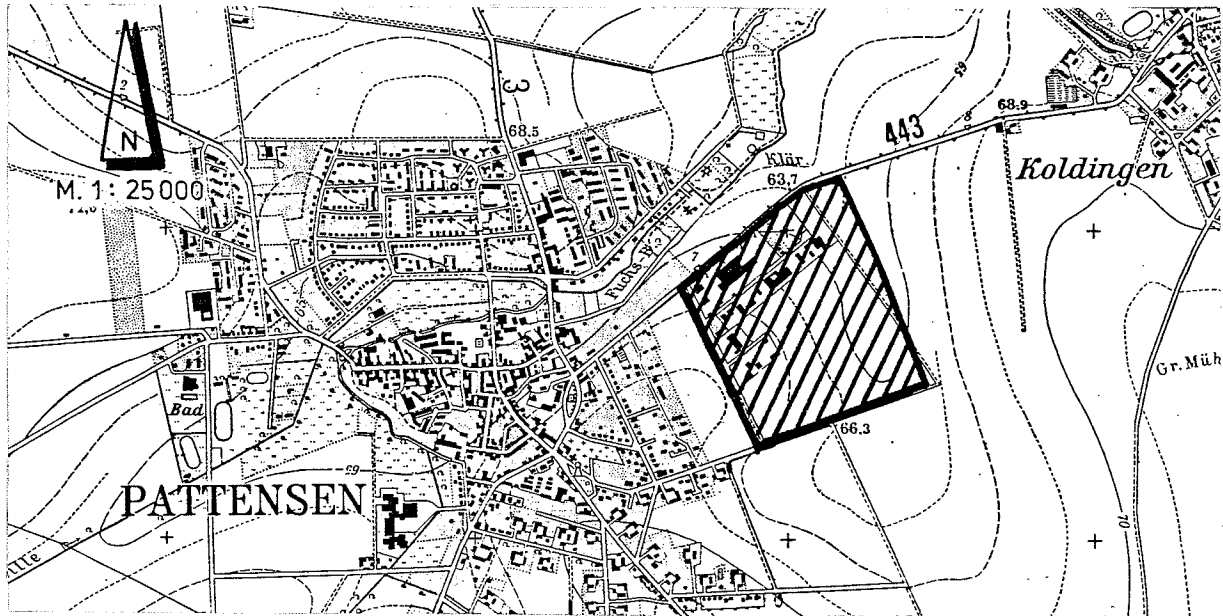


STADT PATTENSEN

Bebauungsplan Nr. 147

Gewerbepark Pattensen - Ostteil

PLANBEGRÜNDUNG



Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erfaßt das vorhandene "Gewerbegebiet Koldinger Straße" und ein nach Osten und Süden sich anschließendes größeres Neubaugebiet für gewerbliche Nutzungen.

Im Geltungsbereich haben in der Vergangenheit bereits Überplanungen stattgefunden. Der Stand der jeweiligen Verfahren reicht von der Absichtserklärung (Aufstellungsbeschluß) bis zur Rechtsverbindlichkeit. Die Geltungsbereiche und der jeweilige Verfahrensstand sind in der Anlage 1 zeichnerisch dargestellt.

Ziel der Zusammenfassung von Neu- und Altbaugbiet ist es

- zu vermeiden, daß im zukünftig einheitlichen Gewerbepark Vorschriften unterschiedlicher Baunutzungsverordnungen (BauNVO) zur Anwendung kommen;
- schon verbindliche Festsetzungen aktuellen Zielen und Bedürfnissen anzupassen.

Raumstrukturell sind Zäsuren vorgegeben bzw. im Entstehen begriffen, die den gewählten Geltungsbereich präjudizieren: im Norden die vorhandene B 443, im Osten die im Planfeststellungsverfahren befindliche Ortsumgehung im Zuge der B 3, im Süden die neue Ortsrandlage und im Westen der ortsbildprägende Bauflächenwechsel von G über M zu W.

Der gewählte Geltungsbereich läßt erwarten, daß in seinen Grenzbereichen Konflikte mit Nachbargebieten nicht zu befürchten sind.

Beachtung des Entwicklungsgebotes

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, eingeschlossen die das Plangebiet betreffende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, entwickelt worden. Siehe dazu Anlage 2.

Ergebnis der vorgezogenen Bürger- u. TÖB-Beteiligung

Anhand eines Vorentwurfes ist den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) und den Bürgern während mehrwöchiger Zeiträume Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme gegeben worden. Äußerungen, die sich nicht im Einklang mit dieser Planung befinden, sind nicht gemacht worden.

Ziel und Zweck der Planung

Durch die getroffenen Festsetzungen soll die Grundlage für die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebietes zu einem vielfältig genutzten "Gewerbepark Pattensen" geschaffen werden. Dieser Stadtentwicklungsmaßnahme liegt konzeptionell zu Grunde:

1. Die Standorte vorhandener Betriebe sollen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht gesichert und damit - so weit wie möglich - entwicklungsfähig gehalten werden.
2. Der "Engpaß Gewerbefläche" (in der Stadt sind z.Zt. freie gewerbliche Baugrundstücke und Baugebiete nicht verfügbar) soll durch Neuausweisung und stufenweiser Aufschließung beseitigt werden.
3. Der Gewerbepark soll einem breiten Spektrum verschiedener Wirtschaftsbereiche Ansiedlungsmöglichkeiten bieten. Auszuweisen sind daher Industrie- u. Gewerbegebiete sowie Misch- u. Kerngebiete. Letztere sind dem Westteil des Gewerbeparks vorbehalten.
4. Es ist darauf hinzuwirken, die Gebäude und Freiflächen so zu gestalten, daß sie zusammen mit öffentlichen grünordnerischen Maßnahmen die Zielsetzung fördern, den Gewerbepark zu einem integralen Bestandteil von Pattensen-Mitte werden zu lassen.
5. Die bisherige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur soll in ihrer Leistungsfähigkeit verbessert werden. Dazu gehört insbesondere das Vorhalten von Anschlußmöglichkeiten an die Erdgasversorgung.

S t ä d t e b a u l i c h e s K o n z e p t

Verkehrliche Baugebiets- und Grundstückerschließung

Die äußere Erschließung des Altbaugebietes wurde durch die Anbindung der örtlichen Sammelstraße (Johann-Koch-Straße) an die freie Strecke der B 443 (Koldinger Straße) hergestellt. Die innere Erschließung besteht aus zwei als Sackstraßen ausgebildete Erschließungsstraßen. Zusammengekommen stellen die vorhandenen Straßen ein rasterartiges Gefüge dar, das als systematische Grundlage für die Erschließung des Neubaugebietes weiterentwickelt worden ist.

Die äußere Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfährt eine entscheidende Verbesserung durch den Anschluß einer zweiten Sammelstraße (Ludwig-Erhard-Straße) an die freie Strecke der B 443 gegenüber dem nordwestlichen Anschlußarm der geplanten Anschlußstelle Pattensen-Ost im Zuge der Ortsumgehung der B 3. Diese Maßnahme ist bereits Bestandteil des eingeleiteten Planfeststellungsverfahrens. Sie stellt eine außergewöhnliche Verkehrsgunst dar, die im besonderen Maße die Standortwahl des Gewerbeparks rechtfertigt.

Der südliche Abschnitt der östlichen Sammelstraße (Ludwig-Erhard-Str.) wird zunächst nur Sackstraße, bis eine Erweiterung des Gewerbeparks nach Süden erforderlich wird.

Die westliche Sammelstraße (Johann-Koch-Str.) wird südlich außerhalb dieses Planbereiches mit dem örtlichen Straßennetz verknüpft.

Diesbezügliche Festsetzungen werden voraussichtlich im Bebauungsplan Nr. 136 getroffen.

Das rasterartige Straßennetz und seine zweimalige Anbindung an das weiterführende Straßennetz sichert eine reibungslose und übersichtliche Verkehrsverteilung und damit günstige Vorgaben für die Bildung und Erschließung von Baugrundstücken.

Baugebiete

Um vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten vorhalten zu können, werden die Gebietstypen GI u. GE festgesetzt. Die angestrebte Vielfalt soll jedoch nicht dazu führen, daß sich hier der reine Einzelhandel zum Nachteil der traditionellen und den Wohngebieten besser zugeordneten Standorte ansiedelt.

Wegen der Vorbelastung mit Verkehrslärm und wegen ihrer der Hauptwindrichtung entgegengesetzten Lage im Gewerbepark hat der Bereich entlang der B 3 eine besondere Eignung für GI-Nutzungen.

Die Baugrundstücke westlich der Ludwig-Erhard-Straße und zwischen der Koldinger Straße und der Johann-Egestorff-Straße, bisher als GE-Gebiet festgesetzt, werden zur Sicherung der dort ausgeübten Nutzungen und ihrer Entwicklungsfähigkeit nunmehr als GI-Gebiet ausgewiesen.

Es handelt sich um Nutzungen, die den in § 4 Nr. 8, 25 u. 32 der 4. BImSchV genannten entsprechen.

Die Nachbarschaften zwischen den Baugebieten innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sind im Sinne von § 50 BImSchG abgestuft und lassen, wenn das Gebot der Rücksichtnahme beachtet wird, das Entstehen von Nutzungskonflikten nicht befürchten. Es wird davon ausgegangen, daß unzulässige Emissionen und Immissionen der Baugebiete nicht zu erwarten sind.

Dies gilt auch hinsichtlich des Verkehrslärms der das Plangebiet tangierenden Bundesstraßen. Nach den Emissionspegelberechnungen in den Erläuterungen zur Planfeststellung der Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 3 sind die Tag-/Nachtvorbelastungen der B 3 und der B 443

(in dB(A): 68.5/61.1 u. 66.3/58,9) niedriger als der für gewerbliche Bauflächen angenommene Grenzwert von 72/62 dB(A).

Die Festsetzungen für die Bebauung sollen bewirken, daß als Gesamteindruck ein gleichmäßig flachgehaltenes Baugebiet entsteht.

Dieses soll nur punktuell und anlagenbedingt von höheren Bauwerken überragt werden. Ziel ist es, ein dem Gesamtbild von Ortslage und Landschaft sich einordnendes Baugebiet entstehen zu lassen.

Landschaftliche und räumliche Einbindung

Das Neubaugebiet nimmt einen Landschaftsteil in Anspruch, der bisher ausschließlich dem Ackerbau mit hoher Bewirtschaftungsintensität diente. Regionaltypisch ist demzufolge, daß das beanspruchte Gebiet frei von natürlichem Aufwuchs ist. Insoweit drängt sich ein Verlustausgleich nicht auf.

Der südliche Baugebietsrand erhält eine Bepflanzung zur Abschirmung der Bebauung gegenüber der sich anschließenden freien Landschaft, die zugleich der landschaftsräumlichen Einbindung dient.

Städtebauliche Daten

Städtebauliche Daten		Fläche in m ²		
		insgesamt	alt	neu
1	Geltungsbereich	374 169	-	-
2	Verkehrsflächen	36 880	11 010	25 870
3	Pumpstation	230	30	200
4	öffentl. Erschließung 2 + 3	37 110	-	-
5	Bauland 1 - 4	337 059	130 240	206 819

$$\begin{aligned} \text{Erschließungsanteil} &= \frac{\text{Erschließungsfläche}}{\text{Geltungsbereich}} \times 100 = \frac{37\ 110}{374\ 169} \times 100 \\ &= 9,9\% \end{aligned}$$

Erschließung nach BauGB	m ² lfdm	DM/m ² DM/lfdm	Kosten DM
Grunderwerb	25 870	wird durch Umlegungsverfahren zur Verfügung gestellt	
Befestigung	25 870	120	3.104 400,--
Regenwasser 50%	1 710	350	299 250,--
Beleuchtung	1 710	65	111 150,--
Bepflanzung	1 710	35	59 850,--
Verschiedenes			40 000,--
insgesamt			3.614 650,--
davon 10% Stadtanteil			361 465,--
durch Beiträge zu decken			3.253 185,--

Die Kosten der NKAG-Erschließung "Ver- u. Entsorgung" werden durch Beitragsaufkommen nach Satzung gedeckt.

Begründung einzelner Festsetzungen

Maße der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der baulichen Nutzung auf dem Baugrundstück durch Grund- und Geschoßflächenzahl, durch die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse wird für das Erreichen der konzeptionell angestrebten Ziele als ausreichend konkretisiert angenommen.

Durch die Festsetzung einer hohen Grundflächenzahl soll eine den Flächenverbrauch reduzierende Bodennutzung erreicht werden.

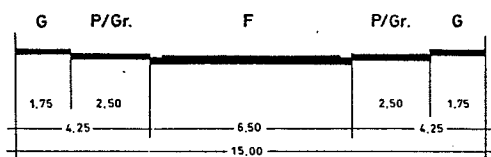
Da die Zahl der Vollgeschosse sich für die Bauhöhenbeschreibung insbesondere produktionstechnischer Bauanlagen nicht eignet, ist als Parallelbestimmung die höchstzulässige Bauwerkshöhe in Metern über einen bestimmten Bezugspunkt festgesetzt worden. Durch diese Maßnahme soll auch die städtebaulich-gestalterische Zielsetzung gesichert werden.

Baugrenzen, nicht bebaubarer Straßenabstand

Den gewählten Abständen der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie liegt u.a. die Absicht zugrunde, private, gärtnerisch gestaltete Freiflächen entstehen zu lassen, die auch der Gestaltung des Baugebietes dienen. Der private Aufwand wird dadurch kompensiert, daß entsprechende grünordnerische, beitragspflichtige Maßnahmen nicht vorgesehen sind.

Öffentliche Verkehrsflächen

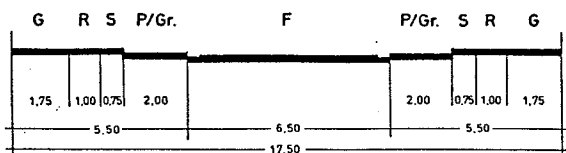
Generell wird von der Überwiegenden Erschließungsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen ausgegangen. Demgemäß sind auch Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt worden.



Übrige Erschließungsstraßen

Bei den vom vorstehenden Querschnitt abweichenden Verkehrsflächen handelt es sich um vorhandene Erschließungsstraßen, deren Querschnitte auch zukünftig den gestellten Anforderungen gerecht werden.

Hinsichtlich der Johann-Koch-Straße ist vorsorglich zu bemerken, daß sie im Falle der Gewerbeparkerweiterung nach Westen und Süden eine höherrangige Funktion als Hauptverkehrsstraße erhalten wird. Dementsprechend wird eine Umgestaltung mit dem nachfolgenden Querschnitt zu erwarten sein. Die Verbreiterung wird in den Anschluß-Bebauungsplänen berücksichtigt.



Johann-Koch-Straße

Mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche

Zur Sicherung der vorhandenen Bepflanzung entlang der B 443, zur Abschirmung unterschiedlicher Nutzungsbereich sowie zur Mitgestaltung des Straßenraumes sind Pflanzstreifen festgesetzt worden.

Die Bepflanzung soll mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden. Besonders geeignetes Pflanzmaterial : in Anlage 3 zusammengestellt. Für abschirmende Bepflanzungen sollte eine Dichte von einer Pflanze pro m² und ein Mischungsverhältnis von 70% Sträucher und 30% Bäume angestrebt werden. Die sog. Vorgärten entlang der Entschließungsstraßen sollten eine aufgelockerte Gruppenbepflanzung erhalten.

Es wird davon ausgegangen, daß diese Festsetzung für die Eigentümer keine besonderen Aufwendungen, die erheblich über das Maß einer üblichen Grundstücksbewirtschaftung hinausgehen, entstehen läßt und daß keine wesentliche Wertminderung eintritt.

Textliche Festsetzung nach dem BauGB

Die Grundflächen-bezogene Nullpunktbeschreibung für das Höhenmaß baulicher Anlagen ist gewählt worden, um bei den zu erwartenden großen Baugrundstücken den unterschiedlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, als wenn pro Grundstück nur ein einziger Bezugspunkt maßgebend wäre.

Dem Ausschluß des reinen Einzelhandels liegt die Absicht zugrunde, die im Stadtteil vorhandenen traditionellen Stellen und zukünftige Standorte, die den Wohngebieten besser zugeordnet werden können, zu sichern.

Textliche Festsetzung nach der NBauO

Wegen der anerkannten besseren Straßengestaltung ist die Einfriedung entlang der Straßengrenze auf die sog. Sockelhöhe begrenzt worden. Die Lage höherer dem Grundstücksschutz dienenden Einfriedungen ist - ebenfalls aus gestalterischen Gründen - innerhalb des Pflanzstreifens vorgesehen.

Planungen Dritter

Die Grenzen des Geltungsbereiches im Nordwesten und Osten des Planungsraumes sind zugleich Begrenzungen des Straßenkörpers von Bundesstraßen, für die z.Zt. Planfeststellungen im Verfahren sind.
Im einzelnen handelt es sich um:

Verlegung der B 3 südliche Hannover, Ortsumgehung Pattensen

Anlage eines Radweges an der B 443 zwischen Pattensen und Koldingen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bauverbotszone (§9 Abs. 1 FStrG) durch Festsetzung von Baugrenzen im Abstand von 20 m zum äußeren Rand der Fahrbahn. Bei Baumaßnahmen ist ferner die Baubeschränkungszone (§ 9 Abs. 2 FStrG) zu beachten, die ihre Begrenzung im Abstand von 40 m zum äußeren Rand der Fahrbahn findet. Darüberhinaus gehen weder vom Bebauungsplan auf die Straßenplanungen des Bundes noch umgekehrt beachtliche Wirkungen aus.

Planungen anderer Träger, die die gemeindlichen Festsetzungen beeinflussen könnten, sind z.Zt. nicht bekannt.

Grundstücksneuordnung

Für die Durchführung des Bebauungsplanes werden bodenordnende öffentliche Maßnahmen zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen für erforderlich gehalten. Deshalb ist bereits ein Umlegungsverfahren eingeleitet worden.

Sozialplanung

Das Neubaugebiet ist im Planungszeitpunkt nicht bewohnt, sodaß Regelungen für Eingriffe in persönliche Lebensumstände außer Betracht bleiben.

Die neuen Festsetzungen im Altbaugbiet entsprechen im wesentlichen den bisherigen, sodaß auch hier keine regelungsbedürftigen Sozialeingriffe erkennbar sind.

Finanzplanung der Stadt

Die Durchführung des Bebauungsplanes löst Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsmaßnahmen und für die Verlegung von Ver- u. Entsorgungsanlagen aus, die mit unterschiedlichen Anteilen von der Stadt und den Vorteilsnehmern zu tragen sind. Näheres dazu siehe "städtebauliche Daten".

Pattensen, den 06.12.1991

gez. Hilliger
Bürgermeister

Siegel
DS

gez. Storz
Stadtdirektor

Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt.

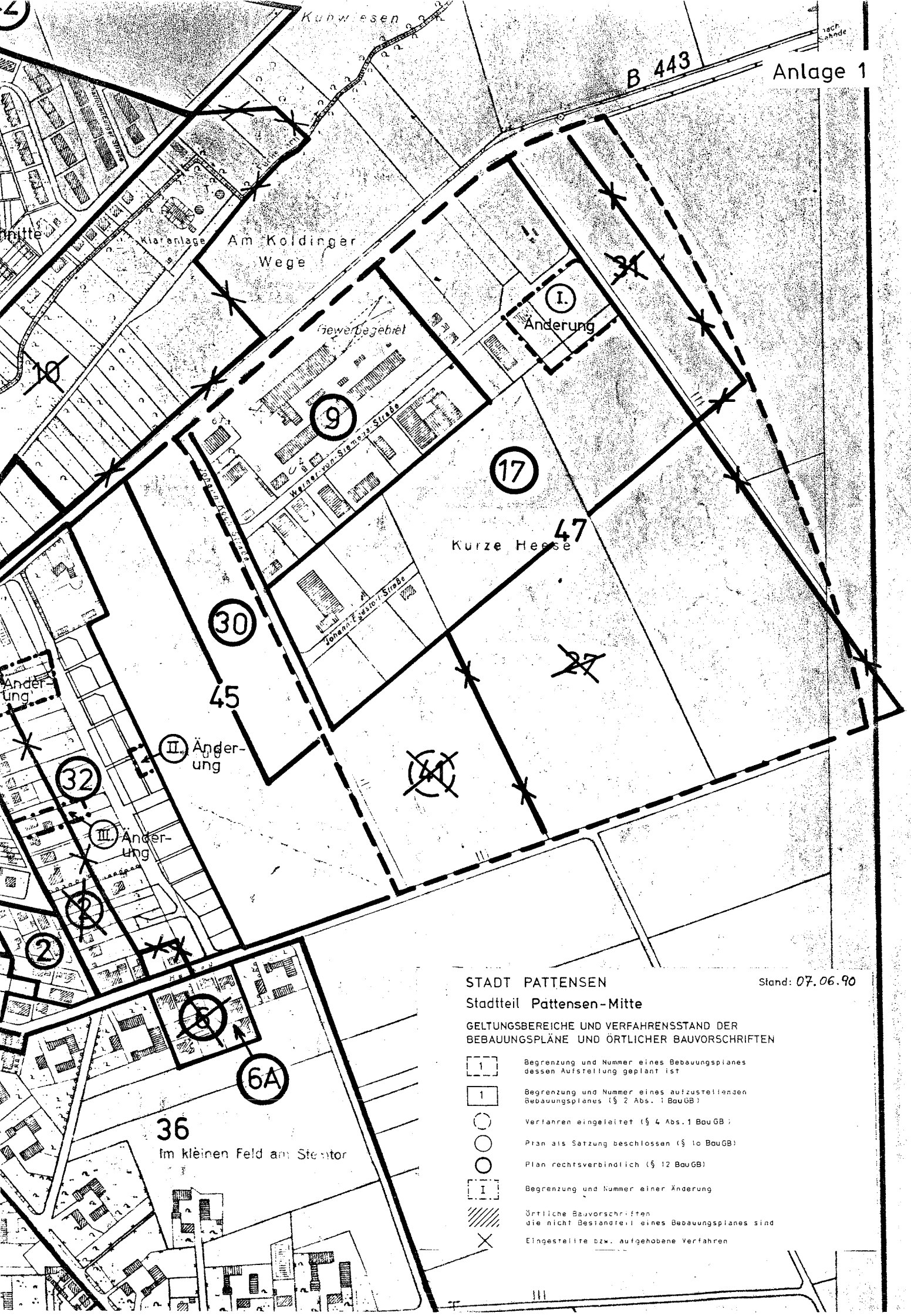
Pattensen, den

DS

Im Auftrag

Anlage

1. Bebauungsplangeltungsbereiche
2. Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan
3. Pflanzenliste



STADT PATTENSEN
Stadtteil Pattensen-Mitte

Stand: 07.06.90

GELTUNGSBEREICHE UND VERFAHRENSSTAND DER
BEBAUUNGSPLÄNE UND ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFTEN

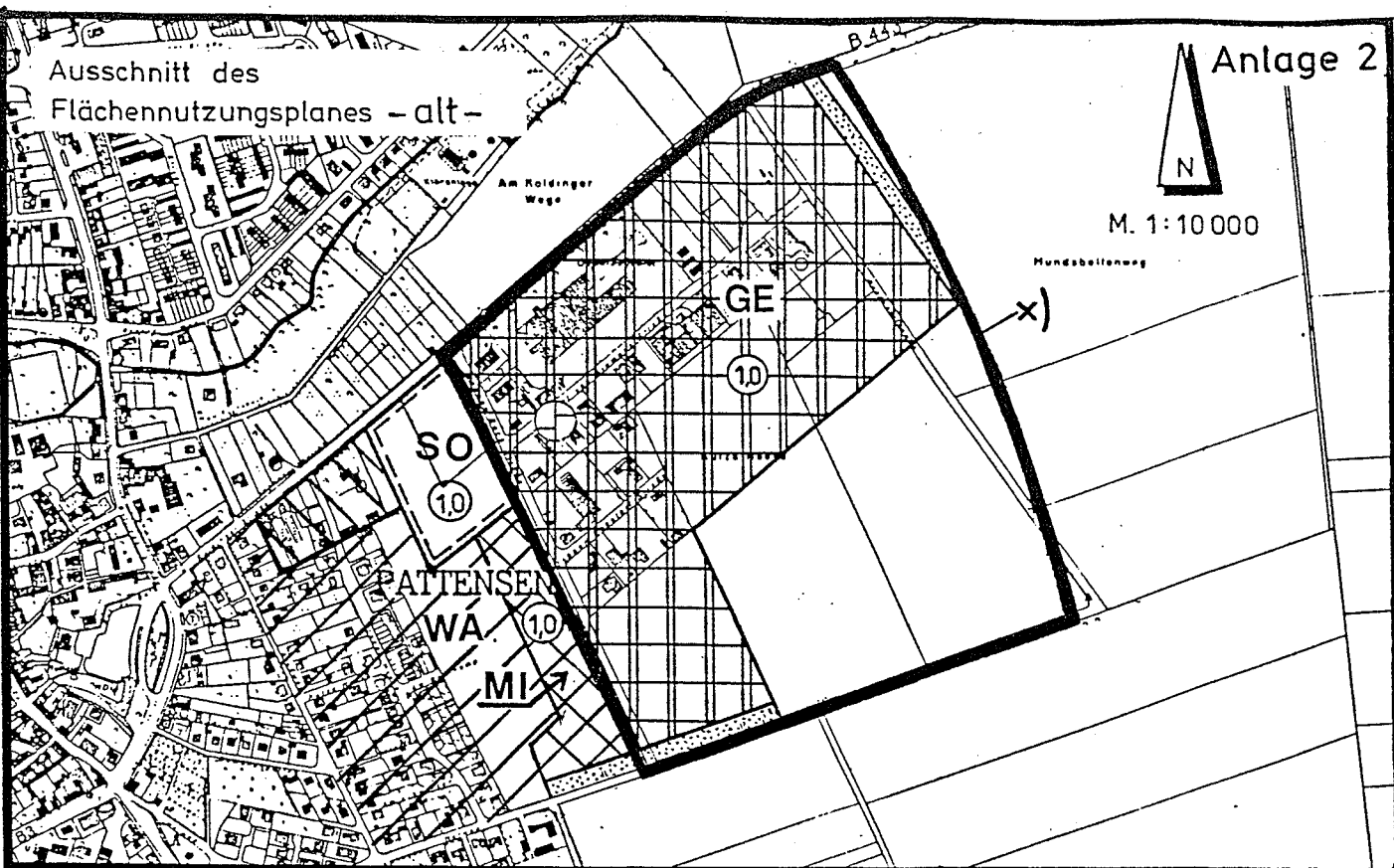
- Begrenzung und Nummer eines Bebauungsplanes dessen Aufstellung geplant ist
- Begrenzung und Nummer eines aufzustellenden Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Verfahren eingeleitet (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Plan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB)
- Plan rechtsverbindlich (§ 12 BauGB)
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- II. Änderung
- III. Änderung
- I. Änderung
- </

Ausschnitt des
Flächennutzungsplanes -alt-



M. 1:10 000

Mundsbellenweg

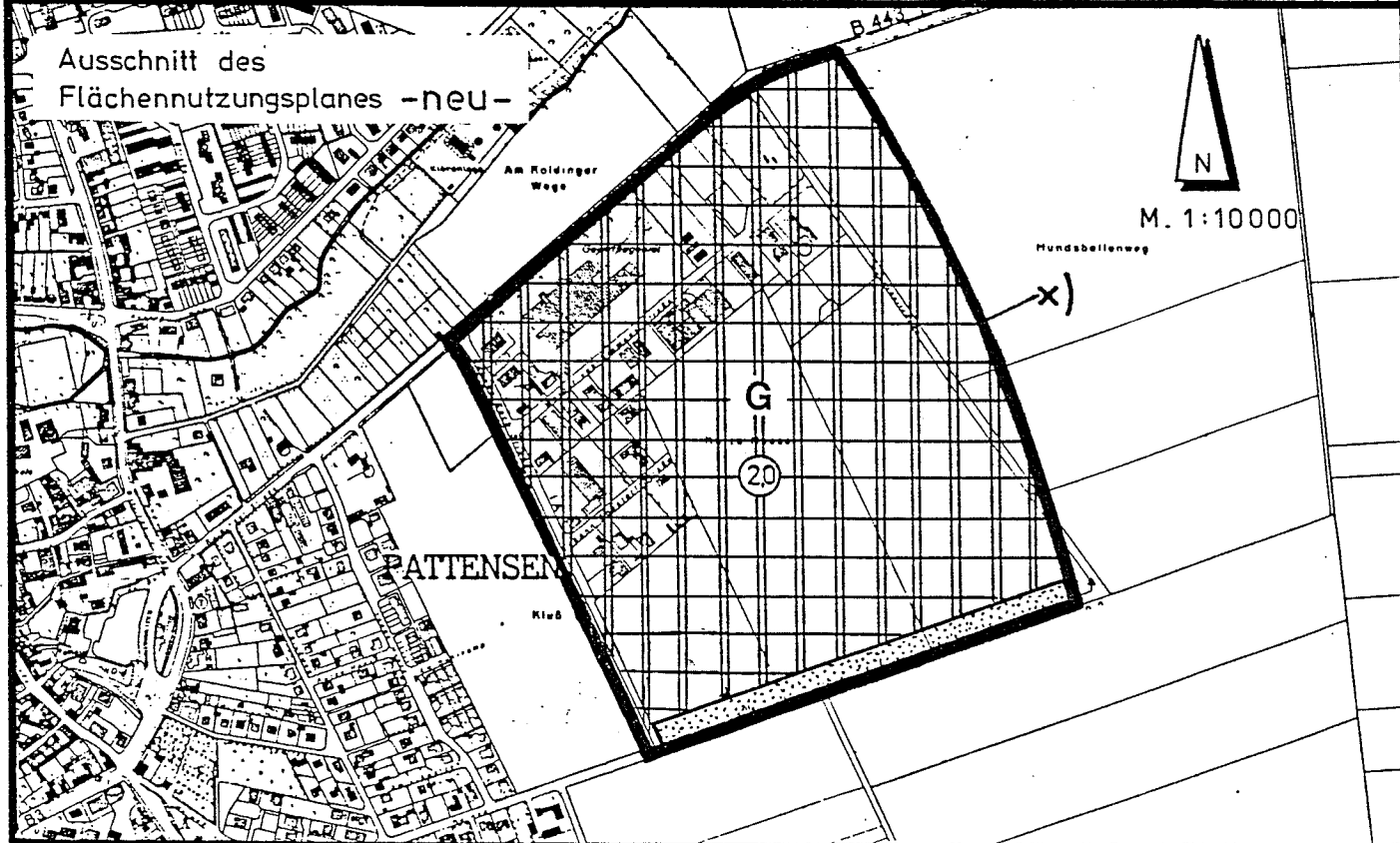


Ausschnitt des
Flächennutzungsplanes -neu-



M. 1:10 000

Mundsbellenweg



PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung



gemischte Bauflächen

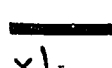


durchschnittl. Geschoßflächenzahl



gewerbliche Bauflächen

Grünflächen



Grenze des Änderungsbereichs



Grünfläche

x) Lagebestimmt durch zukünftige Trasse der OUB3

P f l a n z e n l i s t e

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fracinus excelsior (Gemeine Esche)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)