

Region Hannover

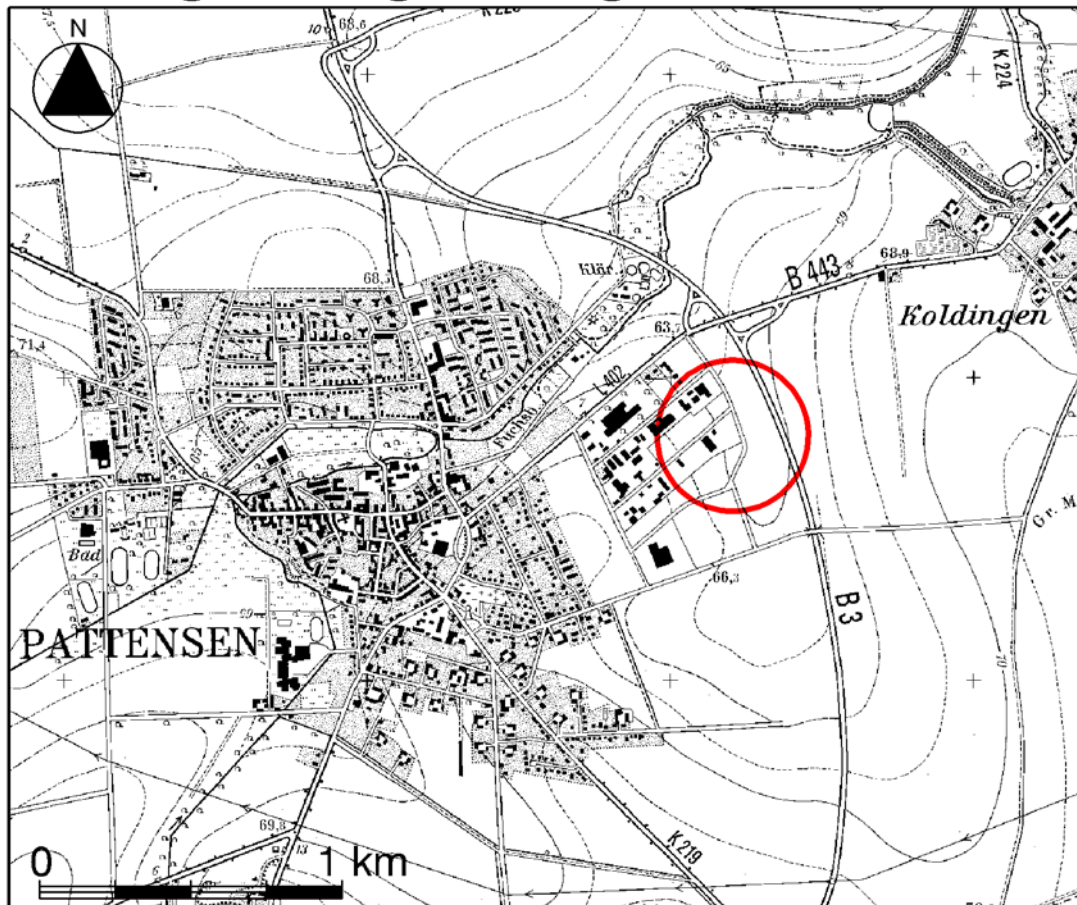
Stadt Pattensen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147

"Gewerbepark Pattensen - Ostteil"

Maßstab 1 : 1.000

Satzung mit Begründung - beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © **ALGN**

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40

Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), auf Grund der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Neubekanntmachung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.2005 (Nds. GVBl. S. 110) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“**, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 05.10.2005 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 05. Oktober 2005

Siegel

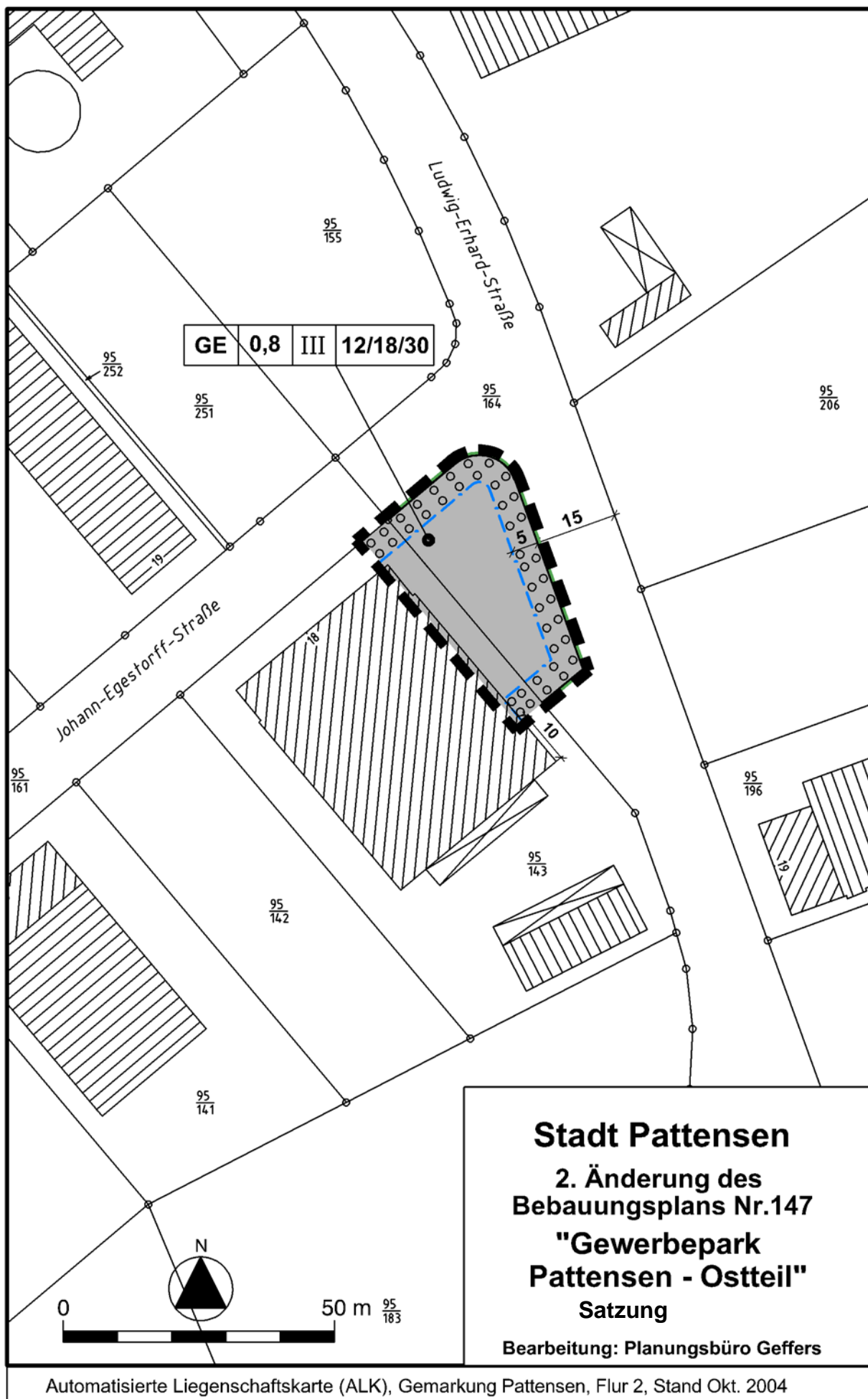
gez. Griebe

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet GE

Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

12/18/30 Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Metern über der Geländeoberfläche i. S. v. § 16 NBauO.
Bezugspunkt: siehe § 1 der textlichen Festsetzung
1. Zahl: Maß bis zur äußeren Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut
2. Zahl: Maß bis zum Dachfirst
3. Zahl: Maß für technische Anlagen am Gebäude und für freistehende technische Anlagen

— · — · — Baugrenze

Verkehrsflächen

—— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



Fläche, ausgenommen Verkehrsflächenanschlüsse, zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

§ 1 Höhen

Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen auf einem Baugrundstück ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche der baulichen Anlage.

§ 2 Einzelhandel

Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

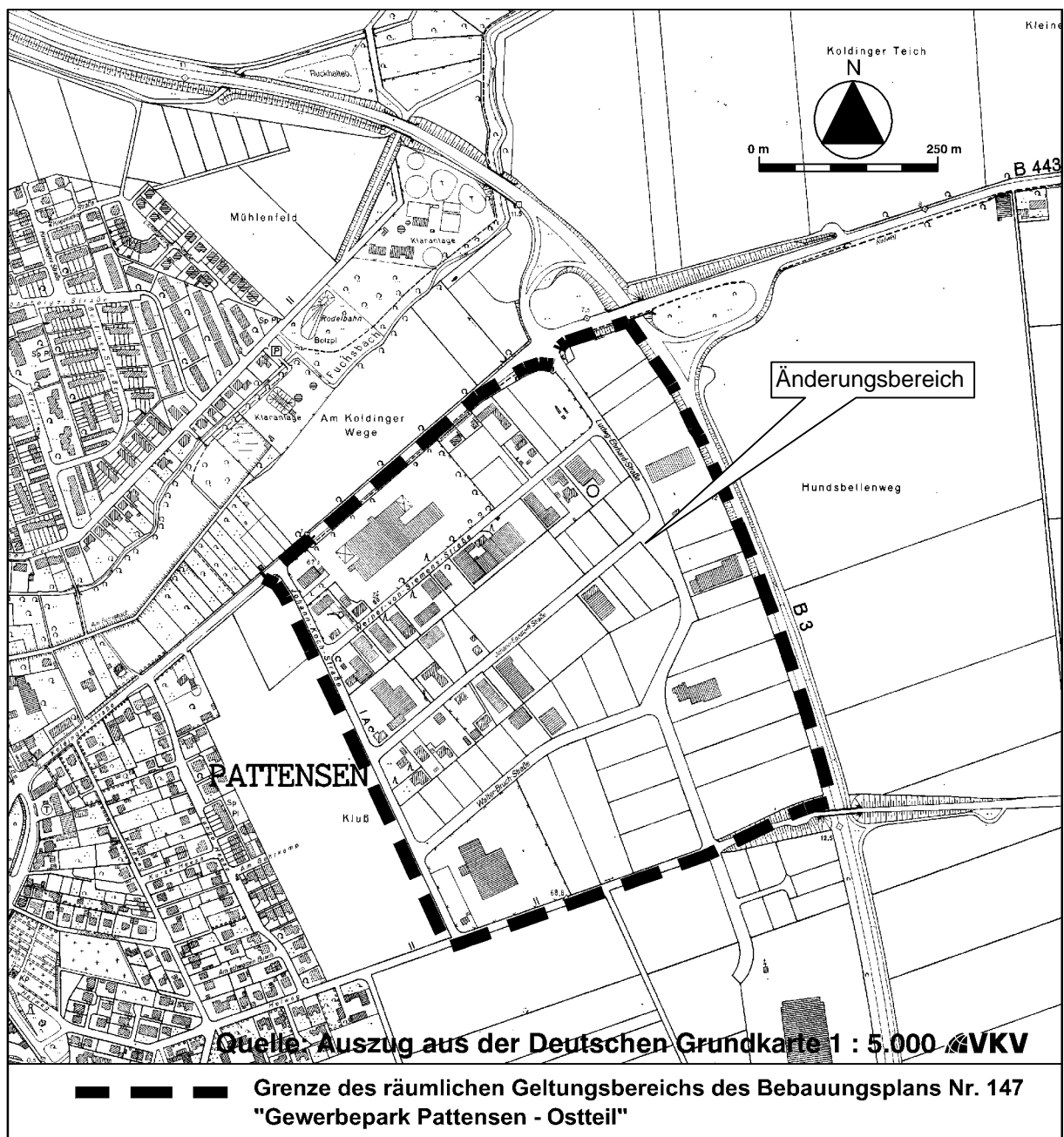
Einfriedungen entlang von Begrenzungen örtlicher Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,5 m sein, gemessen von der vorliegenden Verkehrsfläche. Höhere Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbegebiet Pattensen - Ostteil“ der Stadt Pattensen

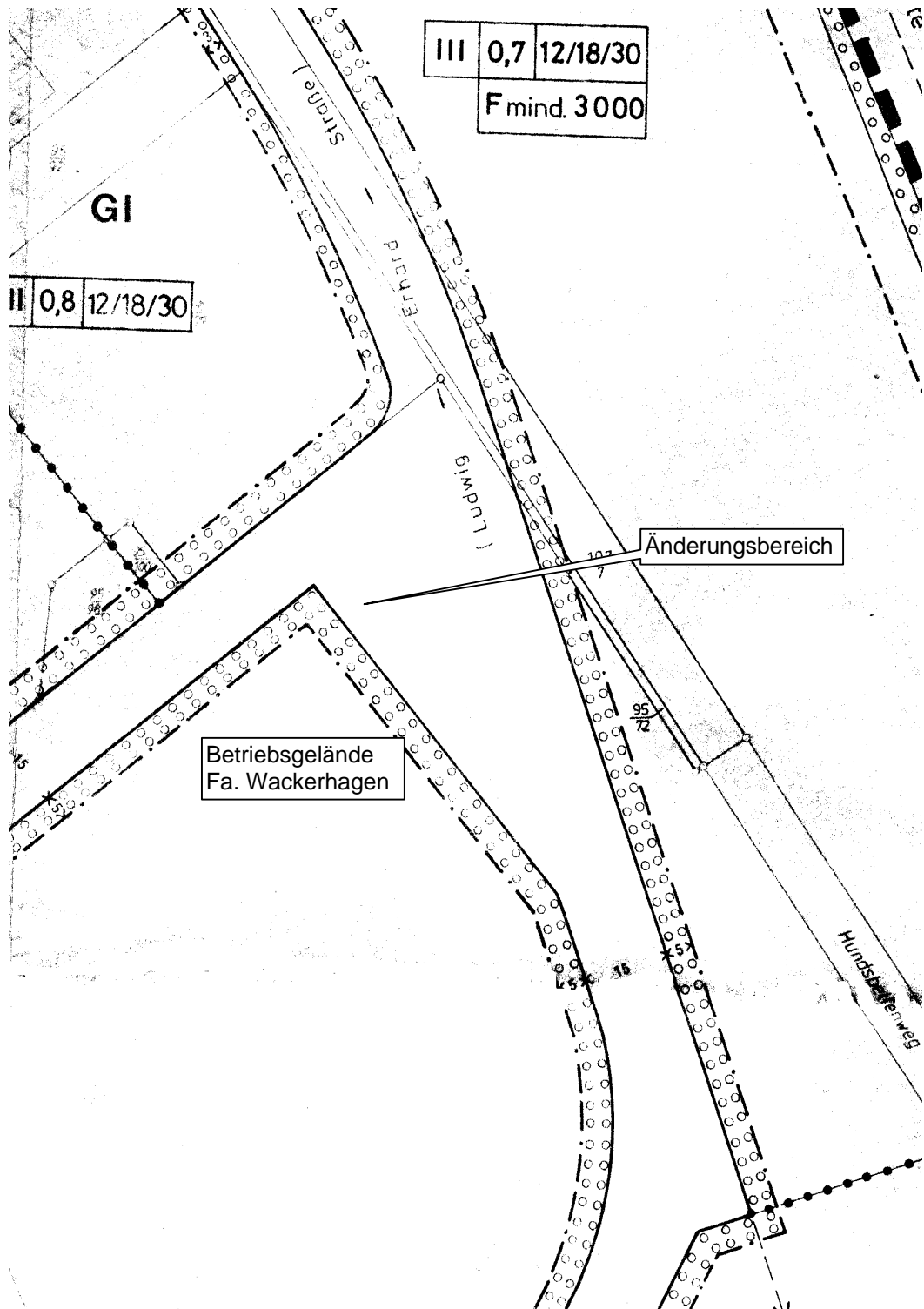
Der Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist am 09.04.1992 in Kraft getreten. Er hat seinerzeit mehrere Pläne ersetzt. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets zu einem vielfältig genutzten „Gewerbepark Pattensen“. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem folgenden Plan.

Für den Bebauungsplan Nr. 147 gibt es eine 1. Änderung, die am 20.08.1998 in Kraft getreten. Mit ihr wurde die vorgeschriebene Mindestgröße der Gewerbegrundstücke im südöstlichen Industriegebiet von 8.000 m² auf 3.000 m² reduziert.



Die Planunterlage in diesem Plan (Deutsche Grundkarte 1 : 5.000) ist nicht mehr aktuell. Sie wird seit einigen Jahren nicht mehr gepflegt.

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Planung der Fa. Friedrich Wackerhagen GmbH & Co. KG, Büroeinrichtungen, Johann-Egestorff-Straße 18, für einen Anbau an ihr Betriebsgebäude. Der Anbau ist an der Nordostecke vorgesehen. Dafür soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die bisher als öffentliche Grünfläche genutzt wird, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, und die Eigentum der Stadt ist (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“
(Fassung vor der 2. Änderung)

Eine öffentliche Grünfläche ist an dieser Stelle nicht erforderlich. Es handelt sich um lediglich um eine Rasenfläche mit insgesamt 8 kleine Randbäumen. Die Fläche kann daher der Fa. Wackerhagen für die Erweiterung ihres Betriebsgebäudes zur Verfügung gestellt werden. Das ist der Zweck dieser 2. Änderung.

1. Abgrenzung des Änderungsbereichs

In den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ (= **Änderungsbereich**) wird zunächst der Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einbezogen, der in das „Gewerbegebiet“ (GE) einbezogen werden soll, damit er von der Fa. Wackerhagen als Teil ihres Betriebsgeländes genutzt werden kann (Größe ca. 770 m²):

- Die Ostgrenze des Änderungsbereichs wurde so festgesetzt, dass für die Ludwig-Erhard-Straße eine Breite von 15 m verbleibt. Diese Breite ist in den angrenzenden Abschnitten für die Straße festgesetzt (vgl. den beigegefügt Planausschnitt).
- Die Nordgrenze wurde in Verlängerung der Südgrenze der Johann-Egestorf-Straße festgesetzt.
- Die Südgrenze wurde so festgesetzt, dass der Teil der Grünfläche, auf dem sich die Trafostation befindet, als öffentliche Fläche erhalten bleibt. Das ergibt die Grenze im Abstand von 10 m von der Südostecke des vorhandenen Betriebsgebäudes.

In den Änderungsbereich muss außerdem der Streifen des Betriebsgeländes der Fa. Wackerhagen einbezogen werden, der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt ist und von einer Baugrenze begrenzt wird. Denn Pflanzstreifen und Baugrenze müssen an dieser Stelle entfallen, damit das Betriebsgebäude erweitert werden kann (Größe ca. 260 m²).

2. Bestandsaufnahme

Die Nutzung des Änderungsbereichs ergibt sich dem Luftbild-ausschnitt: Die rosa Streifen sind gepflasterte Fußwege. Der weiße Fleck im Südteil der Grünfläche ist eine Trafostation. Zwischen dem Betriebsgebäude und dem Fußweg sind drei Bäume zu erkennen. Am Rande der Grünfläche, die von den Fußwegen umrandet wird, stehen 8 kleine Bäume.

Das neue Betriebsgebäude am Südrand des Betriebsgeländes der Fa. Wackerhagen, dass in der Planunterlage der Planzeichnung eingezeichnet ist, gab es noch nicht, als das Luftbild aufgenommen wurde.



Luftbild = Ausschnitt aus dem Digitalen Orthophoto der LGN (Bildflugsdatum: 5/2001).
Copyright LGN

3. Erläuterung der Festsetzungen

Der Änderungsbereich wird insgesamt in gleicher Weise wie das angrenzende Betriebsgelände der Fa. Wackerhagen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt mit demselben Maß der baulichen Nutzung.

Die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Breite 5 m) wird zusammen mit der Baugrenze an den neuen Rand des Gewerbegebiets geschoben. Damit steht der Fa. Wackerhagen im Anschluss an ihr Betriebsgebäude eine Fläche für die geplante Erweiterung zur Verfügung, die am Nordrand rd. 20 m breit ist und am Südrand rd. 10 m.

4. Abwägung

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert: Schaffung von Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben.

Durch die 2. Änderung wird eine als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch geht zwar eine Grünfläche verloren. Sie hätte aber jederzeit ohne Änderung des Bebauungsplans als Straßenfläche hergestellt werden können. Damit kommt für die 2. Änderung des Bebauungsplans § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier der Fall.

Die 8 Bäume am Rande der Grünfläche können als Teil des künftigen neuen Pflanzstreifens am Rande des Gewerbegebiets erhalten bleiben. Die drei Bäume neben dem Betriebsgebäude müssen für die Betriebserweiterung entfernt werden. Sie können in den neuen Pflanzstreifen versetzt werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Pattensen keine Kosten. Sie kann Erlöse durch den Verkauf der Fläche im Änderungsbereich an die Fa. Wackerhagen erzielen.

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt Eike Geffers.

Hannover, im September 2005

gez. Geffers

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 30.06.2005 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 16.08.2005 bis einschließlich Freitag, den 16.09.2005 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 05.10.2005 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ als Satzung und die Begründung beschlossen. Stellungnahmen, die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu prüfen waren, gab es nicht.

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 BauGB.

Pattensen, den 5. Oktober 2005

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 9. März 2006 im Gemeinsamen Amtsblatts für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist damit am 09. März 2006 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 27.03.2006

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister