

Region Hannover

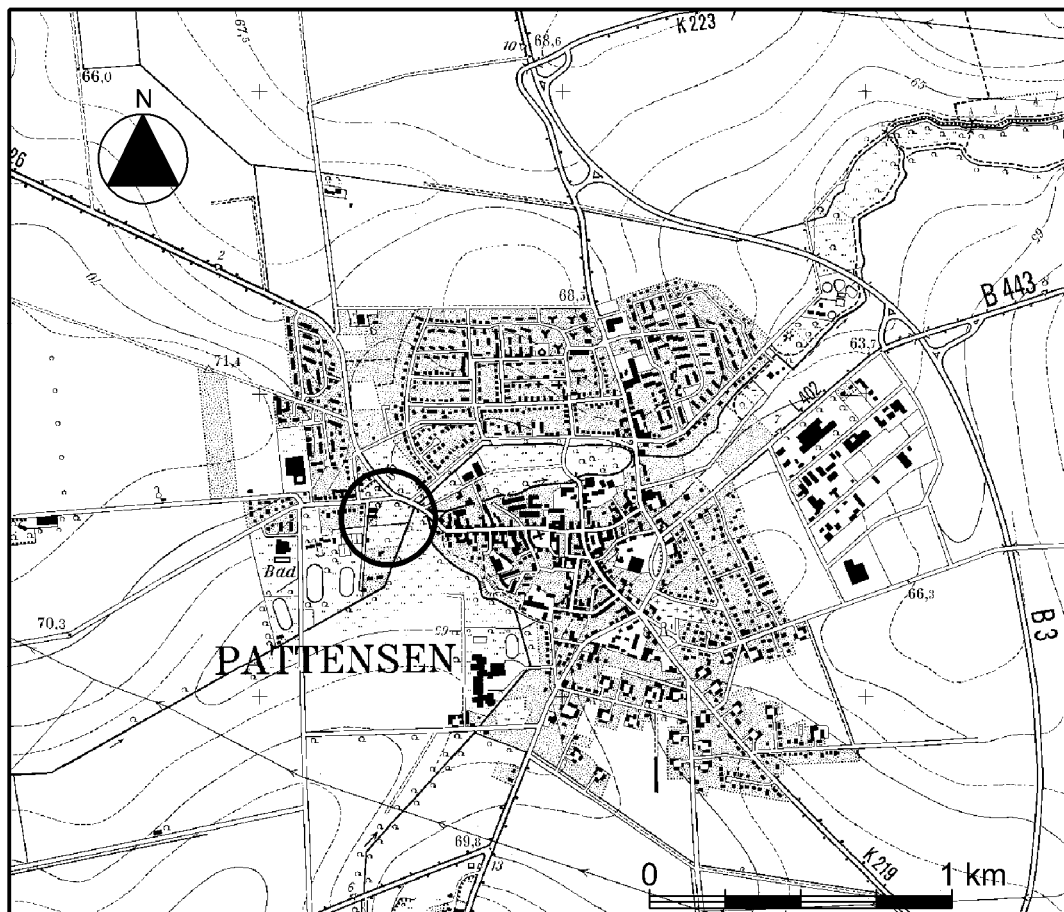
Stadt Pattensen

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144

"Vor dem Dammtore"

Satzung mit Begründung

- beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008 *GLL* *LG*N

Bearbeitung:

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.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 Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316), und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“**, bestehend aus textlichen Festsetzungen, in seiner Sitzung am 8. Mai 2008 **als Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 8. Mai 2008

Siegel

gez. Griebe

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ 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).

**2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 144
„Vor dem Dammtore“
der Stadt Pattensen
- Satzung -**

Textliche Festsetzungen

Die Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ wird folgendermaßen geändert:

Unterhaltungstreifen und Pflanzstreifen

Die Festsetzung der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Unterhaltung“ am Südrand des Flurstücks 442/1, Flur 15, Gemarkung Pattensen, wird gestrichen. Die Fläche wird stattdessen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Pflanzstreifen

1. Die Breite der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ am Ostrand des Flurstücks 442/1, Flur 15, Gemarkung Pattensen, wird von 6,0 m auf 3,5 m vermindert.
2. Die 3 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“, die an der Südseite des Flurstücks 442/1, Flur 15, Gemarkung Pattensen, festgesetzt ist, wird gestrichen.

Fläche für Stellplätze

Die Festsetzung der „Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen mit ihren Einfahrten“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ auf dem Flurstück 442/1, Flur 15, Gemarkung Pattensen, wird gestrichen.

Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Gewerbegebiet Pattensen - Ostteil“ der Stadt Pattensen

Der Bebauungsplan Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ ist am **15.02.1990 in Kraft** getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Autohauses Biester geschaffen und das Nebeneinander zwischen dem Autohaus und den angrenzenden Reihenhäusern an der Straße „Auf der Bleiche“ geregelt. Vgl. die Planzeichnung des Bebauungsplans auf der nächsten Seite!

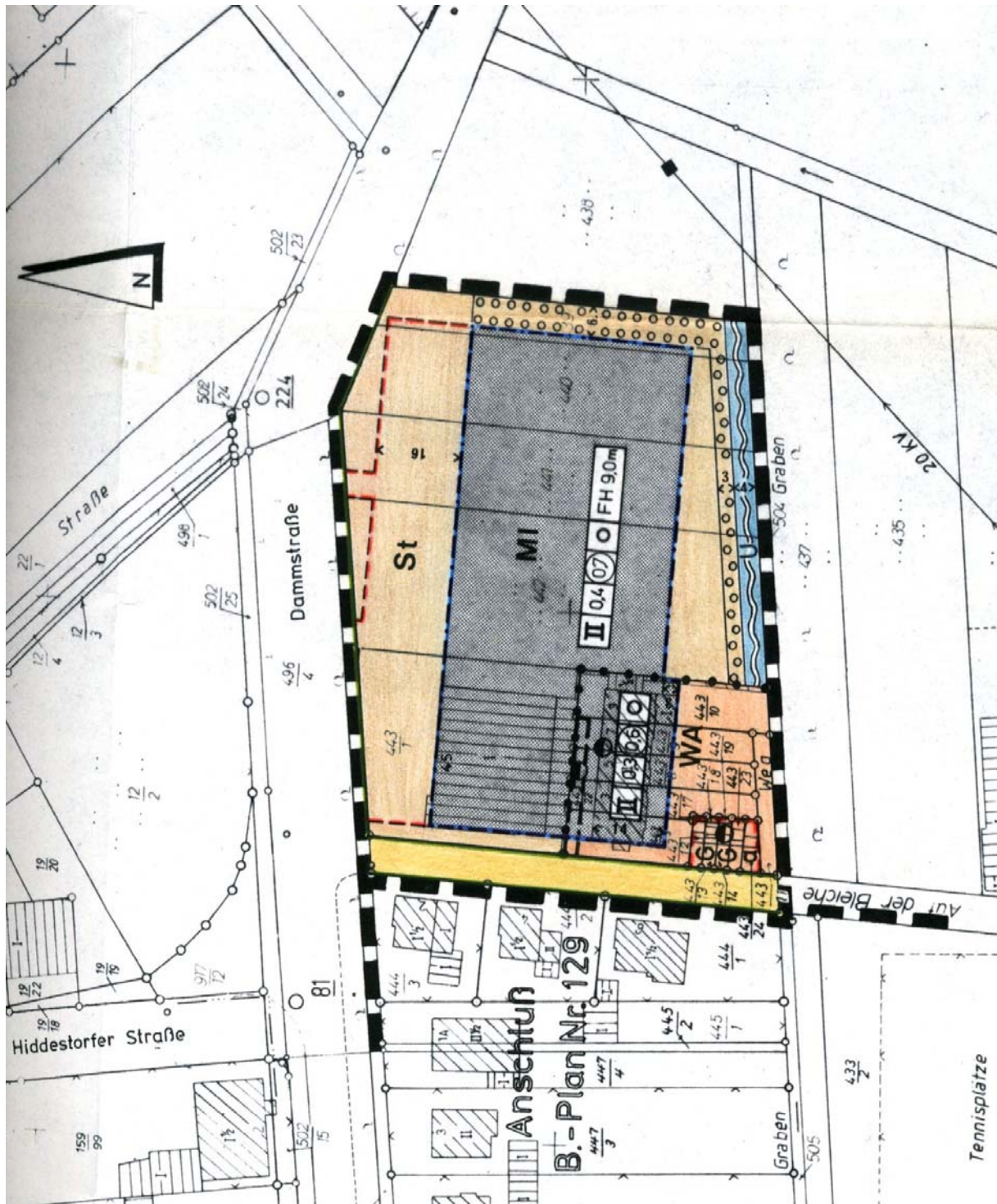
Für den Bebauungsplan Nr. 144 gibt es eine **1. Änderung**, die am 21.07.1994 in Kraft getreten ist (vgl. den folgenden Plan). Mit ihr wurde auf die „offene Bauweise“ verzichtet, damit der Erweiterungsbau des Autohauses an das bereits vorhandene Werkstattgebäude angebaut werden konnte. Außerdem wurde ein Kragdach zugelassen, dass über die festgesetzte Baugrenze hinausragt.

Die Nutzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ zeigt das folgende **Luftbild**.

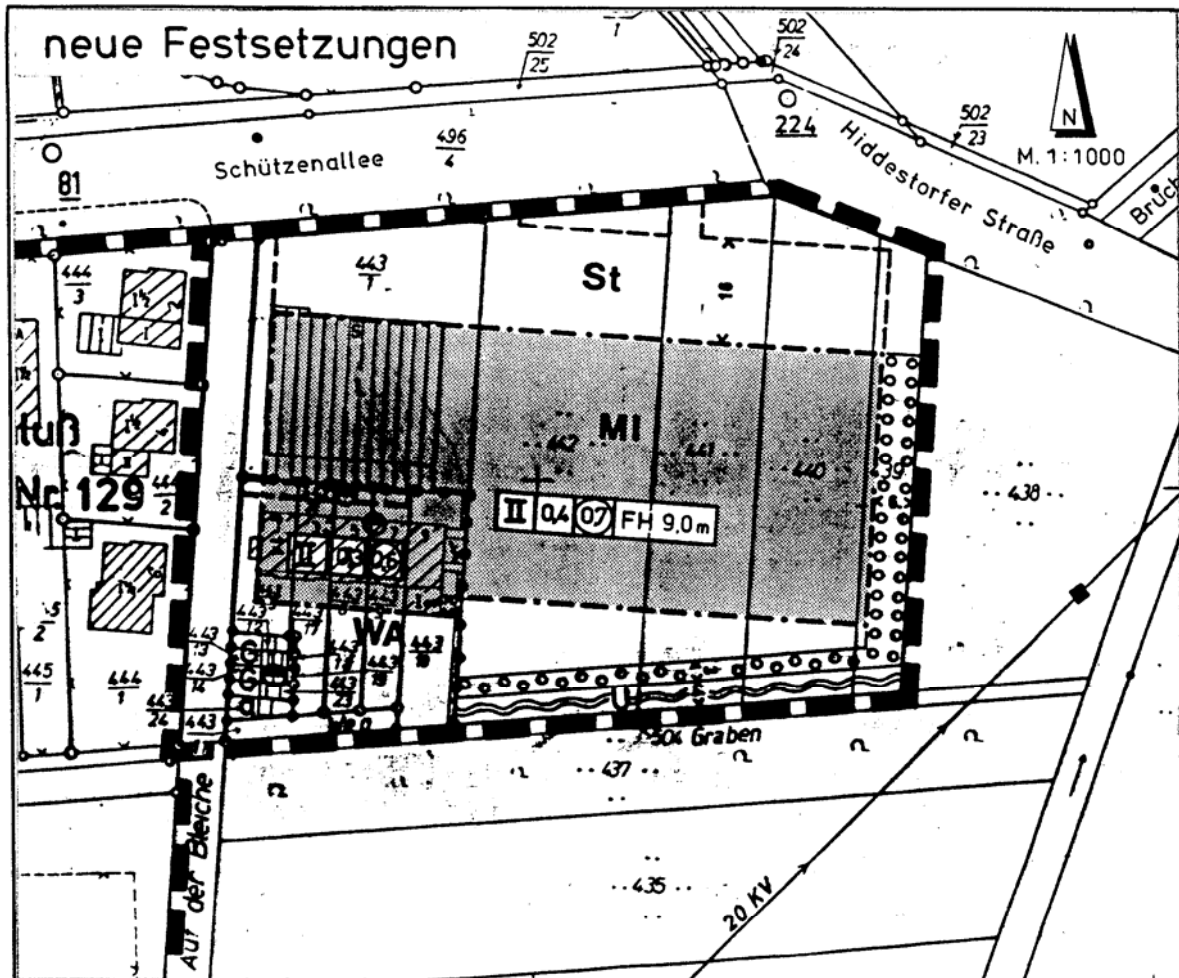


Luftbild vom Betriebsgelände des Autohauses Biester
und dessen Umgebung (Stand: 2006)

(Die Erweiterung des Betriebsgeländes auf die Grünfläche an der Ostseite gab es noch nicht,
als das Luftbild aufgenommen wurde.)



Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“: Planzeichnung (ohne Maßstab)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Mischgebiet (MI) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.
2. Es wird zugelassen, die vordere Baugrenze entlang der Schützenallee mit einem Kragdach bis zu 1,50 m zu überschreiten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (Planz V) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3)

WA	Allgemeines Wohngebiet		Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Unterhaltung
MI	Mischgebiet		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
0,3	Grundflächenzahl		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen mit ihren Einfahrten
0,7	Geschoßflächenzahl		Zweckbestimmung: Stellplätze Gemeinschaftsgaragen
II	Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze	St GGa	Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche
FH	Firsthöhe, gemessen über OK Straßenbegrenzungslinie		Zuordnungskennzeichen
	Baugrenze und überbaubare Grundstücksfläche		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Straßenbegrenzungslinie		
	Straßenverkehrsfläche		

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“

Anlass und Inhalt der 2. Änderung

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans sind die neuen Pläne des Autohauses für eine bauliche Erweiterung. Im Baugenehmigungsverfahren hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Südrand (3 m) und am Ostrand (6 m) des Betriebsgeländes nicht eingehalten werden. Außerdem ist der Unterhaltungstreifen für den Graben am Südrand des Betriebsgeländes (4 m) nicht freigehalten:

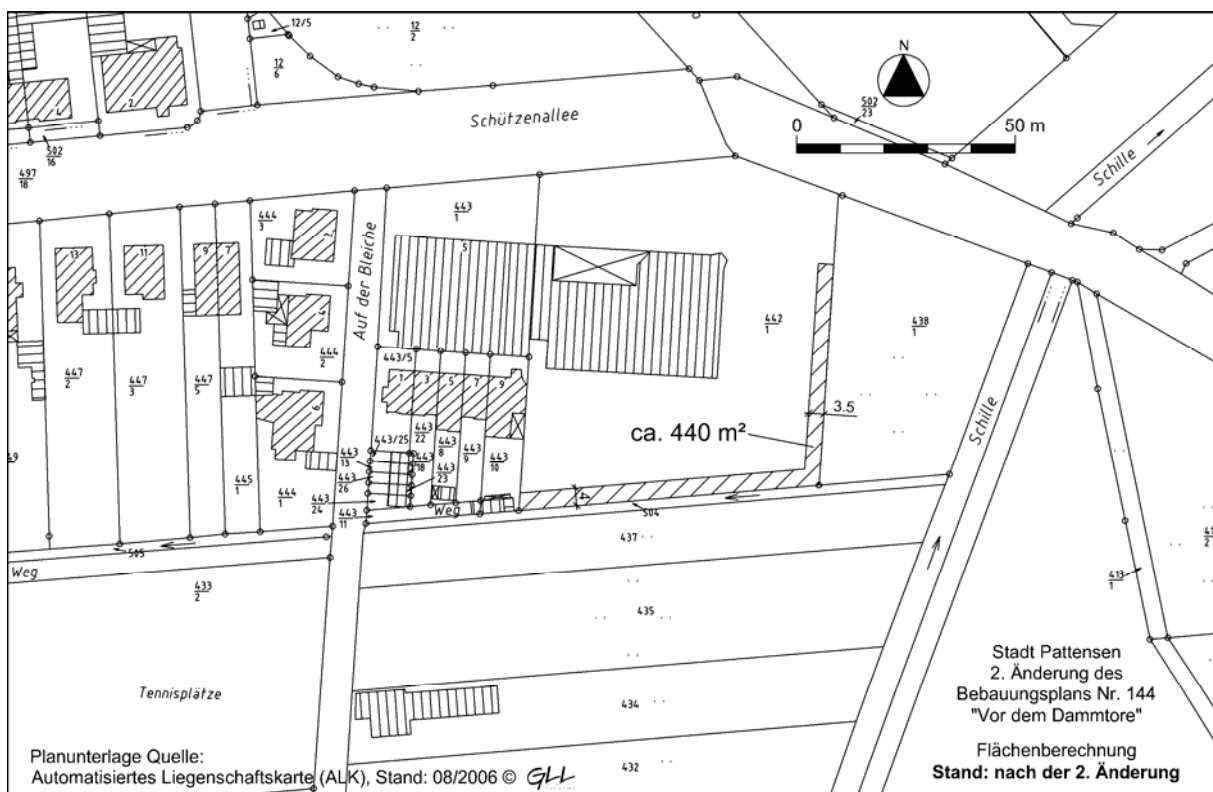
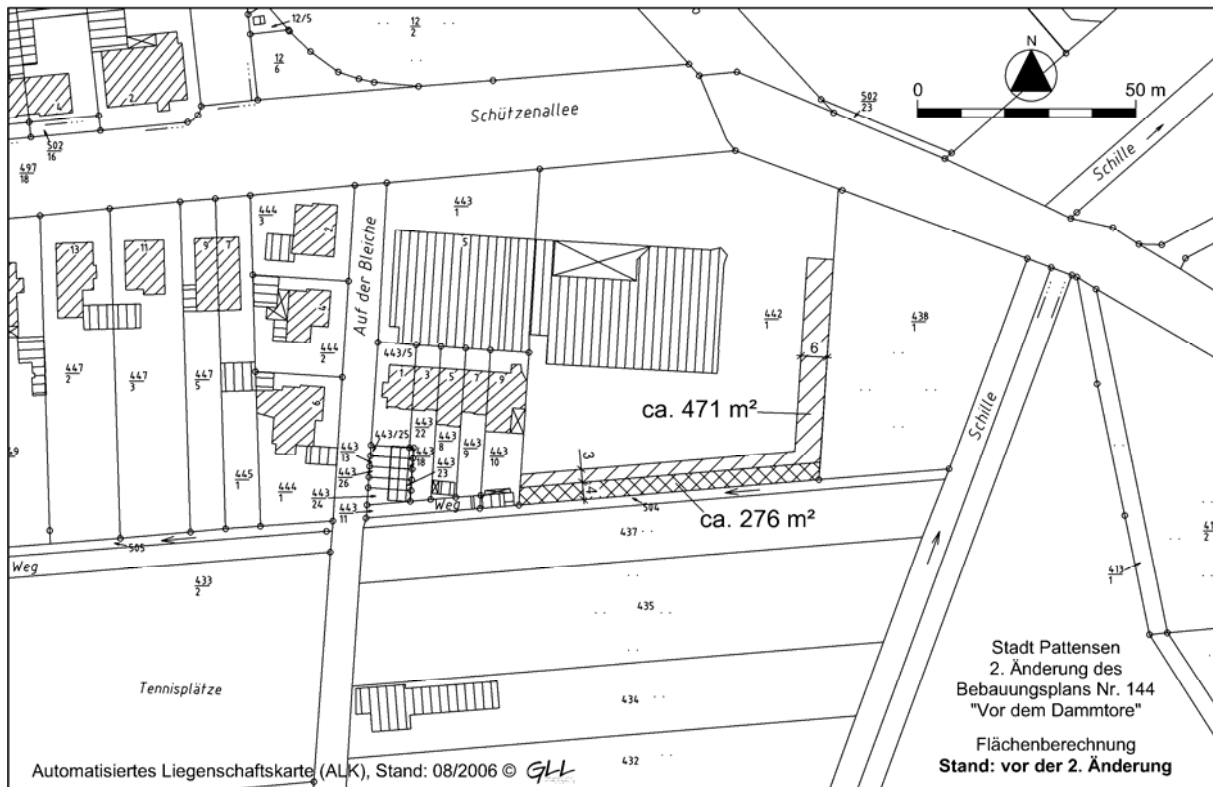
- Am Ostrand ist der Pflanzstreifen 3,5 m breit und durch eine Betonwand begrenzt, die das Betriebsgelände zu dem tiefer liegenden Uferbereich der Schille abschließt. (Den tiefer liegenden Uferbereich hat das Autohaus von der Stadt erworben. Auf dieser Fläche befindet sich ein genehmigter Kfz.-Stellplatz für Gebrauchtwagen.
- Am Südrand wird das Betriebsgelände ebenfalls durch einen 3,5 m breiten Pflanzstreifen und eine Betonwand begrenzt, die auf der Grenze der angrenzenden Grabenparzelle steht. Die Unterhaltung des Grabens erfolgt von der als Grünland genutzten Fläche auf seiner Südseite.

Außerdem ist im Bebauungsplan Nr. 144 für das Autohaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Nordseite eine „Fläche für Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen mit ihren Einfahrten“ festgesetzt, über die die vorhandenen Stellplätze hinausreichen.

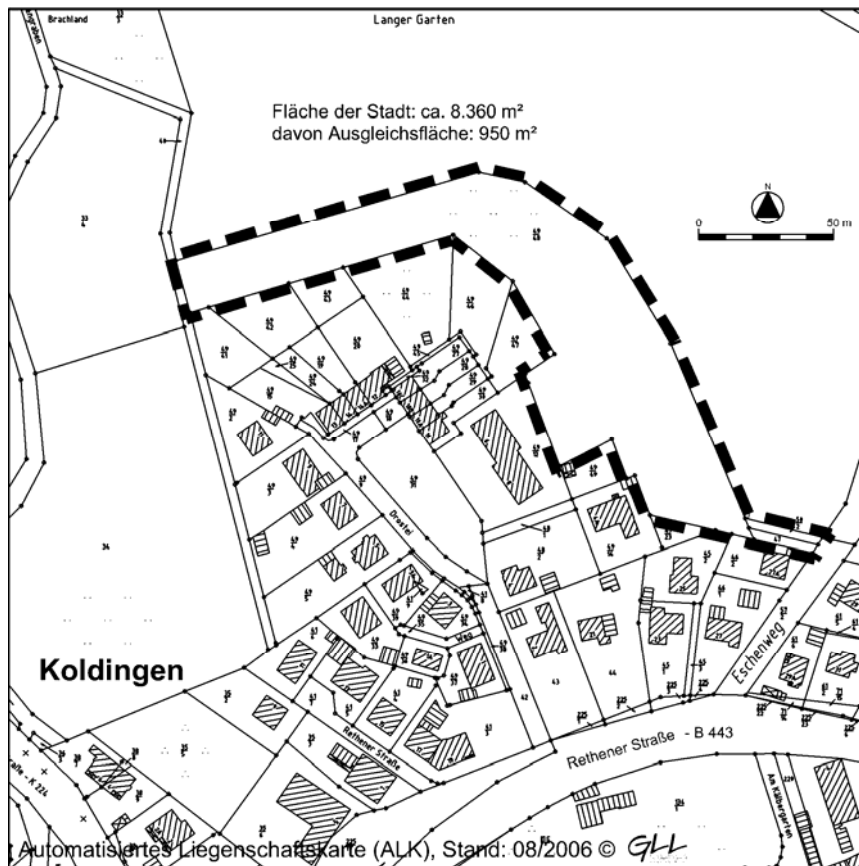
Die Fa. Biester hat die Stadt gebeten, die Festsetzungen des Bebauungsplans an die bestehende Nutzung ihres Betriebsgeländes anzupassen. Sie hält die Pflanzstreifen von 3,5 m Breite für ausreichend und den Verzicht auf den Unterhaltungstreifen für vertretbar. Die Begrenzung der Fläche für Stellplätze sei nicht notwendig. Die bestehende Situation sei kein Missstand. Da das Grundstück nicht erweiterbar ist, benötigt das Autohaus die verfügbare Fläche dringend für das Abstellen von Fahrzeugen.

Die Stadt folgt den Vorstellungen der Firma im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 war nicht absehbar, dass sich die Fa. Biester so erfolgreich entwickeln würde. Ausdruck dieser Entwicklung ist der zusätzliche Flächenbedarf, der nicht durch Erweiterung des Betriebsgeländes gedeckt werden kann. Eine Umsiedlung an einen anderen Standort kommt wegen der günstigen Lage des Standorts und der vorhandenen Investitionen auf dem Gelände nicht in Betracht. Das Betriebsgelände ist im Osten und Süden durch die Stützwände und die 3,5 m breiten Pflanzstreifen optisch klar begrenzt. Die Begrenzung im Osten kann von 6 m auf 3,5 m zurückgenommen werden. Auf den 4 m breiten Unterhaltungstreifen am Südrand kann verzichtet werden. An seine Stelle tritt der Pflanzstreifen mit Stützmauer mit ebenfalls 4 m Breite.

Durch die Änderung entfällt der Uferrandstreifen (ca. 276 m²) und der Pflanzstreifen wird im Osten 2,5 m schmaler und am Südrand 1,0 m breiter. Insgesamt vermindert sich der Pflanzstreifen von ca. 471 m² auf 440 m². Vgl. die folgenden **Kartenausschnitte „Flächenberechnung“**. Die nutzbare Fläche im MI vergrößert sich also um 307 m². In gleicher Größe entfallen unbefestigte Flächen. Die Stadt sieht darin eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere des Schutzguts „Boden“, die ausgeglichen werden sollte.



Der Ausgleich für den Verlust an unbefestigten Flächen soll im Verhältnis 1 : 3 auf einer ca. 8.360 m² großen Fläche erfolgen, die Eigentum der Stadt Pattensen ist. Es handelt sich um die Flurstücke 47, 49/48 und 50/2 in der Flur 2, Gemarkung Koldingen. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Die Ausgleichsfläche wird zur Zeit als Grünland genutzt. Vgl. das folgende **Luftbild**! Sie wird so entwickelt, dass ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ entsteht.



Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche am Ortsrand von Koldingen



Luftbild von der Ausgleichsfläche am Ortsrand von Koldingen (Stand: Mai 2001)
Quelle: Digitales Orthophoto (Nr. 3724-05 und 3724-10) der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Im Beteiligungsverfahren hat es Unklarheiten gegeben, welche **Fassung der Baunutzungs-Verordnung (BauNVO)** auf den Bebauungsplan nach der 2. Änderung anzuwenden ist. Auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 144 ist die BauNVO in der Fassung anzuwenden, die bis zum 26.01.1990 galt. Das ergibt sich aus § 25c BauNVO. Die Region hat die Auffassung vertreten, durch die 2. Änderung werde das MI vergrößert. Deshalb sei in Zukunft die BauNVO in der seit 27.01.1990 geltenden Fassung anzuwenden. **Diese Auffassung teilt die Stadt nicht.** Aus der beigefügten Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 144 ergibt sich eindeutig die Abgrenzung des MI. An dieser Abgrenzung ändert die 2. Änderung mit der Verkleinerung des Pflanzstreifens an der Ostseite und der Verschiebung des Pflanzstreifens am Südrand nichts! An den übrigen Festsetzungen für das MI wird auch nichts geändert. Deshalb gilt für das MI weiterhin die Fassung der BauNVO in der Fassung, die bis zum 26.01.1990 galt. Denn „werden Bauleitpläne in räumlichen oder sachlichen Teilen geändert, gilt für die *nicht geänderten* räumlichen und sachlichen Teile das bisher gültige Recht fort“ (so Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 10. Aufl., § 25 Rn. 2.1).

Verfahrensvermerke

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt Eike Geffers, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2008

gez. Geffers

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.10.2007 für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.10. 2007 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ 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. 144 „Vor dem Dammtore“ und die Begründung dazu haben von Mittwoch, den 21. November 2007 bis einschließlich Freitag, den 21. Dezember 2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.05.2008 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ 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 8. Mai 2008

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26. Juni 2008 im Gemeinsamen Amtsblatts für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ ist damit am 28. Juni 2008 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 01. Juli 2008

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 144 „Vor dem Dammtore“ 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. 144 „Vor dem Dammtore“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister