

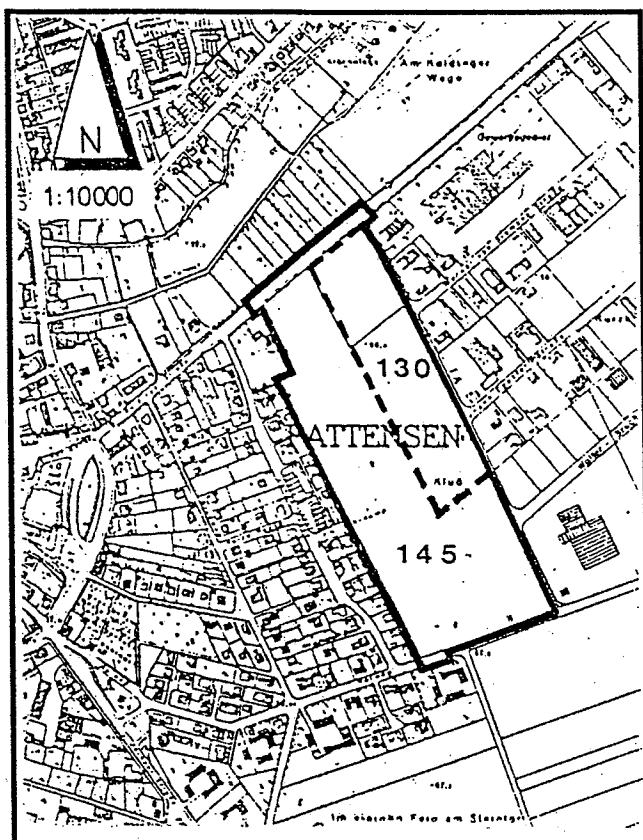
ER 1939

# Stadt Pattensen

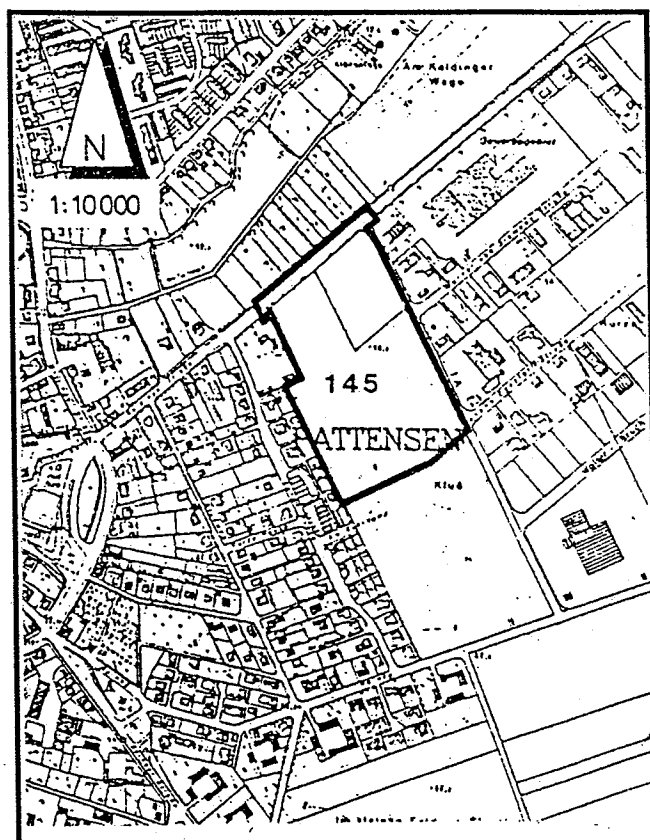
## ABSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 145, Fachmarktzentrum im Gewerbepark

Planbegründung  
in der Fassung des Beitrittsbeschlusses vom 19.12.1996



Bisheriger Geltungsbereich



Neuer Geltungsbereich

### Inhaltsübersicht

#### 1. Veranlassung

- 1.1 Bedarf
- 1.2 Standort
- 1.3 Zeitpunkt

#### 2. Geltungsbereich

#### 3. Städtebauliches Konzept

#### 4. Flächennutzungsplan-Beachtung

#### 5. Festsetzungen u. nachr. Übernahmen

- 5.1 Zeichnerische Festsetzungen
- 5.2 Textliche Festsetzungen
- 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

#### 6. Städtebauliche Daten

#### 7. Erschließung

#### 8. Auswirkungen

- 8.1 Immissionen

#### 8.2 Naturschutz

- 8.2.1 Ausgangslage
- 8.2.2 Eingriffe
- 8.2.3 Methodischer Behandlungsansatz
- 8.2.4 Regenwasserversickerung
- 8.2.5 Bepflanzung
- 8.2.6 Bilanz der Eingriffsbehandlung

#### 8.3 Soziale Verhältnisse

#### 8.4 Bodenordnung

#### 8.5 Kosten

#### 9. Hinweise

- 9.1 Altlasten
- 9.2 Bodendenkmalpflege

#### Anlagen

## 1. Veranlassung

### 1.1 Bedarf

Nach den Erläuterungen des gültigen Flächennutzungsplanes soll das geplante Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe "dazu beitragen, Großstadt-Umland-Probleme, wie vermeidbare Verkehrserzeugung, abzubauen".

Bereits Ende der 70er Jahre, der Zeitraum der Konzipierung des Flächennutzungsplanes, war die Notwendigkeit erkannt worden, der sich abzeichnenden und inzwischen als inner- und überregionales Problem empfundenen straßenverkehrlichen Belastung entgegenzuwirken. Für diese Entwicklung waren und sind teilweise immer noch die Veränderungen in den Versorgungs- u. Arbeitsplatzstrukturen des Ballungsraumes und seines Umlandes verantwortlich, die die Zahl der Pendler anwachsen ließen. Belegt wird dies u.a. durch die Ergebnisse der Volkszählung, durch Kundenbefragungen (regelmäßige BAG-Erhebungen) und durch straßenverkehrliche Analysen (z.B. Status-quo-Untersuchung Stolz).

Durch die günstige Lage im Netz der örtlich und überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraßen ist Pattensen-Mitte außerordentlich prädestiniert, im Rahmen der arbeitsteiligen Regionalentwicklung Dienstleistungen und Arbeitsplätze vorzuhalten, um u.a. mitzuwirken, den engeren Ballungsraum und die Kernstadt vom Pendlerverkehr zu entlasten. Dementsprechend ist auch Pattensen im regionalen Siedlungserweiterungskonzept des Kommunalverbandes Großraum Hannover als Schwerpunkt für Wohnstätten und gewerblichen Arbeitsstätten gekennzeichnet worden. In diesen überörtlichen Rahmen fügen sich folgerichtig die örtlichen Maßnahmen ein, wie die z.Zt.

- betriebene Erweiterung des Gewerbepark Pattensen in der Größenordnung von ca. 2.000 Arbeitsplätzen,
- die Vorbereitungen für wohnbauliche Ortserweiterungen für ca. 3.000 Einwohner,
- die Aufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes für die Errichtung des Fachmarktzentrums Calenberger Markthalle.

### 1.2 Standort

Für den im Flächennutzungsplan fixierten Standort für das Sonstige Sondergebiet, das vom Fachmarktzentrum "Calenberger Markthalle" belegt werden soll, waren die Nähe zur Verknüpfungs- u. Anschlußstelle B 3/B 443 (für Verkehr aus dem Umland von Pattensen-Mitte) und die Lage im Stadtteil (zentral im bestehenden und geplanten Siedlungsbereich, gut erreichbar für Fußgänger, Radfahrer und KFZ) von entscheidender Bedeutung.

Dem Planvorhaben liegt die gesamtstädtische Zielsetzung zugrunde, durch eine branchenstrukturelle Versorgungsoptimierung und Bündelung vieler Fachsparten an einem Standort die Grundlage für die landesplanerisch zulässige und gewünschte weitere Stadtentwicklung zu schaffen.

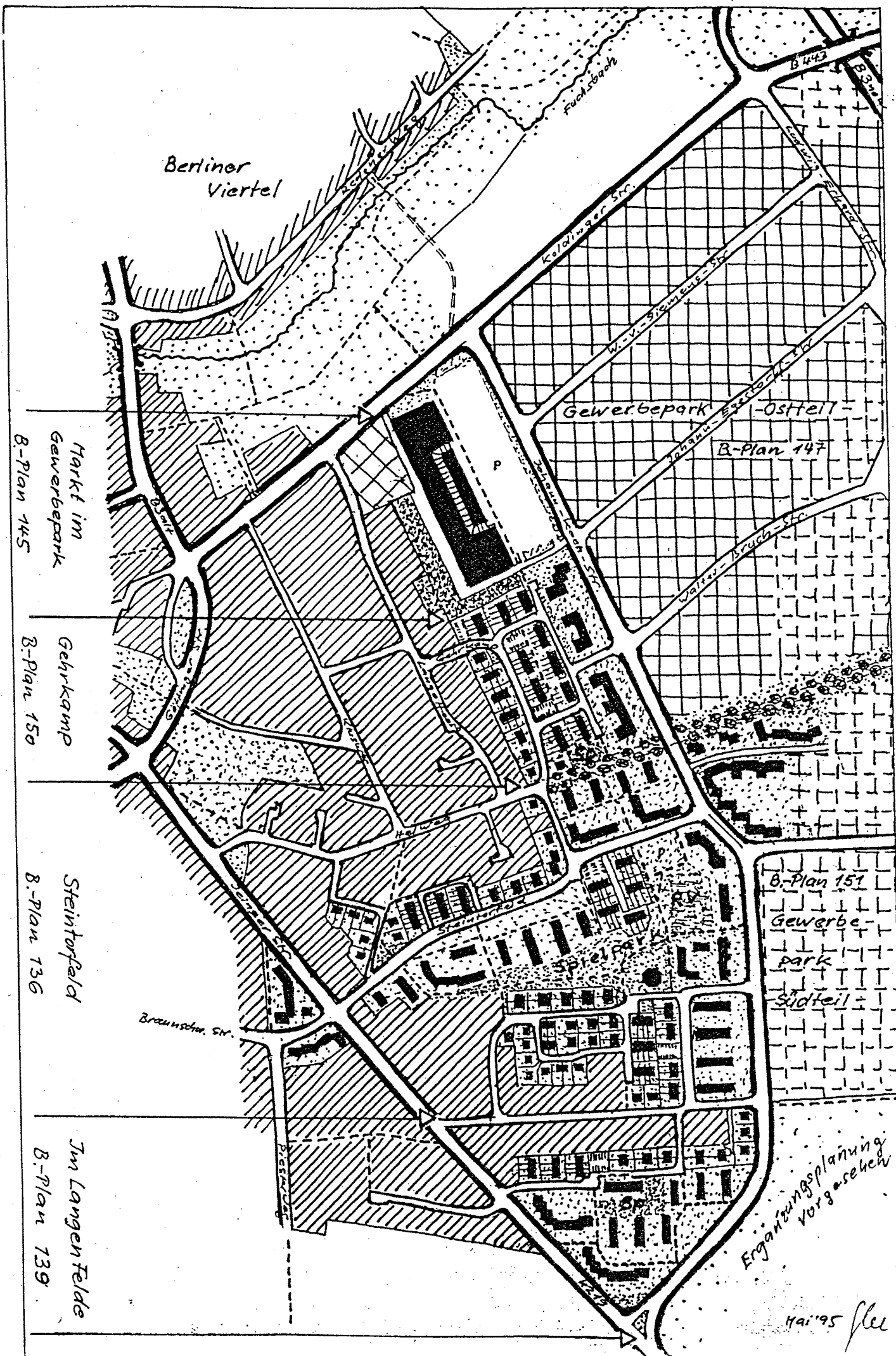
### 1.3 Zeitpunkt

Nach dem in 1.1 dargelegten Bedarf wäre eine Verwirklichung dieser Planungsmaßnahme schon in den 80er Jahren naheliegend gewesen. Dem standen zunächst das zögerliche Verhalten des Grundeigentümers, später der mehrmalige Wechsel von Projektinteressierten, Optionen und überdimensionierte Objektplanungen entgegen.

Das jetzt dem Bebauungsplan zugrundeliegende vom zukünftigen Bauträger und Eigentümer entwickelte Projekt hat nach Auffassung der Stadt die angemessene Größenordnung, so daß das mehrmals unterbrochene Planverfahren nunmehr mit Aussicht auf Erfolg fortgeführt wird (Aufstellungsbeschluß Dez. '89, 1. Vorentwurfsbeschluß Aug. '92, 1. Behördenbeteiligung Sept. '92, Bürgerbeteiligung Dez. '92).

## 2. Geltungsbereich

Nach dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluß vom Dez. '89 sollte in Anlehnung an das einheitliche Grundeigentum der Geltungsbereich Nr. 145 mit der Bezeichnung „Gewerbepark Pattensen - Westteil" sowohl das Fachmarktzentrum als auch die südlich anschließenden Planungen für Gewerbe und Wohnen umfassen. Darin eingeschlossen ist der seit dem 03. März 1977 rechtsverbindliche Bebauungsplan



Nr. 130, der wegen seiner Konzeption (Straßenrandbebauung ohne Abstimmung mit dem westlich gelegenen unbebauten Gebiet) ersatzlos aufgegeben werden soll. Er tritt mit der Rechtsverbindlichkeit des Folgeplanes außer Kraft. Auf seiner Grundlage sind weder Bauvorhaben genehmigt und durchgeführt noch liegenschaftsrechtliche Veränderungen eingetreten. Mit Ansprüchen Dritter auf Erhalt des Bebauungsplanes wird nicht gerechnet.

Durch die Verkleinerung des ursprünglichen Geltungsbereichs wird räumlich nur noch das Planungsziel Sonstiges Sondergebiet abgedeckt. Dadurch soll der beabsichtigten Zeitfolge von Planung und Durchführung entsprochen und die verfahrenstechnische Planaufstellung erleichtert werden.

### 3. Städtebauliches Konzept

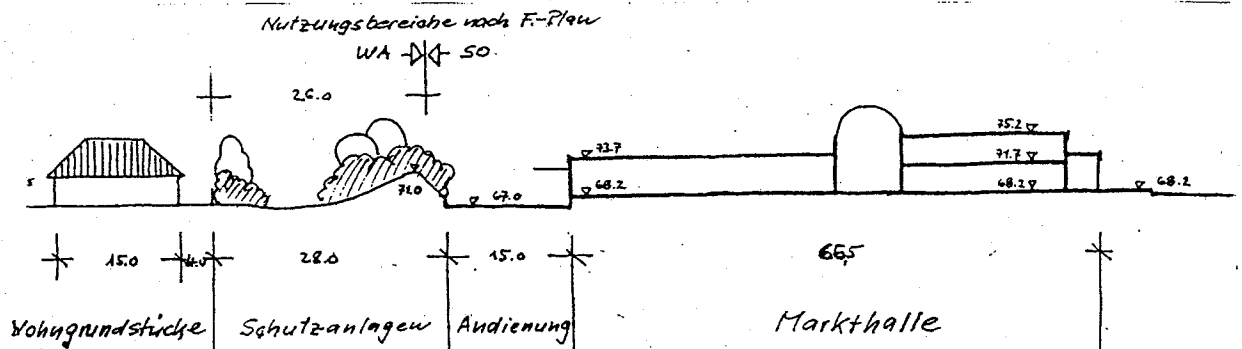
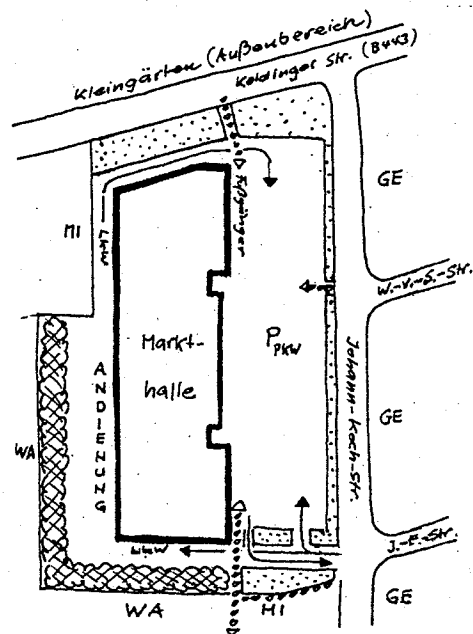
Durch die Lage des Fachmarktzentrums im Winkel der Hauptverkehrsstraßen Koldinger Str. (B 443) und Johann-Koch-Str. (zukünftige Verbindung zwischen B 443 und K 219) ist die Führung des Ziel- u. Quellverkehrs (geschätzte Größenordnung ca. 2.500 Kfz./Tag) unproblematisch.

Die Positionierung der Markthalle innerhalb des Baugrundstücks ergibt sich aus folgenden Bedingungen:

- Räumliche und betriebliche Trennung für die Abwicklung des Kunden- u. Lieferverkehrs,
- Keine Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der Koldinger Straße,
- Orientierung der Hauptansicht der Markthalle nach Osten, der Hauptanfahrtsrichtung.

Durch die gewählte Lage des Verkehrsflächenanschlusses für die An- u. Abfahrt des Kundenverkehrs sowie des Lieferverkehrs gegenüber der Einmündung der Johann-Egestorff-Straße wird es ermöglicht, im Zuge der Johann-Koch-Straße eine längere Rechtseinbiegespur für den größten Anteil des Zielverkehrs anzulegen.

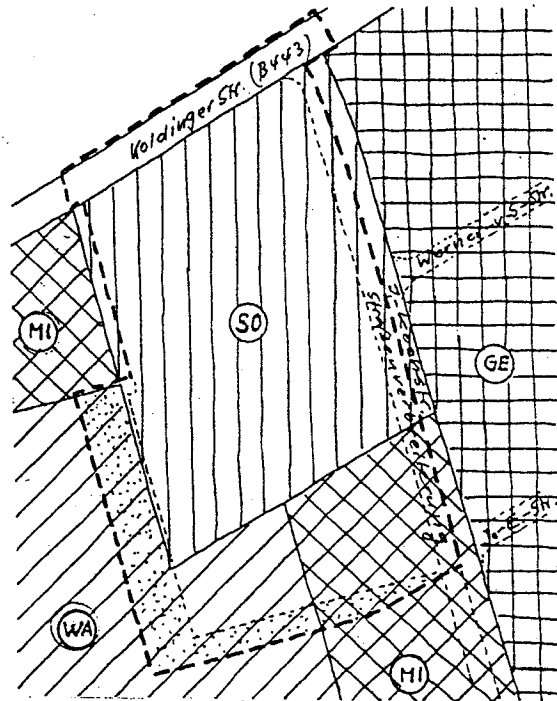
Zur Verbesserung der Nachbarschaftsverträglichkeit sind im Westen und Süden des Planbereichs begrünte Abstands- u. Schutzflächen vorgesehen. Die nördlich und östlich angrenzenden Nutzungen (Bundesstraße u. Gewerbegebiet) erfahren durch das SO-Gebiet keine Beeinträchtigungen.



#### 4. Flächennutzungsplan-Beachtung

Die dem Entwicklungsgebot innewohnende Gestaltungsfreiheit zur Konkretisierung der Grundzüge des Flächennutzungsplanes im Bebauungsplan hat im Ergebnis zu Abweichungen geführt. Sie rechtfertigen sich aber aus dem Übergang in eine konkretere Planungsstufe und lassen die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes unberührt. Dazu im einzelnen:

- Die Ausdehnung des SO-Gebietes nach Süden ist eine zwangsläufige Folge, die sich aus dem gewünschten Verkehrsanschluß des Baugrundstücks gegenüber der Einmündung der Johann-Egestorff-Straße ergibt. Diese Lage ist gewählt worden, weil eine echte Kreuzung die optimale Möglichkeit bietet, durch zusätzliche Abbiegespuren den Zielverkehr zum Fachmarktzentrum zu führen.
- Die Umwandlung von Teilen der südlich angrenzenden WA- u. MI-Gebiete in SO-Gebiet rechtfertigt sich aus dem Umstand, daß
  - den betroffenen Flächen ihrer Größe nach keine grundlegende Bedeutung zukommt,
  - im Gebietstyp MI Regelnutzungen zulässig wären, die der im SO-Gebiet beabsichtigten Nutzung ähneln,
  - das umgewandelte WA-Gebiet nicht dazu beiträgt, das ursprüngliche Flächen-volumen des SO-Gebietes bedeutsam zu vergrößern, da durch liegenschaftliche Veränderungen Flächenverluste eingetreten sind (Verkleinerung zugunsten des nordwestlichen MI-Gebietes, Aufweitung der Johann-Koch-Straße).



Die landesplanerische Unbedenklichkeit für ein Einzelhandelsgroßprojekt i.S.d. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist von der Bezirksregierung Hannover am 17.01.1991 erklärt worden.

#### 5. Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen

##### 5.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die Vermaßung von zeichnerischen Festsetzungen ist aus den beigelegten Anlagen übernommen oder abgeleitet worden.

Als besondere Art der baulichen Nutzung ist, dem Flächennutzungsplan entsprechend, festgesetzt worden: Sonstiges Sondergebiet für ein Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zur Vermeidung einer wettbewerblichen Einflußnahme und um den Kreis der von Markt- u. Kundenansprüchen initiierten Ansiedlungsbewerbern so groß wie möglich zu halten, ist auf die Auswahl oder den Ausschluß bestimmter Nutzungsarten verzichtet worden. Nutzungsarten, deren Wirkungen sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbaren lassen, sind gem. § 15 BauNVO ohnehin nicht zulässig.

Die Maße der baulichen Nutzung sind aus dem Bebauungsentwurf abgeleitet worden. Sie überschreiten nicht die Obergrenzen, die von der Baunutzungsverordnung vorgegeben sind.

Die durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche ist aus dem Bebauungsentwurf abgeleitet worden.

Durch die Höhenfestlegung baulicher Anlagen sollen in erster Linie mögliche Konflikte im Verhältnis zu benachbarten Nutzungen ausgeschaltet werden.

Durch die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Verbreiterung soll die Johann-Koch-Straße ihrer im Flächennutzungsplan vorgegebenen Aufgabe (innerörtliche Hauptverkehrsstraße) gerecht werden. Im Unterschied zum Ausbaustandard anderer Ortsstraßen erhält die Johann-Koch-Straße Radwege. Damit wird den Anforderungen an die Leichtigkeit und Sicherheit von Hauptverkehrsstraßen entsprochen. Die Abmessungen sind der diesbezüglichen Anlage entnommen worden.

Die Flächen für KFZ- u. Fahrrad-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- u. Abfahrten sind dem Bebauungsentwurf entnommen worden. Ihr Umfang deckt den Bedarf an notwendigen Einstellplätzen für Kunden, Personal und Andienung. Dem Bedarf an KFZ-Stellplätzen für Kunden liegt das Richtmaß 1 PKW/30 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche zugrunde. Dies wird für ausreichend gehalten, da die günstige Lage im Siedlungsbereich erwarten läßt, daß ein wesentlicher Teil der Kundschaft und den Personals das Fachmarktzentrum zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dem Bebauungsentwurf entnommen worden. Durch sie sollen schützende und/oder raumgestaltende Abstandsflächen entstehen, die zugleich dazu beitragen, naturschutzrechtliche Eingriffe auszugleichen. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß durch dieses Pflanzgebot für den Eigentümer keine besonderen Anforderungen, die erheblich über das Maß einer üblichen Grundstücksbewirtschaftung hinausgehen, entstehen und keine wesentliche Wertminderung eintritt. - Durch das Nachpflanzgebot soll der dauernde Bestand der Anpflanzungen sichergestellt werden.

Als Anlage zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gegenüber den westlichen und südlichen Nachbarnutzungen außerhalb des Planbereichs ist ein zu bepflanzen der Schutzwall festgesetzt worden. Zur weiteren Begründung wird auf 8.1 verwiesen.

## 5.2 Textliche Festsetzungen

Als Maßnahme zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs in den natürlichen Regenwasserkreislauf ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Zur weiteren Begründung s. 8.2.4.

Eine weitere Maßnahme gleichen Zwecks ist das Pflanzgebot für Einzelbäume auf dem Baugrundstück. Zur weiteren Begründung s. 8.2.5.

## 5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Zur Klarstellung der fernstraßenrechtlichen Anforderungen an das Baugrundstück entlang der Koldinger Straße, die als B 443 im Abschnitt des Geltungsbereichs noch den Status der sog. freien Strecke hat, ist zeichnerisch und textlich auf dem Zufahrtenausschluß und auf die Bauverbotszone (§§ 8a u. 9 Bundesfernstraßengesetz) hingewiesen worden.

## 6. Städtebauliche Daten

Angaben in m <sup>2</sup>			
Größe des Geltungsbereichs			54.670
darin Koldinger Straße		3.420	
Verbreiterung J.-K.Str.		3.015	
Bauland = Baugrundstück		48.235	
darin überbaubare Fläche	15.960		
Nebenanlagen	22.907		
Pflanzfläche	3.463		
Schutzwall	5.905		

$$\text{GRZ} = \frac{\text{überbaubare Fl. + Nebenanlagen}}{\text{Baugrundstück}} = \frac{15.960 + 22.907}{48.235} = 0,8; \text{ festgesetzt: } 0,8$$

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Bruttogeschoßfläche nach Bebauungsentwurf}}{\text{Baugrundstück}} = \frac{17.920}{48.235} = 0,37; \text{ festgesetzt: } 0,4$$

$$\begin{array}{lcl} \text{Kundenparkplätze} & 580 & \\ \text{Personalparkplätze} & 58 & \\ \text{P insgesamt} & 638 & \end{array} \quad \frac{\text{Bruttogeschoßfläche}}{\text{P insgesamt}} = \frac{17.920}{638} = 28,1 \text{ m}^2/\text{P}$$

## 7. Erschließung

Das Plangebiet ist durch die teilausgebaute Johann-Koch-Straße verkehrlich bereits erschlossen. Für den weiteren Ausbau dieser Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ist die notwendige Verbreiterungsfläche vorsorglich festgesetzt worden. Der Zeitpunkt des weiteren Ausbaus wird grundsätzlich vom Fortschritt der Stadtentwicklung im Einzugsbereich der Johann-Koch-Straße bestimmt. Nicht auszuschließen ist, den Endausbau des im Planbereich gelegenen Abschnitts der Johann-Koch-Straße vorzuziehen, wenn dies für die Grundstückerschließung des Fachmarktzentrums erforderlich sein sollte.

Das Baugrundstück kann an die bestehenden Leitungsnetze für Schmutz-, Regen- u. Trinkwasser angeschlossen werden. Im Grundsatz ist damit auch die Löschwasserversorgung sichergestellt.

Die Energieversorgung ist durch Anschlußmöglichkeiten an die Netze der Hastra und der Landesgas ebenfalls sichergestellt.

## 8. Auswirkungen

### 8.1 Immissionen

Nach der in der Planungsphase vorgefundenen Situation sowie nach den denkbaren Auswirkungen der Planung sind hinsichtlich des Nachbarschutzes für die außerhalb des Planbereichs westlich und südlich angrenzenden bestehenden und geplanten Nutzungen lediglich Lärmimmissionen in Betracht zu ziehen.

Als Maßnahme für den vorbeugenden Nachbarschutz (Gebot der Rücksichtnahme und der Konfliktbewältigung) ist neben der Beachtung des immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes (Zwischenschaltung einer Abstandsfläche) zusätzlich die Anlage eines bepflanzten Schutzwalls festgesetzt worden. Es wird davon ausgegangen, daß Belästigungen oder Störungen, die über das Maß nach § 906 Bürgerliches Gesetzbuch hinausgehen, auszuschließen sind. Im Zweifelsfalle ist eine Klärung im Baugenehmigungsverfahren, ggf. mit zusätzlichen Maßnahmen, herbeizuführen. Siehe dazu auch die entsprechende Anlage.

### 8.2 Naturschutz

#### 8.2.1 Ausgangslage

Das Plangebiet wird im Zeitraum der Planungsphase ackerbaulich genutzt. Gehölzaufwuchs oder Einzelbäume sind nicht vorhanden. Durch die intensive Bodenbewirtschaftung unter Verwendung von Dünge- u. Pflanzenschutzmitteln hat der

Planbereich nur eine Minderbedeutung für die Erhaltung natürlicher Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hat der Boden im Planbereich aber insoweit Bedeutung, als er wegen seiner Durchlässigkeit die Grundwasserneubildung durch die natürliche Regenwasserversickerung ermöglicht.

### 8.2.2 Eingriffe

Die Planungsfolgen durch die Verdichtung und Versiegelung des Bodens, wie Störung des Regenwasserkreislaufs und des Kleinklimas sowie Einengung der Lebensräume von Pflanzen und Tieren, verursachen naturschutzrechtliche Eingriffe. Über deren Behandlung ist in der Reihenfolge - vermeiden - minimieren - ausgleichen - ersetzen - unter Beachtung des planungsrechtlichen Abwägungsgebot zu befinden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann nicht entstehen, da der Gelungsbereich inmitten der bebauten Ortslage nicht mehr Teil der Kulturlandschaft ist.

Die Gesamtheit der Eingriffe zu vermeiden, wird durch die Notwendigkeit dieser Planungsmaßnahme ausgeschlossen. Eine Minimierung durch eine weniger intensive Baulandnutzung würde bei unverändertem Nutzflächenbedarf letztlich eine noch umfangreichere Landinanspruchnahme zur Folge haben. Für die Eingriffsbehandlung kommen daher nur Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in Frage.

### 8.2.3 Methodischer Behandlungsansatz

Durch eine größtmögliche dezentrale Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstück und eine zukünftig ökologisch orientierte öffentliche Regenwasserbewirtschaftung soll die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert bis nahezu vermieden werden.

Durch die Regenwasserversickerung entstehen Feuchtbiotope, die neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere schaffen und das Kleinklima positiv beeinflussen.

Durch Anpflanzungen soll Grünvolumen geschaffen werden, das ebenfalls Lebensräume schafft, deren Vernetzung fördert und kleinklimatische Verbesserungen herbeiführt.

### 8.2.4 Regenwasserversickerung

Nach dem geotechnischen Gutachten vom Institut Dr. Jochen Zirfas, Limburg, ist eine Mulden-Rigolen-Versickerung mit folgenden Grunddaten möglich:

Bodenart	SW/GW	Rigolenhöhe	3,0m
$k_f$ -Wert des Bodens	$2,5 \times 10^{-6}$ m/s	Art der Kiesfüllung	16/56
Regenspende	100 l/s x ha	Porenanteil des Kiesel	35 %
Regendauer	15 min.	Sickerrohrdurchmesser	300 mm
angesetzte Häufigkeit (n)	0,2/a	Entleerungszeit	24 h
Fläche $A_{red}$	27.300 m <sup>2</sup>	$Q_R = A_{red} \times r_{15(1)}$	
Versickerungsart	Rigolen	$27.300 \text{ m}^2 \times 0,01 \times 900 =$	245,7m <sup>3</sup>
Rigolenbreite	1,0 m	erforderl. Rigolenlänge	2,385 m

Größere Belastungen, wie z.B. Gewitterregen, sollen durch eingebaute Sickerrohre in den Rigolen mit einem Fassungsvermögen von ca. 180 m<sup>3</sup> bewältigt werden. Gleichzeitig bringt ein verzögertes Abfließen von den Mulden des Parkplatzes, die als Trennstreifen zwischen Stellplatzreihen angeordnet sind, und ein Anstau von 1 cm ca. 163 m<sup>3</sup>, so daß ein Gesamtregenwasseraufnahmevermögen von 343 m<sup>3</sup> zur Verfügung steht. Dies entspricht einem Belastungsregen von ~ 140 l/s x ha bei t = 15 min. Hierbei ist das Aufnahmevermögen und die Ablaufzeitverzögerung der begrünten Dachflächen noch nicht berücksichtigt. Für noch heftigere Belastungsregen werden sicherheitshalber zwei Überlaufanschlußstellen an die öffentliche Regenwasserkanalisation empfohlen.



Da es sich bei der vorgesehenen Art der Regenwasserversickerung um eine technische Infiltration handelt, ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 10 Nds. Wassergesetz erforderlich.

Nach dem fachgutachtlich möglichen und dementsprechend vom Bauträger beabsichtigten RW-Versickerungsumfang wird der Eingriff in den Wasserkreislauf als ausgeglichen bewertet, auch wenn geringe Anteile als Folge seltener Starkregen durch Überlauf in das öffentliche RW-Ableitungssystem gelangen. Auf Empfehlung der Stadt beabsichtigt der Bauträger, eine RW-Ablaufverzögerung durch eine Dachbegrünung herbeizuführen. Das Dachflächenwasser soll in der westlichen Vorfläche des Schutzwalls zur Versickerung gebracht werden. Durch diese Zusatzmaßnahme wird außerdem das örtliche Kleinklima positiv beeinflusst.

### 8.2.5 Bepflanzungen

Die Flächenbepflanzungen und die Einzelbaumpflanzungen haben neben ihrer gestalterischen Bedeutung den Zweck, durch Schaffung von Grünvolumen naturschutzrechtlicher Eingriffe auszugleichen.

### 8.2.6 Bilanz der Eingriffsbehandlung

Für die Beurteilung natürlicher Gegebenheiten und Funktionen sowie für die Einschätzung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen liegen z.Zt. einheitliche und verbindliche Bemessungskriterien noch nicht vor. Um dennoch eine Bilanzierung vornehmen zu können, werden die folgenden Wertmaßstäbe angenommen, die nach eigenem Ermessen aus z.Zt. in der Diskussion befindlichen Modellen abgeleitet worden sind.

Ungestörter Boden	1,0
Gestörter Boden durch Intensivlandwirtschaft	0,8
Grünflächen zur Gliederung von Verkehrsfl. u. Nebenanlagen	0,8
mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Flächen	4,0
großkroniger Einzelbaum	25

Bewertung der Nutzungen im Plangebiet (ohne B 443)

Nutzung	m²/Stück	Maß	Wert
<u>Vor dem Eingriff</u>			
Ackerland	51.250	0.8	41.000
<u>Nach dem Eingriff</u>			
Bauland	48.235		0
darin versiegelt	35.867	0	
Grün in Nebenanlagen	3.000	0.8	2.400
Pflanzflächen	3.463	4.0	13.852
bepflanzt. Schutzwall	5.905	4.0	23.620
Bäume			
(1/300 m² Nebenanlage)	78	25	1.950
Verkehrsfläche (Verbreiterung)	3.015		
darin versiegelt	2.715	0	0
Grünflächen	300	0.8	240
Bäume	11	25	275
	insgesamt		42.337
Kompensationssaldo			+ 1.337

Durch die in der vorstehenden Tabelle aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sowie durch die in 8.2.4 beschriebene Regenwasserbehandlung werden die im Geltungsbereich zu erwartenden Eingriffe i.S.d. § 10 des Nds. Naturschutzgesetzes ausgeglichen.

**8.3 Soziale Verhältnisse**

Der Geltungsbereich ist im Planungszeitraum nicht bewohnt, so daß Regelungen für Eingriffe in persönliche Lebensumstände außer Betracht bleiben.

**8.4 Bodenordnung**

Zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung der öffentlichen Verkehrsflächen werden bodenordnende öffentliche Maßnahmen erst dann für erforderlich gehalten, wenn die zunächst beabsichtigten freiwilligen Maßnahmen ohne Erfolg bleiben.

**8.5 Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes löst Kosten für die Weiterführung der erstmaligen Herstellung der Johann-Koch-Straße aus.

Die das Plangebiet betreffenden Kosten sind anteilige Kosten eines größeren Abrechnungsgebietes, das für die Johann-Koch-Straße zu bilden ist. Die umfassende Kostenschätzung für das Abrechnungsgebiet ist im Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht möglich.

Kosten für die Verlegung von Ver- u. Entsorgungsanlagen fallen voraussichtlich nicht an, da die vorhandenen Leitungssysteme für den Anschluß des Planbereichs leistungsfähig genug sind.

Kosten für den Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe außerhalb des Baugrundstücks fallen nicht an.

**9. Hinweise****9.1 Altlasten**

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind im Geltungsbereich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht bekannt.

**9.2 Bodendenkmalspflege**

Es ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Die Maßnahmenträger sind deshalb verpflichtet, den Beginn von Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich beim Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Baudenkmalpflege -, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen. Die Unterlassung stellt eine Ordnungswidrigkeit dar.

Pattensen, den 20.12.1996

gez. Griebe  
Bürgermeister

Siegel  
DS

gez. Storz  
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

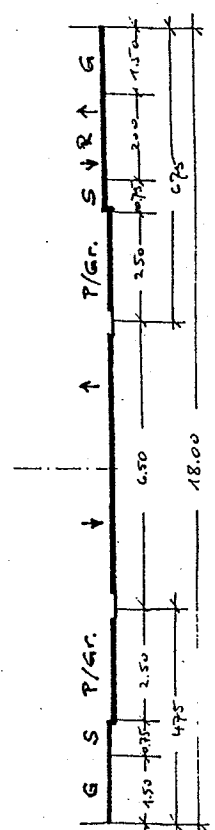
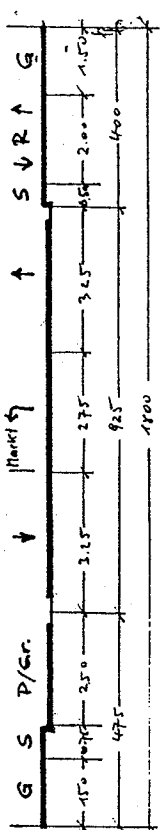
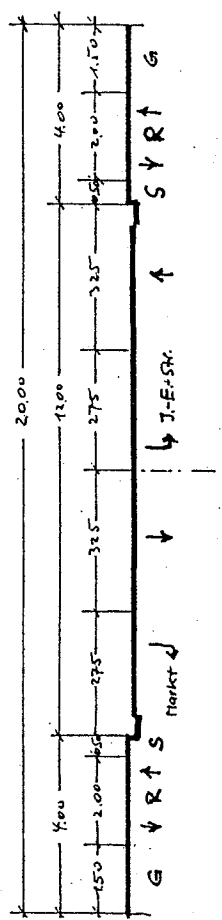
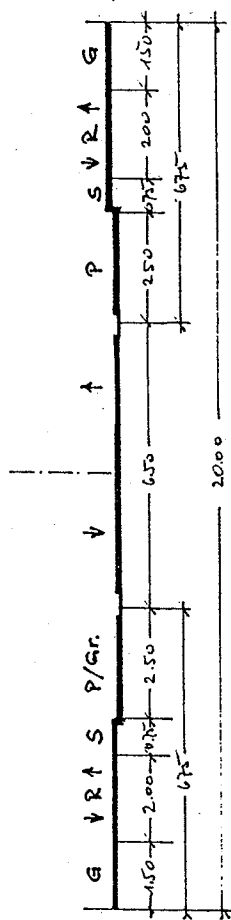
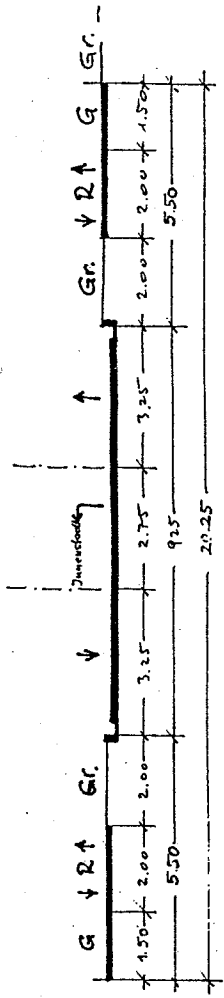
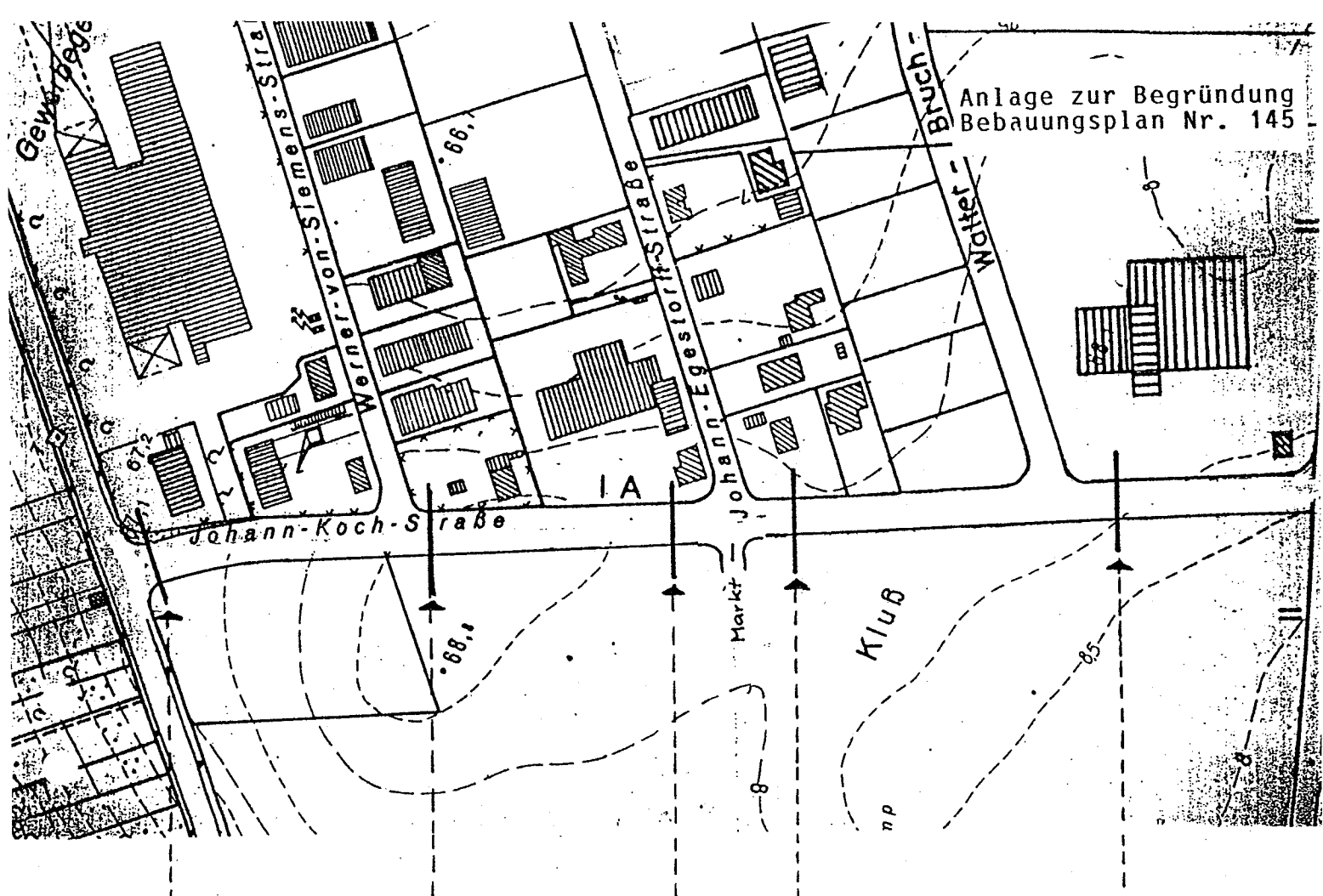
Pattensen, den

30. SEP. 1999



*[Handwritten signature]*

anlagen  
Querschnitte Johann-Koch-Straße  
Bebauungsentwurf  
Angaben zu Geräuschimmissionen



Anlage zur Begründung  
Bebauungsplan Nr. 145

PROJEKT  
FACHMARKTZENTRUM IM  
GEWERDEPARK PATTENSEN

ZURHAUT  
GEBÄUDEENTWURF ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 145



ZEICHNUNG

GEZ./GES.

DATUM  
geänd. Dez. 96  
NOV. 95

MASSSTAB  
1:1000

PROJEKT NR.

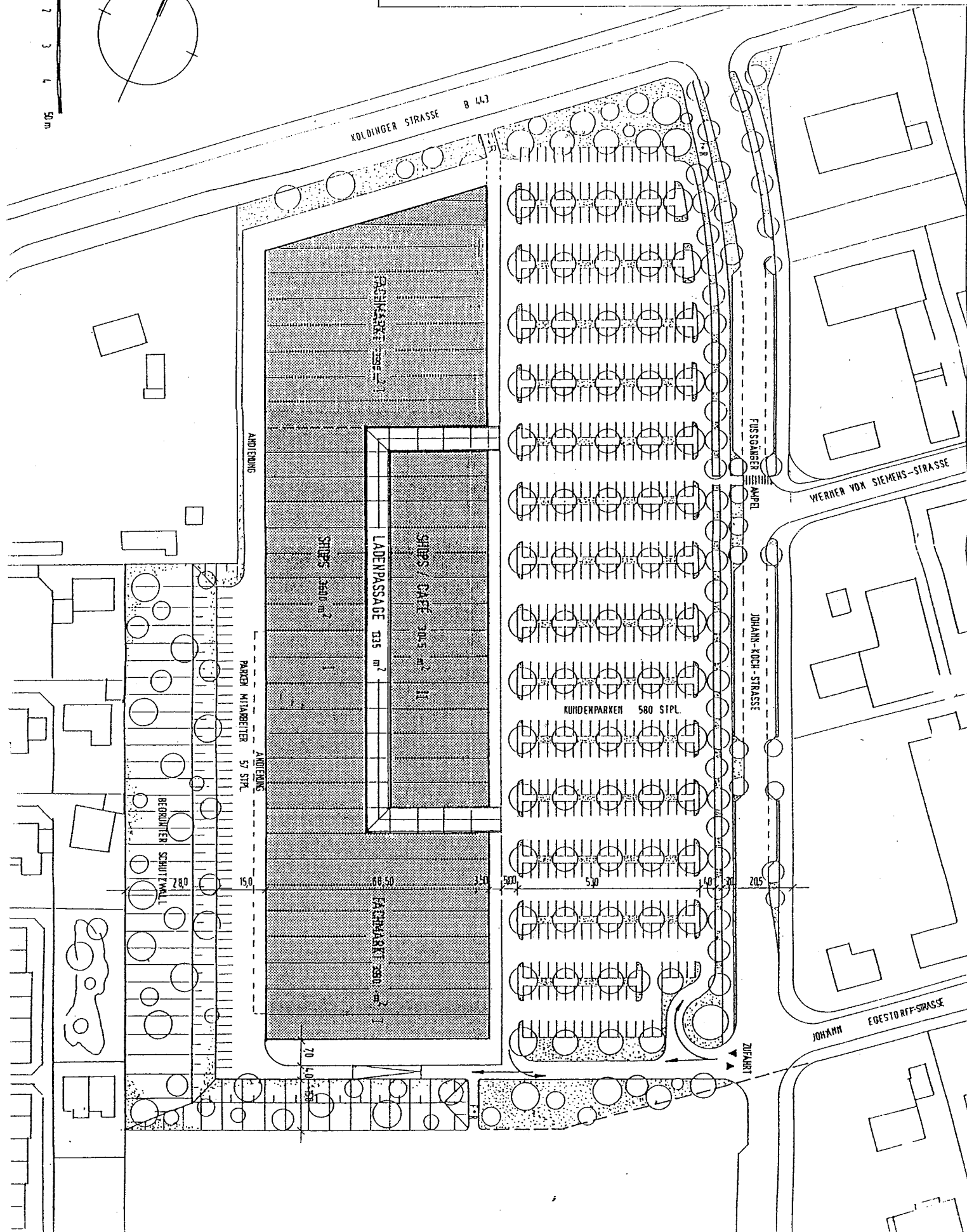
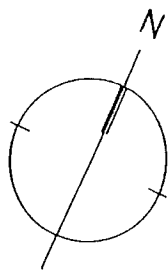
Z. Nr.

INDEX

LAUBACH ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GMBH HAHN - LEIPZIG

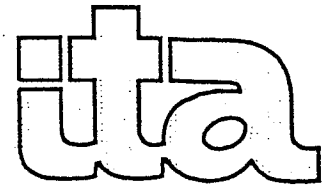
TELEFON: 041 31 / 83 90 11 - TELEFAX: 041 31 / 83 90 15

0 1 2 3 4 50m

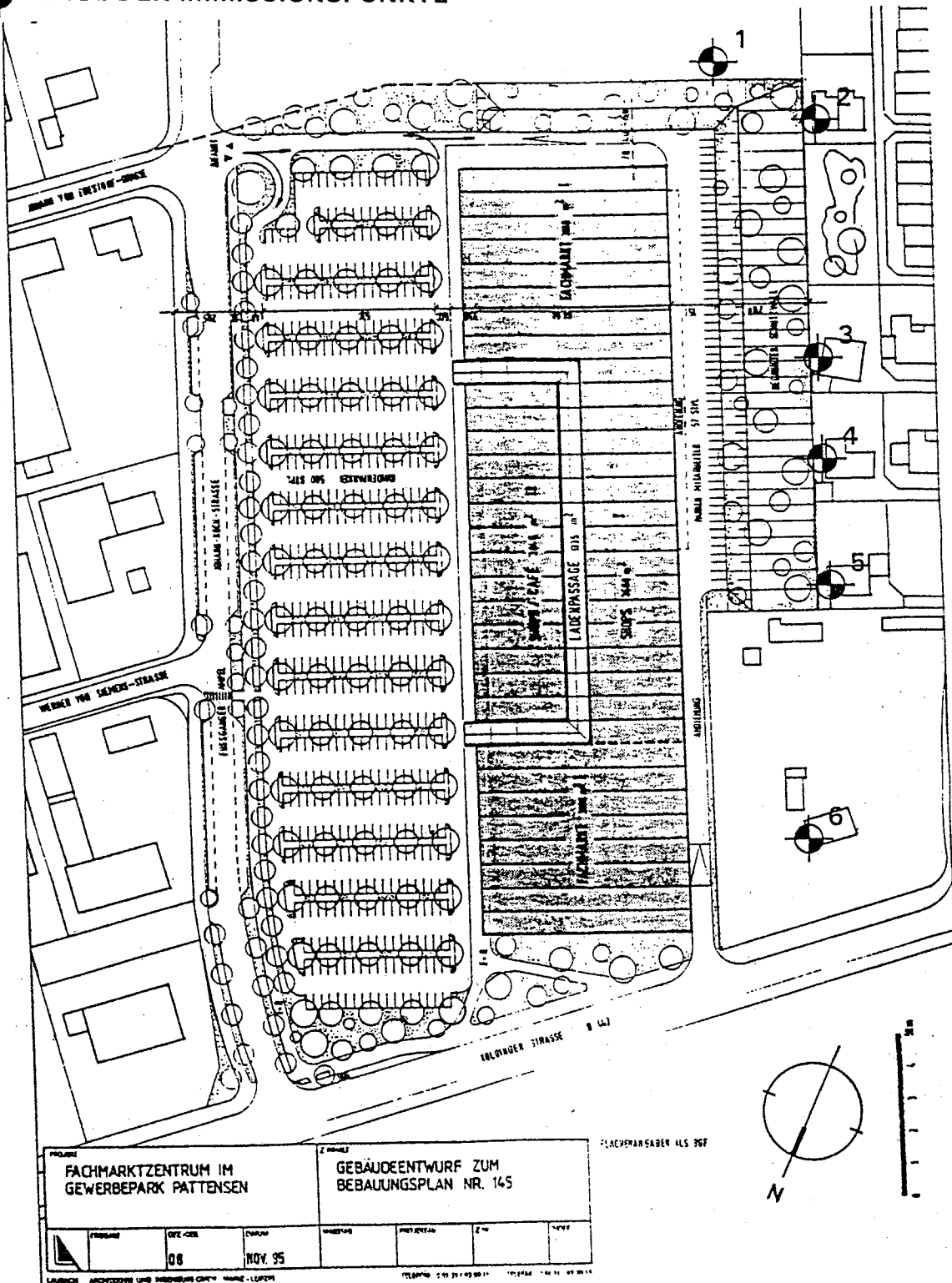


# GEWERBEPARK PATTENSEN

GERÄUSCHIMMISSION DURCH ANLIEFERUNG UND PERSONALVERKEHR



## LAGE DER IMMISSIONSPUNKTE





## Angaben aus der gutachtlichen Stellungnahme

### Bearbeitungsgrundlagen, u.a.

- VDI-Richtlinie 2058 „Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft“, Ausgabe 1985
- VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“, Ausgabe 1988
- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, Ausgabe 1991
- Schriftenreihe Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Heft 89 „Parkplatzlärmstudie“, 3. Auflage, Ausgabe 1994
- RLS-90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ des Bundesministers für Verkehr, Ausgabe 1990

### Nutzungszeit und Verkehrsaufkommen

Nutzungszeit lt. Auftraggeber: 7.00 bis 21.00 Uhr

#### Verkehrsaufkommen

Personalparkplatz: 57 Stellplätze, dreifache Belegung pro Tag

Anlieferung: Im Mittel 15 LKW, max. 20 LKW pro Tag

### Beurteilung der Geräuschemissionen

Tabelle 2 *) Beurteilungspegel bei max. Anlieferverkehr IP dB(A)		Immissions- richtwerte in dB(A) Gebiet tags		Unter- schrei- tung dB(A)	Anmerkung des Planverfassers
1 EG	45	WA	55	10	Ein Pegelunterschied von 10 dB(A) entspricht etwa einer Verdoppelung od. einer Halb- ierung der empfundenen Lautheit
2 EG	44			11	
3 EG	45			10	
OG	50			5	
4 EG	45			10	
5 EG	46	MI	60	9	In den Angaben nicht berück- sichtigt ist eine nachträgliche Erhöhung des Schutzwalls um 0,8 m auf nunmehr 71 m üNN
6 EG	49			11	
OG	50			10	

\*) Untere Berücksichtigung eines Ruhezeitzuschlags für die Tageszeit 6.00 bis 7.00 und 19.00 bis 21.00 Uhr

### Abschätzung der zu erwartenden Spitzenpegel

Die höchsten Spitzenpegel werden im Bereich des Parkplatzes und vornehmlich bei Ladevorgängen auftreten. Bei hauseigenen Messungen wurden Taktmaximalpegel von vereinzelt bis 81 dB(A) bei einem Abladevorgang an einem Lebensmittel-SB-Markt ermittelt. Der Abstand bei der Messung betrug 16 m. im vorliegenden Fall liegen die nächstliegenden Immissionspunkte zu diesen möglichen Quellen in einem Abstand von ca. 35 bis 40 m.

Hieraus resultiert, daß etwa 6 dB(A) geringere Spitzenpegel auftreten dürften als bei den Messungen ermittelt. Die zu erwartenden Spitzenpegel liegen somit im Bereich  $\leq 80$  dB(A).

Die Immissionspunkte 1 bis 5 liegen in einem Gebiet, in dem vorwiegend Wohnungen untergebracht sind (Allgemeines Wohngebiet), hier dürfen Spitzenpegel einen Wert von 85 dB(A) während der Tageszeit nicht überschreiten. Diese Forderung wird eingehalten.

An IP 6 dürfen Spitzenpegel einen Wert von 90 dB(A) nicht überschreiben, auch diese Forderung wird eingehalten.