



STADT PATTENSEN

ORTSTEIL PATTENSEN

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser
Abschrift mit der Urschrift
wird hiermit festgestellt.

Pattensen, den

STADT PATTENSEN
Die Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN NR. 108 A

"NÖRDLICH REDENER WEG"

11. Änderung

gem. § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Abschrift

Inhalt

Teil A: Städtebauliche Begründung	1
A.1 Planungserfordernis.....	1
A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
A.3 Planverfahren	2
A.4 Lage und Umgrenzung des Plangebiets	2
A.5 Planung	3
A.6 Immissionen.....	3
A.7 Festsetzungen des Bebauungsplans	3
A.8 Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung, Parken	4
A.9 Bebauungsentwurf	4
A.10 Städtebauliche Werte	4
 Teil B: Belange von Natur und Landschaft.....	 5
 Teil C: Abwägung	 7
C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Behörden)	7
 Teil D: Anlagen	 12
Anlage 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan (9. Änderung)	13
Anlage 2: Bebauungsentwurf	15
 Verfahrensvermerke	 17

Teil A: Städtebauliche Begründung

A.1 Planungserfordernis

Im Berliner Viertel an der Schöneberger Straße, Ecke Zehlendorfer Straße im Nordosten der Stadt Pattensen befindet sich ein Gebäudekomplex, der in den letzten Jahrzehnten als Einkaufsmarkt für Lebensmittel, Getränke, als Drogeriemarkt, Bäckereifiliale und für eine Zahnarztpraxis genutzt worden ist. Für dieses Gebiet gelten die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 108 A „Nördlich Redener Weg“, der bereits durch 10 Änderungen an sich ändernde Erfordernisse angepasst wurde.

Für den Bereich des Gebäudekomplexes setzt der Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit eingeschränkter Nutzung fest, in dem „nur Läden usw. gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 (7) BauNVO“ zulässig sind. Das bedeutet, dass hier ausschließlich „der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ zulässig sind.

In der 9. Änderung wurden 1992 die überbaubaren Grundstücksflächen zu Lasten von Stellplatzflächen erweitert, um eine Überdachung der Lieferzone zu ermöglichen, die nicht umgesetzt wurde. Mittlerweile steht der Gebäudekomplex vollständig leer.

Es besteht jetzt das Interesse, das Gebäude als Fitness- und Rehabilitationszentrum nachzunutzen und innerhalb des Gebäudes umzubauen. Ein entsprechender Pächter ist an die Firma W. & F. Lüpke GmbH & Co.KG, der Eigentümerin des Gebäudes, herangetreten. Diese Nutzung lässt sich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes nicht umsetzen.

Gleichzeitig ist durch den nahe gelegenen Discounter an der "Göttinger Straße" bereits seit längerem ein umfassendes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf gegeben. Eine Weiternutzung des Gebäudes an der Schöneberger Straße ausschließlich als Laden ist entsprechend den aktuellen Ansprüchen (z.B. an erforderliche Verkaufsflächen) derzeit nicht zu erwarten.

Die Bereitstellung eines wohnungsnahen Gesundheitsangebotes für Fitness und medizinische Rehabilitation direkt im Stadtteil entspricht demgegenüber den Entwicklungszielen der Stadt. Es wird dadurch eine leichte Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsteile (wie z.B. Senioren, Jugendliche, Behinderte oder Familien mit kleinen Kindern) ermöglicht, ohne auf den Pkw angewiesen zu sein. Durch die Nachnutzung wird ein Leerstand innerhalb des Stadtteils und eine Auslagerung vergleichbarer Einrichtungen in die Randbereiche der Stadt vermieden, so dass Flächen- und Energieressourcen gespart werden.

Die Stadt Pattensen erkennt darin das Erfordernis, den Bebauungsplan im Rahmen einer 11. Änderung anzupassen, um weitere Nutzungen innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" zu ermöglichen. Es soll die Beschränkung auf das Nutzungsspektrum des § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO aufgehoben werden, so dass innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" z.B. auch Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zukünftig zulässig sind. Des weiteren wird im Osten die überbaubare Grundstücksfläche wieder zurückgenommen und eine der derzeitigen Nutzung entsprechende Stellplatzfläche ausgewiesen.

A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen stellt im Plangebiet "Wohnbauflächen" (W) dar. Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung betrifft lediglich das Nutzungsspektrum des "Allgemeinen Wohngebietes", so dass die 11. Änderung weiterhin als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann.

A.3 Planverfahren

Die Durchführung der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 A als Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB Abs. 1 Nr. 2 im beschleunigten Verfahren ist möglich, weil der Änderungsbereich lediglich rd. 1.404 qm umfasst, und damit die möglichen Grundflächen weit unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Grenzwertes von 20.000 qm liegen.

Die Änderung des Bebauungsplans verursacht keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft, da der Bestand fortgeführt wird. Sie begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den entsprechenden rechtlichen Vorschriften unterliegen.

Es bestehen außerdem keine Anhaltspunkte dafür, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des Baugesetzbuches (BauGB) genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden könnten. Paragraph 1 Abs. 6 Nr. 7 b (BauGB) führt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsgebiete und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes an.

Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB werden dementsprechend erfüllt. Die Bebauungsplanänderung kann deshalb ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Stadt Pattensen sieht von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches ab.

A.4 Lage und Umgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich an der "Schöneberger Straße" (Hausnr. 41), Ecke "Zehlendorfer Straße" im Nordosten der Stadt Pattensen im so genannten "Berliner Viertel". Es umfasst Teile der Grundstücke 241/8 und 231/58, sowie das Flurstück 239/251.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das ehem. Einkaufsmarktgebäude, mit Rampenanlage im Norden, die jedoch nicht genutzt wurde. Im östlichen Plangebiet befindet sich ein Parkplatz, der bislang für die Zahnarztpraxis zur Verfügung stand, die das Gebäude vor kurzem verlassen hat. Das Gebäude beinhaltet eine Halle und verschiedene Nebenräume. Der Haupteingang befindet sich an der "Schöneberger Straße", ein zweiter Zugang liegt an der Ostseite, der zuletzt von der Zahnarztpraxis genutzt wurde.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Hotel, südlich eine weitere, zum ehem. Einkaufsmarkt zugehörige Parkplatzanlage und der Zugangs-/Vorbereich für ein 7-stöckiges Hochhaus. Östlich grenzt ein Wohnweg an, woran sich eine Reihenhausbauung anschließt. Nördlich der "Schönebergerstraße" befinden sich weitere Reihenhäuser, sowie diesen vorgelagerte, städtische Parkplätze.

Während der Bebauungsplan für das Plangebiet "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausweist, ist die umgebende Wohnbebauung als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

Die Plangeietsgrenze verläuft im Westen entlang der "Zehlendorfer Straße", folgt im Süden der Grundstücksteilung zwischen Gebäudewand und Vorbereich zum Hochhaus, im Osten der Grund-

stücksgrenze zum Zuweg des Hochhauses. Im Norden umfasst die Plangebietsgrenze die bestehende Rampe sowie Teile der Straßenverkehrsfläche und folgt dann der Gebäude- bzw. Grundstücksgrenze an der "Schöneberger Straße".

A.5 Planung

Es ist geplant, das Gebäude, den Gebäudeumriss sowie die Freiflächen nicht zu verändern, sondern lediglich im Gebäude selbst die innere Struktur an die zukünftige Nutzung als Fitness- und Reha-bilitationszentrum anzupassen. Es ist die Einrichtung eines Trainingsraums und eines separaten Kurs-raumes geplant, sowie der Einbau von Umkleiden, sanitären Anlagen und eines Büro-/Pausenrau-mes. Der Haupteingang wird an der Nordwestecke liegen. Als Betriebszeit ist der Zeitraum zwischen 8.00 Uhr morgens und 20.00 Uhr am Abend vorgesehen. Das Parken soll auf den bestehenden Flä-chen östlich und südwestlich des Gebäudes erfolgen. Bei Spitzenauslastung ist auch die vorüberge-hende Nutzung der öffentlichen Parkplätze nördlich der "Schöneberger Straße" möglich, von denen der Stadt Pattensen bekannt ist, dass diese nur gering frequentiert werden, und damit ein ungenutz-tes Potenzial darstellen.

A.6 Immissionen

In Vorbereitung der Nutzungsänderung ist durch die Grundstückseigentümerin eine schalltechnische Untersuchung beauftragt worden (Bonk, Maire, Hoppmann GbR, v. 20.10.2017), in der die relevan-ten, durch den Betrieb des Fitness-Studios zu erwartenden Schallemissionen betrachtet wurden. Diese umfassen die Schallabstrahlung über die Außenbauteile des geplanten Kursraumes, in dem Musik gespielt wird, und die Geräusche, die durch die Parkplatznutzung entstehen (An- und Ab-fahrt, Türenklappen). Hierbei wurden die südlich des Betriebsgebäudes liegenden privaten Stellplät-ze mit Zufahrt von der "Zehlendorfer Straße" und die öffentlichen Stellplätze nördlich der "Schöne-berger Straße" betrachtet. Die benachbarten Wohngrundstücke sind durch rechtsverbindliche Bebau-ungspläne als "Reine Wohngebiete" (WR) ausgewiesen. Zur Beurteilung der Geräuschsituation wur-den Immissionsorte in der Nachbarschaft des geplanten Sportstudios betrachtet.

Eine Nutzung des Fitness-Studios und der damit verbundenen Parkplätze in der Nachtzeit (von 22.00 bis 6.00 Uhr) ist nicht vorgesehen, und kann ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der gemäß TA-Lärm für Reine Wohngebiete maßgebende Immissi-onsrichtwert von $IRW = 50 \text{ dB(A)}$ tags in allen betrachteten Beurteilungspunkten eingehalten bzw. unterschritten wird. Dies gilt für die Nutzung der Parkplätze, die insbesondere Einfluss auf die Beur-teilung hatten, ebenso wie für die Nutzung des Fitness-Studios, mit der Voraussetzung, dass die Fenster des Kursraumes während der Nutzung geschlossen gehalten werden.

Damit ist eine Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Nachbarschaft gegeben.

Das Gutachten liegt in der Stadt Pattensen (Bauamt) vor und kann dort eingesehen werden.

A.7 Festsetzungen des Bebauungsplans

Als **Art der baulichen Nutzung** wird die Ausweisung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) aus dem beste-henden B-Plan übernommen, wie auch die Nummerierung als "WA 6". Gemäß § 4 BauNVO (Baunut-zungsverordnung) dienen "Allgemeine Wohngebiete" vorwiegend dem Wohnen (Abs. 1).

Zulässig sind neben Wohngebäuden "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" (Abs. 2). Das geplante Vorhaben ordnet sich in dieses Nutzungsspektrum ein.

Durch die 11. Änderung entfällt die Nutzungseinschränkung, dass „nur Läden usw. gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 1 (7) BauNVO“ zulässig sind.

Es wird textlich festgesetzt, dass als Ausnahmen (Abs. 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung zulässig sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden, weil sie in den umgebenden, städtebaulichen Kontext nicht passen.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Straßenverkehrsfläche werden entsprechend der letzten Änderung (9. Änd. von 1992) weitergeführt. Es wird Eingeschossigkeit ("I"), eine Geschossflächenzahl von 0,6 und die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, entsprechend dem genehmigten Bestand.

Im östlichen Bereich wird die durch die 9. Änderung erweiterte Baugrenze wieder zurückgenommen, die für eine Überdachung erforderlich war, weil diese nicht errichtet wurde. Hier wird wieder eine Fläche für Stellplätze entsprechend der derzeitigen Nutzung festgesetzt.

A.8 Ver- und Entsorgung, verkehrliche Erschließung, Parken

Die bestehenden Anschlüsse der örtlichen Versorgungsnetze für Frischwasser, Gas, Strom, Telekommunikation und Abwasser können weiterhin genutzt werden. Ebenso kann der Brandschutz über die bestehenden Hydranten bereitgestellt werden.

Die erforderlichen Parkplätze stehen südlich (16 Stellplätze) und östlich (5 Stellplätze; ehem. Zahnarztpraxis) des Bestandsgebäudes auf privatem Grund zur Verfügung. Nördlich der "Schöneberger Straße" befinden sich weitere öffentliche Stellplätze, die bereits seit Jahren nachweislich nicht vollständig genutzt werden und von denen mind. ca. 7 Stellplätze seitens der Stadt Pattensen als ständig verfügbar eingestuft werden.

A.9 Bebauungsentwurf

Zur Darstellung der Bestandsbebauung und der Parkplatzflächen ist in der Anlage 1 ein Bebauungsentwurf angefügt. Der Bebauungsentwurf dient nur dazu, das Bauvorhaben anschaulich zu machen; er ist unverbindlich.

A.10 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet der **11. Änderung des B-Planes Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg"** umfasst insgesamt **1.404 qm**.

Darin sind enthalten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 6)	rd. 1.362 qm
- Straßenverkehrsfläche	rd. 42 qm

Teil B: Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das geplante Vorhaben wird in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, die Maßnahme dient der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Mit der Umsetzung dieses Vorhabens sind keine erheblichen Eingriffe verbunden, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen. Die folgende kurze Zusammenstellung behandelt schutzgutbezogen den Bestand und die jeweiligen Auswirkungen der Planung. Grünordnerische Maßnahmen setzt der Bebauungsplan nicht fest.

Naturraum: Pattenser Ebene, ein Teilbereich der Calenberger Lössbörde

Lage: innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Pattensen, umgeben von Wohnbebauung

Nutzung: Areal fast vollständig von Gebäudekomplex und Stellplatzfläche eingenommen, derzeit Leerstand

Planung: Nutzung als Fitness- und Rehasentrum nach Gebäudeumbau; die Änderung des Bebauungsplans erweitert das zugelassene Nutzungsspektrum innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" WA, außerdem wird die östliche Stellplatzfläche vergrößert

Schutzgut Mensch

Bestand: nördlich und westlich grenzen Sammelstraßen mit Erschließungsfunktionen an (Schöneberger und Zehlendorfer Straße), keine erheblichen Vorbelastungen durch Immissionen

Planungsfolgen:

- Gesundheitsangebot direkt im Stadtteil, leicht erreichbar auch ohne PKW
- keine ergänzende Erschließung notwendig
- geringe zusätzliche Geräuschimmissionen durch den hinzukommenden Quell- und Zielverkehr durch PKW möglich
- laut Gutachten wird der für "Reine Wohngebiete" maßgebliche Immissionsrichtwert eingehalten bzw. unterschritten (BMH GbR 2017), auch mögliche Maximalpegel überschreiten den Bezugspegel innerhalb des Beurteilungszeitraums von 6.00 bis 22.00 Uhr nicht; die Verträglichkeit ist gegeben

Schutzgut Arten und Biotope

Bestand: Gebäude und versiegelte Stellplatzfläche (Biotoptypen mit sehr geringem Wert), keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum für Tierarten des Siedlungsraumes; in der näheren Umgebung Wohnbebauung mit Gärten, wenige Einzelbäume

Planungsfolgen:

- keine Eingriffe, der Zustand bleibt unverändert erhalten

Schutzgut Boden

Bestand: vollständig versiegelte Böden ohne natürlichen Bodenaufbau der unteren Wertstufe (ursprünglich weichselkaltzeitlicher Löss, Parabraunerde mit sehr hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial, im feuchten Zustand eine mittlere potenzielle Verdichtungsempfindlichkeit)

Planungsfolgen:

- keine Eingriffe, der bauliche Zustand bleibt unverändert erhalten
- kein weiterer Verlust von Bodeneigenschaften und -funktionen

Schutzgut Wasser

Bestand: vollständig versiegelte Böden mit tiefgreifend gestörtem Bodenwasserhaushalt, insgesamt von geringer Bedeutung; Oberflächengewässer sind nicht vorhanden
(bei unversiegelten, wenig veränderten Böden Grundwasserneubildungsraten von 101 - 150 mm/a, die Durchlässigkeit der Deckschicht ist stark variabel; das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist hoch, daher geringe Gefährdung des Grundwassers)

Planungsfolgen:

- keine Eingriffe, der Zustand bleibt unverändert erhalten

Schutzgut Klima und Luft

Bestand: in der näheren Umgebung Klima kleinerer Ortslagen, leichte Dämpfung aller Klimaelemente des Freilandes, relativ gute Austauschverhältnisse; insgesamt von eingeschränkter Bedeutung für das Schutzgut ohne besondere Funktionsfähigkeit für den Klimaausgleich; im direkten Gebäudeumfeld und auf den versiegelten Flächen kommt es zu einer Erhöhung der bodennahen Lufttemperatur aufgrund von Rückstrahlungseffekten der gespeicherten Wärme

Planungsfolgen:

- keine Bestandsänderung, daher keine klimabeeinflussende Wirkung feststellbar

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand: Lage innerhalb der Ortschaft, keine direkte Beziehung zur freien Landschaft; in der näheren Umgebung hauptsächlich Wohngebäude mit Ziergärten und Verkehrsflächen, einzelne hohe Gebäude in der direkten Nachbarschaft, wenige raumbildende und prägende Gehölze, insgesamt von geringer Bedeutung für das Schutzgut;
Erschließung der Umgebung über Wohnstraßen und Fußwege; die Voraussetzungen für eine naturbezogene Erholung sind sehr ungünstig, die menschliche Überformung dominiert, naturraumtypische Vegetationselemente fehlen weitgehend

Planungsfolgen:

- der beschriebene Siedlungscharakter bleibt auch bei Umsetzung der Planung erhalten

Schutzgut Kulturgüter / Sachgüter

Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern bzw. von Bodendenkmalen sind nicht bekannt

Teil C: Abwägung

C.1 Abwägung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB (*öffentliche Auslegung*) und § 4 Abs. 2 BauGB (*Beteiligung der Behörden*)

Die Stellungnahmen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben worden sind, hat der Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am 21.06.2018 beraten und die Abwägung beschlossen.

Auf den nächsten Seiten folgt die Liste der eingegangenen Stellungnahmen und die jeweilige Abwägung, wie sie der Rat der Stadt Pattensen beschlossen hat.

Stadt **Pattensen**
Region **Hannover**

Bebauungsplan
Ortschaft **Nr. 108 A, 11. Änderung "Nördlich Redener Weg"**
Pattensen

Abwägung **der Stellungnahmen aus den Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB - Öffentliche Auslegung und § 4 Abs. 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Schreiben vom 05.04.2018	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.	Da der zur Rede stehende Bereich bereits vollständig bebaut ist und Gegenstand der Änderung lediglich eine Nutzungsänderung ist, wird kein Erfordernis zu einer weiteren Erkundung gesehen.
Region Hannover e-mail vom 08.05.2018	zu der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 A "Nördlich Redener Weg" der Stadt Pattensen wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen: <u>Brandschutz:</u> Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Betrieb eines Fitnesscenters) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW - unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung - mit 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.	Der Brandschutz kann, wie bereits für die Vornutzungen des Bestandsgebäudes, bereitgestellt werden. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover Brandschutz</p>	<p>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.</p> <p>Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVO-NBauO i. V. m. "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" verwiesen.</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p>Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.</p> <p>Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Zu der Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken, wenn die in dem schalltechnischen Gutachten angegebenen Betriebszeiten eingehalten werden.</p> <p>Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte kann nur gewährleistet werden, wenn die Fenster während der Durchführung von Kurssen geschlossen gehalten werden.</p>	<p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
<p>noch: Region Hannover Immissionsschutz</p>	<p>Es wird empfohlen, dies als textliche Festsetzung mit aufzunehmen.</p> <p>Wenn das nicht möglich ist, sollte diese Angabe jedoch auf Baugenehmigungsebene Berücksichtigung finden.</p> <p><u>Regionalplanung:</u></p> <p>Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Bitte beachten Sie im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens die neuen Regelungen, die sich aus den Änderungen des Baugesetzbuches aus dem Jahr 2017 ergeben haben (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)).</p> <p>Weitere Detailinformationen finden Sie im Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 - Mustererlass) unter www.umwelt.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/oeffentliches_planungs_baurecht/.</p>	<p>Da eine Nutzungsänderung, und damit auch eine andere interne Grundriss- und Nutzungsaufteilung im Gebäude, zukünftig immer möglich sein wird, wäre eine derartige textliche Festsetzung zu konkret auf das derzeitige Vorhaben bezogen.</p> <p>Bei der Genehmigung der geplanten Nutzung sind die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens zu berücksichtigen.</p> <p>Dies wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>(Allgemeiner Hinweis)</p>

Fachbehörde / Private	Stellungnahme	Abwägung
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover e-mail vom 03.05.2018	<p>zum o. g. Bauleitplan sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange folgende Hinweise zu geben:</p> <p>Unter dem Punkt A.6 Immissionen ist angegeben, dass der Betrieb des Fitness-Studios nicht während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) stattfindet. Von daher erscheint der Betrieb mit der Umgebung (WR) verträglich zu sein, da die Immissionsrichtwerte für dieses tagsüber nicht überschritten werden. Bezug: Gutachten BMH GbR vom 20.10.2017</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Verträglichkeit des derzeitigen Vorhabens unter Einhaltung der Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens erreicht werden kann.</p>
Stadt Pattensen ABV 4.10 - im Hause - Schreiben vom 02.05.2018	<p>zur Änderung dieses Bebauungsplanes gebe ich folgende Anregungen:</p> <p>Da die Bereitstellung eines wohnungsnahen Gesundheitsangebotes für Fitness und medizinische Rehabilitation den Entwicklungszielen der Stadt Pattensen entspricht und eine leichte Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsteile ermöglicht, rechne ich eine gute Beleuchtung der Gehwege an, insbesondere einen gut ausgeleuchteten Weg zur nächsten Bushaltestelle.</p> <p>Dunkle Ecken und Angsträume müssen vermieden werden.</p> <p>Die Gehwege sollten gleichmäßig und eben sein und mit Rollatoren und Kinderwagen gut zu bewältigen.</p> <p>Von den genügend vorhandenen Parkplätzen sind bestenfalls einige gut beleuchtete als Frauenparkplätze einzurichten.</p> <p>Für Nachfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger (in Bezug auf den Parkplatz) weitergegeben.</p>

Teil D: Anlagen

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung

Anlage 1 zur Begründung: Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan



Anlage 2 zur Begründung: Bebauungsentwurf

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 A, 11. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 108 A, 11. Änderung wurde ausgearbeitet vom
Planungsbüro SRL Weber, Spinozastraße 1, 30625 Hannover

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 13.03.2018 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 A, 11. Änderung einschließlich der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 108 A, 11. Änderung einschließlich der Begründung hat vom 29.03.2018 bis einschließlich 06.04.2018, sowie vom 16.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 108 A, 11. Änderung, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 108 A, 11. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.09.2018 im gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 37 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 108 A, 11. Änderung ist damit am 13.09.2018 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 31.08.2018

Siegel

gez. Schumann
Bürgermeisterin

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 108 A, 11. Änderung sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den

Bürgermeisterin