regionalplanung begrüßt.

Die im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) erfolgte Festlegung eines „regional bedeutsamen Fachmarktstandortes“ für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht Zentren relevantem Kernsortiment umfasst die gesamte bisherige Einzelhandelsagglomeration an der Koldinger Straße und somit auch das Plangebiet. Die neue Planungsabsicht der Stadt Pattensen konnte im Rahmen der Neuaufstellung des RROP 2016, welches am 27.09.2016 von der Regionsversammlung der Region Hannover als Satzung beschlossen wurde, noch nicht berücksichtigt werden. Die Festlegung des „regional bedeutsamen Fachmarktstandortes“ hat derzeit noch nicht die Qualität und Bindungswirkung eines Ziels der Raumordnung. Die hierfür erforderliche Genehmigung durch die obere Landesplanungsbehörde sowie die vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung stehen noch aus. Daher steht diese Festlegung der Planungsabsicht der Stadt Pattensen nicht entgegen.

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist gemäß Abschnitt 2.1.3 Ziffer 01 RROP 2016 an diesem als „Standort für die Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ festgelegten Bereich jedoch von herausgehobener Bedeutung. Das vorhandene „Calenberger Center“ dient der grundzentralen Versorgung in Ergänzung zum Versorgungskern und den Nahversorgungseinrichtungen des Einzelhandels in einem ausreichenden Umfang.

Aus Sicht der Regionalplanung ist der Verzicht des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebietes „großflächiger Handelsbetrieb“ sowie die Nutzungsänderung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ auf der Bebauungsplanebene zu Gunsten einer Wohnbaufläche

städtebaulich begründet und im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung positiv zu bewerten. Die Bereitstellung von Wohnbauland – insbesondere im Innenbereich - zur Deckung dringender Wohnbedarfe (Flüchtlingsunterbringung bzw. für sozialgebundenen Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen) hat angesichts des erhöhten Wohnungsbedarfs in der Region Hannover eine hohe Priorität.

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Ergebnis der Abwägung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

### **Naturschutz:**

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Für das Plangebiet liegen hier keine Daten über europäisch geschützte Tier- oder Pflanzenarten vor. Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass bei Realisierung des Wohnprojektes der Vorhabenträger die Artenschutzvorschriften in eigener Verantwortung beachten muss. Demnach dürfen unter anderem Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten, wie Fledermäuse und Vögel nicht ohne weiteres entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies ist insbesondere bei der Entfernung von Gehölzbewuchs, bei Arbeiten an Fassaden und Dächern vorhandener Gebäude oder bei Gebäudeabrissen zu beachten. Im Vorfeld solcher Maßnahmen sind entsprechende Überprüfungen auf Vorkommen geschützter Arten notwendig.

Die Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie ihre Nist- und Schlafquartiere sind ganzjährig geschützt (vergleiche § 44 (1) BNatSchG). Bei Vorkommen dauerhafter Lebensstätten reicht eine Bauzeitenregelung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nicht aus. In der Regel ist in solchen Fällen eine CEF-Maßnahmenplanung (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) durch ein Fachbüro für Artenschutz erforderlich, um den Anforderungen des § 44 (5) BNatSchG zu genügen. Weitere Informationen bitte ich dem beigefügten Faltblatt »Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden« zu entnehmen.

Weitere Informationen hierzu – auch zu möglichen Ausnahmen – erteilt die untere Naturschutzbehörde der Region Hannover unter der Telefonnummer 0511/61622641.

*Der westliche Gebäudeteil (ehemaliger Takko-Markt) wurde bereits abgerissen. Der andere Gebäudeteil soll erhalten bleiben. Bei den Abrissarbeiten wurden keine Hinweise auf Fledermaus- oder Brutvogelquartiere gefunden.*

Ergebnis der Abwägung: Die Stellungnahme ist grundsätzlich im Rahmen von Abrissarbeiten zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf.

### **1.3: Brandschutz:**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird hiermit allgemein auf §§ 1 und 2 DVO NBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

Befinden sich Gebäude mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind mindestens 3 m bzw. 3,5 m breite Zu- oder Durchfahrten (lichte Höhe der Durchfahrten mindestens 3,5 m) herzustellen (gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“).

*Nach Auskunft des Sachgebiets Tiefbau ist die geforderte Löschwassermenge gewährleistet. Die weiteren Anforderungen an den Brandschutz sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.*

Ergebnis der Abwägung: Die Stellungnahme ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

#### **1.4: Bauaufsicht:**

Aus bauaufsichtsbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Immissionen auch auf das benachbarte Sondergebiet (direkt östlich angrenzend) einzugehen ist.

*Im Hinblick auf die vom Calenberg Center verursachten Immissionen wurden durch das Planungsbüro Lauterbach, Hameln, zusätzliche Berechnungen durchgeführt. Es wurden die Fahrten im Bereich der LKW-Umfahrung an der Westseite des Marktgebäudes mit dem Verkehr der Koldinger Straße überlagert berechnet. Da keine weiteren Informationen vorliegen, wurden zur Sicherheit auch nachts LKW-Fahrten berücksichtigt. Aufgrund der Anordnung der Schallquellen und der Abschirmung durch das Marktgebäude ist lediglich diese Schallquelle des Marktes als relevant anzusehen. Anschließend wurden die Beurteilungspegel ohne und mit dem LKW-Verkehr des Calenberg Centers verglichen.*

*Tags treten durch den zusätzlichen LKW-Verkehr keine weiteren Überschreitungen des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) auf. Der Orientierungswert Nacht (45 dB(A)) wird im östlichen Bereich des Plangebietes an der dem Marktgebäude zugewandten Gebäudeseite überschritten. Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren ist im Sinne einer Konfliktvermeidung – sofern während der Nacht LKW-Fahrten stattfinden – sicherzustellen, dass an dieser Gebäudeseite keine Fenster zu Schlafräumen angelegt oder durch architektonische Selbsthilfe andere Maßnahmen zur Schallminderung vorgesehen werden.*

*Die Begründung wird an geeigneter Stelle redaktionell zur Klarstellung ergänzt.*

Ergebnis der Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

#### **Avacon AG mit Schreiben vom 11.10.2016**

Bezug nehmend auf ihr Schreiben vom 04.10.2016 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannte Änderung des Bebauungsplans unsererseits keine Bedenken bestehen. Es sind auch keine Hinweise zu geben.

*Kein Beschluss notwendig.*



### **Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 28.10.2016**

Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“, 6. Änderung und Erweiterung, Pattensen, grundsätzlich keine Bedenken.

Am Band des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.

Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

*Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

### **Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Schreiben vom 03.11.2016**

Gegen die geplante 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 132 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

*Kein Beschluss notwendig.*

### **Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Hannover, mit Schreiben vom 09.11.2016**

Zur o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundlegenden Bedenken und Anregungen vorgetragen.

*Kein Beschluss notwendig.*

### **üstra, Hannoversche Verkehrsbetriebe AG, mit Schreiben vom 07.11.2016**

Zum im Betreff genannten Verfahren geben wir hiermit unsere Stellungnahme, im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, ab.

Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplans haben wir keine generellen Einwände. Wir möchten Ihnen an dieser Stelle aber einige Hinweise mitteilen.

Sollten sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Auswirkungen auf den Fahrweg der Buslinie 340 (die von der üstra betrieben wird und Ihrem Fahrweg auf der Koldinger Straße hat), oder auf die angrenzenden Haltestellen ergeben, bitten wir um eine frühzeitige Information und Abstimmung mit der üstra.

Wir weisen allgemein darauf hin, dass der Betrieb der von der üstra betriebenen Buslinien durch Bau- und Abrissmaßnahmen nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt wird. Sollte eine Beeinträchtigung unvermeidlich sein, bitten wir darum die üstra frühzeitig zu informieren.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

*Durch die vorliegende Bauleitplanung wird der Betrieb der üstra, d.h. insbesondere Fahrwege und Haltestellen, nicht beeinträchtigt. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.*

*Ergebnis der Abwägung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

### **Stadtversorgung Pattensen mit Schreiben vom 28.09.2016**

Vielen Dank für die Beteiligung. Auf diesem Wege möchte ich Ihnen mitteilen, dass seitens der Stadtversorgung Pattensen keine Bedenken erhoben werden.

*Kein Beschluss erforderlich.*

### **Stadt Laatzen mit Schreiben vom 18.10.2016**

Von dem o.g. Planverfahren werden die Belange der Stadt Laatzen nicht berührt.

*Kein Beschluss erforderlich.*

### **Stadt Hemmingen mit Schreiben vom 18.10.2016**

Durch das o.g. Verfahren werden die Belange der Stadt Hemmingen nicht berührt. Anregungen bzw. Hinweise zu dem Verfahren werden von mir nicht vorgebracht.

*Kein Beschluss erforderlich.*

### **Stadt Springe mit Schreiben vom 24.10.2016**

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen aus Sicht der Stadt Springe keine Bedenken.

*Kein Beschluss erforderlich.*

### **Stadt Pattensen, Fachbereich 3, mit Schreiben vom 29.09.2016**

Ich habe nur eine Änderungsanregung:

Im Entwurf der Begründung wird in den Vorbemerkungen auf Seite 4, 1. Absatz, 2. Satz ein „Wohnprojekt für Flüchtlingsunterbringung“ genannt. Es handelt sich allerdings um ein „Projekt für barrierefreien, sozialen Wohnungsbau“, welches nach jetzigem Stand lediglich in den ersten Jahren zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden kann.

*Die Begründung wird an der genannten Stelle redaktionell zur Klarstellung überarbeitet.*

Ergebnis der Abwägung: Der Anregung wird gefolgt.

### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 10.10.2016**

Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Rückseite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet

---

Bebauungsplan Nr. 132 „Die Kluß“, - 6. Änderung und Erweiterung -, Stadt Pattensen, OT Pattensen

Begründung

454BG-03.docx

werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

→ Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

*Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.*

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Rat der Stadt Pattensen hat diese Begründung in seiner Sitzung am 16.02.2017 gebilligt.

Pattensen, den 02.03.2017

  
Bürgermeisterin

