

**Begründung**  
zur 1. Änderung des Bebauungsplans  
**Nr. 110A „Am Fuchsbach“**  
der Stadt Pattensen  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 2010

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [geffers@eike-geffers.de](mailto:geffers@eike-geffers.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 110A „Am Fuchsbach“ ist am **19.07.2001** in Kraft getreten. Er hat seinerzeit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau des „CMS Pflege-wohnstifts Pattensen“ geschaffen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem folgenden Plan. Der Bebauungsplan Nr. 110A hat den Bebauungsplan Nr. 110 „Am Fuchsbach“ ersetzt, der nur eine eingeschossige Wohnbebauung vorsah.



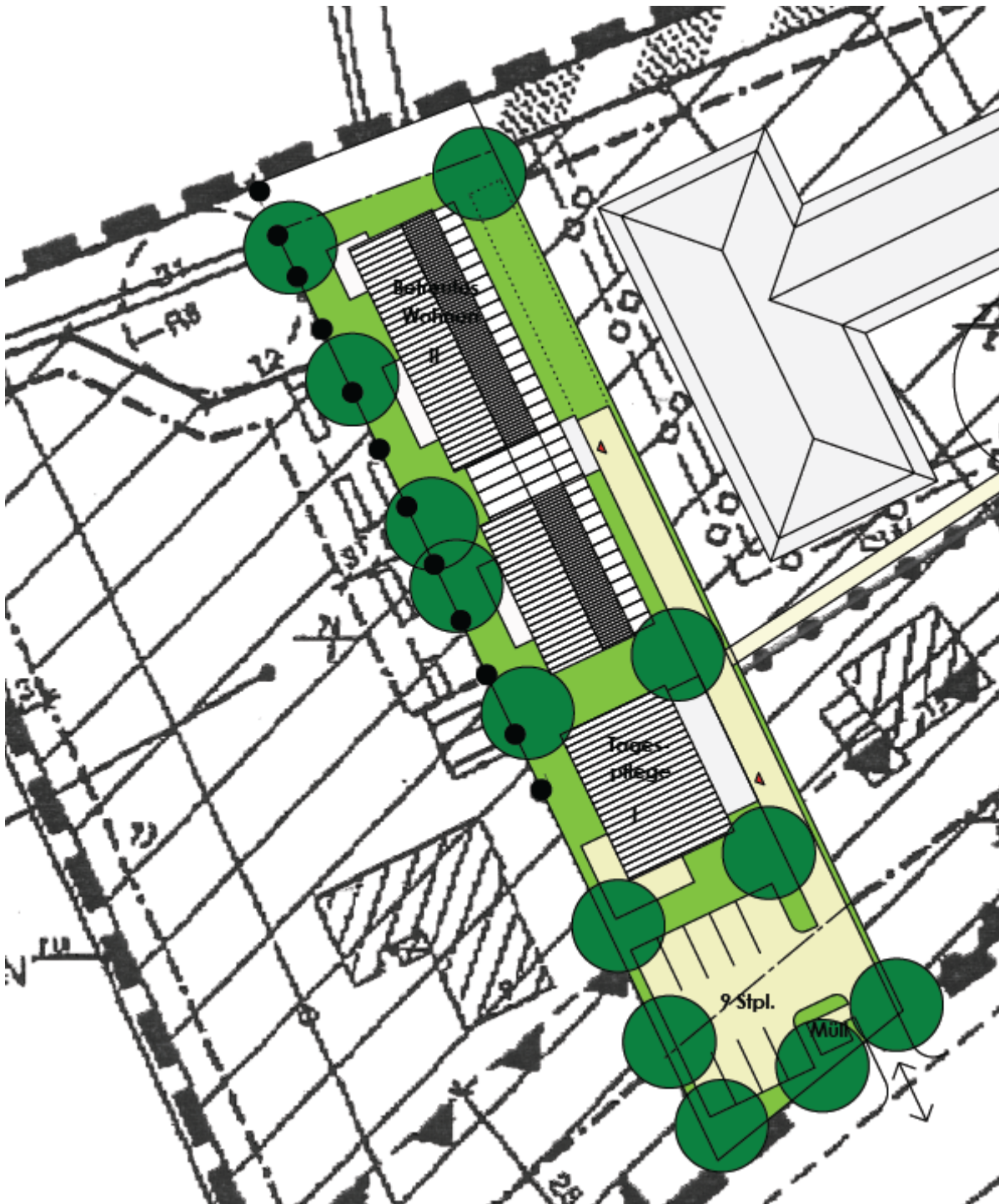
rote Linie = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“

## 1. Anlass und Inhalt der 1. Änderung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A ist ein Bauvorhaben auf dem Flurstück 76 (Flur 2, Gemarkung Pattensen), das an der Westseite an das Pflegewohnstift angrenzt. Dort möchte die CMS Unternehmensgruppe, die das Pflegewohnstift betreibt, ein zweigeschossiges Gebäude mit Wohnungen für betreutes Wohnen und ein eingeschossiges Gebäude für die Tagespflege errichten (vgl. den folgenden Bebauungsvorschlag). Damit würde sie ihr vorhandenes Angebot an Wohn- und Pflegeeinrichtungen für ältere Menschen ergänzen. Die Situation in diesem Bereich ergibt sich aus dem folgenden **Luftbild**.

Aus der Sicht der Stadt verbessern die geplanten Wohnungen für betreutes Wohnen und die Tagespflegereinrichtung die Versorgung älterer und behinderter Menschen mit geeigneten Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Das ist ein wichtiger öffentlicher Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), den die Stadt grundsätzlich fördert. Durch die 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 110 A so geändert werden, dass das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Der **räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (= Änderungsbereich)** ist so abgegrenzt, dass die Festsetzungen, mit denen das geplante Vorhaben nicht vereinbar ist, erfasst werden. Zusätzlich zum Flurstück 76 wird auch der nach Westen anschließende Teil des Bebauungsplans Nr. 110A einbezogen. Es ergibt sich eine Größe des Änderungsbereichs von **ca. 5.860 m²**.



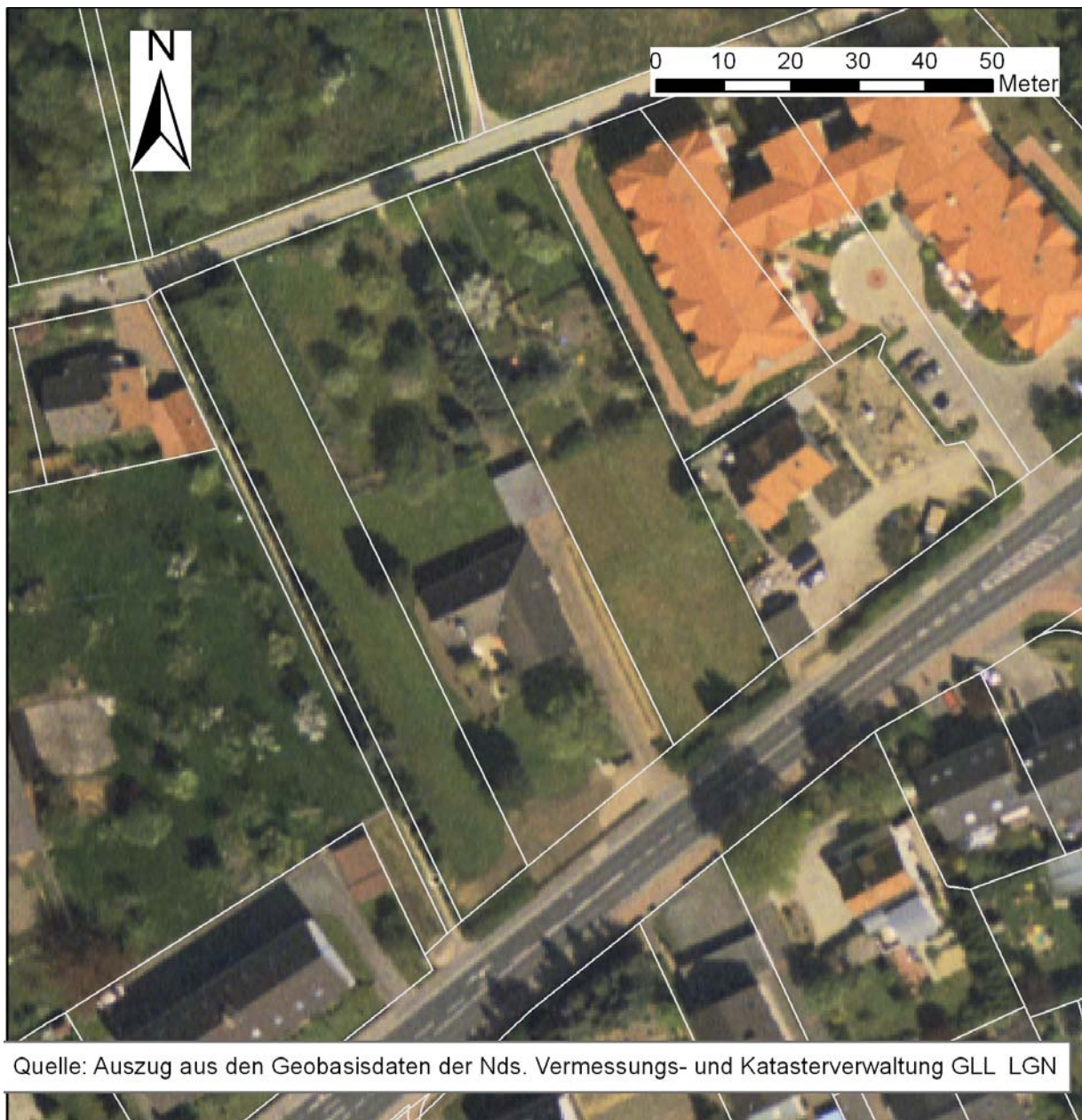
Bebauungsvorschlag „Betreutes Wohnen“

Entwurf: Wrede.Stückemann, Architekten Landschaftsarchitekten, Hannover, Stand 21.09.2009

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ muss das geplante Vorhaben über den Weg „Am Fuchsbach“ erschlossen werden. Vgl. den folgenden Bebauungsplanausschnitt! Für den Weg ist an der Westseite des Flurstücks 76 ein Wendepplatz geplant. Er liegt zum Teil auf dem Flurstück 74/1, das Privateigentum ist. Der Weg müsste ausgebaut werden. Dafür müsste von dem Eigentümer des Flurstücks 74/1 die benötigte



Fläche erworben werden. Der ist zu einer Veräußerung nicht bereit. Er muss damit rechnen, dass er für den Ausbau zu Erschließungsbeiträgen herangezogen wird.



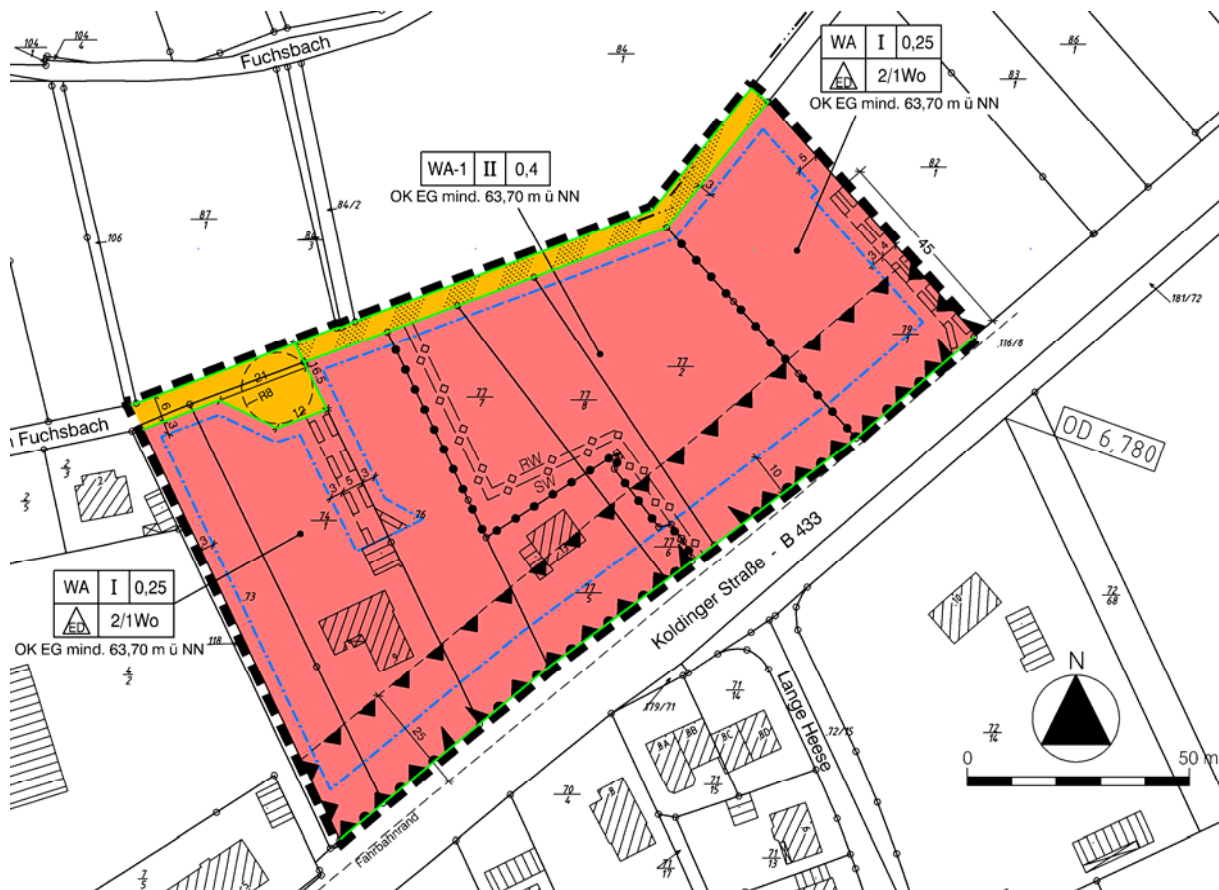
#### Luftbild von den Grundstücken zwischen der Koldinger Straße und dem Weg „Am Fuchsbach“ mit Flurstücksgrenzen(Stand: Mai 2006)

Aus heutiger Sicht entspricht ein Ausbau des Weges „Am Fuchsbach“ zu einer Erschließungsstraße auch nicht mehr den Zielvorstellungen der Stadt. Sie hat zwischen Weg und Fuchsbach den „Park der Generationen“ angelegt. Er dient einer vom Kfz.-Verkehr nicht gestörten Erholung im Freien. Die Benutzer erreichen den Park von Westen zu Fuß über den Weg „Am Fuchsbach“. Zusätzlicher Kfz.-Verkehr auf dem Weg würde sie nur stören.

Deshalb wird die Planung für eine Verkehrserschließung über den Weg „Am Fuchsbach“ mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A aufgegeben. Das Flurstück 76 soll in Zukunft von der Koldinger Straße aus erschlossen. Dafür wird eine Zufahrt festgesetzt, so wie sie für das nach Westen anschließende Flurstück 74/1 (Koldinger Straße Nr. 9) bereits festgesetzt ist. Für die Verkehrserschließung des nördlichen Teils des Grundstücks Koldinger Straße Nr. 9 (Flurstücke 73 und 74/1) ist der Weg „Am Fuchsbach“ auch nicht erforderlich. Er kann wie

das Flurstück 76 von der Koldinger Straße über die vorhandene Grundstückszufahrt erschlossen werden. Der vorhandene Weg „Am Fuchsbach“ wird daher wie der nach Osten anschließende Teil nur noch als „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Im Zusammenhang mit der zusätzlichen Zufahrt wird im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung auf die Vorkehrungen für den Verkehrslärmschutz, die im Bebauungsplan Nr. 110A für den 25 m-Streifen an der Koldinger Straße festgesetzt sind, verzichtet: Es entfällt der 2 m hohe Lärmschutzwall an der Koldinger Straße, den es bisher nicht gibt. Außerdem entfallen die Regelungen für passiven Schallschutz. Stattdessen wird der Streifen von 25 m an der Koldinger Straße von Bebauung frei gehalten. Die Baugrenze wird entsprechend verschoben.



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“

Für das geplante Vorhaben werden außerdem auf dem Nordteil des Flurstücks 76 (Größe ca. 1.064 m²) die Festsetzungen übernommen, die für das nach Osten angrenzende Grundstück mit dem CMS Pflegewohnstift gelten, d. h. zwei Vollgeschosse, GRZ 0,4.

Die übrigen Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 110A ohne Änderung übernommen.

## 2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Eine Veränderung des Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 des ab 1. März 2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Eingriff. Die Beeinträchtigungen sind vom Verursacher auszugleichen oder zu ersetzen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung werden folgende Veränderung der Nutzung von Grundflächen zugelassen:

- eine zusätzliche Versiegelung des Bodens und
- der Verzicht auf den Bau einer öffentlichen Straße.

Auf einer Teilfläche von 1.064 m<sup>2</sup> wird die GRZ von 0,25 auf 0,4 erhöht. Dadurch erhöht sich die versiegelbare Fläche um 160 m<sup>2</sup>.

Durch den Verzicht auf die Erschließungsstraße mit Wedeplatz wird eine ca. 200 m<sup>2</sup> große öffentliche Straßenverkehrsfläche mit vollständiger Versiegelung zu einem Wohngrundstück (WA, GRZ 0,25) mit einer Versiegelung von höchstens 37,5 %. Der versiegelbare Fläche verringert sich so um 125 m<sup>2</sup>.

Insgesamt erhöht sich durch die 1. Änderung die versiegelbare Fläche nur um ca. 35 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich keine *erhebliche* Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“.

Andere Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild verursacht die 1. Änderung nicht. Insgesamt entsteht daher durch die 1. Änderung **kein Eingriff** im Sinne des BNatSchG.

Belange des Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) werden von der 1. Änderung nicht beeinträchtigt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Bebauung. Es gibt keine besonders geschützten Arten.

### 3. Abwägung

Durch die 1. Änderung wird die Bebauung einer Fläche an der Koldinger Straße neben dem vorhandenen CWS Pflegewohnstift mit zweigeschossigen Wohngebäuden für betreutes Wohnen ermöglicht. Dadurch wird die **Versorgung älterer und behinderter Menschen mit geeigneten Wohn- und Pflegeeinrichtungen** verbessert. Das ist das wesentliche Ziel der 1. Änderung.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ für einen Teil des Änderungsbereichs führt zwar zu einer zusätzlichen **Bodenversiegelung**. Gleichzeitig führt der Verzicht auf den Ausbau des Weges „Am Fuchsbach“ zu einer Verringerung der Versiegelung des Bodens. Per Saldo sind die Veränderungen so gering, dass kein Eingriff im Sinne von § 18 BNatSchG entsteht. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden daher nicht erheblich beeinträchtigt.

Ein wesentliches Problem des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ und seines Vorgängers, des Bebauungsplans Nr. 110 „Am Fuchsbach“, war der **Verkehrslärm auf der Koldinger Straße**, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der beiden Bebauungspläne noch als Bundesstraße 443 eingestuft war. Inzwischen ist die Koldinger Straße zur Gemeindestraße abgestuft.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet durften durch den Verkehrslärm keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Die Stadt hatte für den Bebauungsplan Nr. 110 vom Ingenieurbüro Bonk-Maire-Hoppmann ein „**Schalltechnisches Gutachten**“ (Gutachten Nr. 99067 vom 19.03.1999) ausarbeiten lassen. Danach wurden in beiden Bebauungsplänen aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Das Gutachten ging aufgrund einer Verkehrszählung am 17.03.1999 von einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 11.000 Kfz/24h aus. Dieser DTV hatte sich nach der Fertigstellung der Ortsumgehung B 3 ergeben.

Nach Einschätzung der Stadt hat sich die Verkehrsbelastung auf der Koldinger Straße seit 1999 durch Verlagerungen auf die B 3 eher verringert. Im übrigen wirken sich nur erhebliche Veränderungen der Verkehrsmenge auf die Beurteilungspegel aus. Eine Verdoppelung bzw. Halbierung der Verkehrsmenge erhöht bzw. vermindert den Beurteilungspegel nur um 3 dB(A). Unterschiede im Beurteilungspegel von bis zu 3 dB(A) werden von den Betroffenen kaum wahrgenommen. Die Stadt orientiert sich daher bei der Berücksichtigung des Verkehrslärms weiterhin an den Ergebnissen des erwähnten Schalltechnischen Gutachtens.

Optimaler Schutz ist erreicht, wenn die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Das ist am Rande stark befahrener Straßen häufig nicht möglich. Deshalb geht die Stadt davon aus, dass noch ausreichender Schallschutz erreicht ist, wenn wenigstens die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der VerkehrslärmschutzVO von 59 dB(A) und 49 dB(A) nicht überschritten werden.

Nach dem Rechenergebnissen des Gutachtens werden die Orientierungswerte erst in erheblichem Abstand von der Koldinger Straße eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte werden aber nur in der Nähe der Koldinger Straße überschritten. Wenn man, wie nun geplant, einen 25 m breiten Streifen, gemessen vom Rand der Fahrbahn, von Bebauung freihält, werden die Immissionsrichtwerte auf den überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich eingehalten, teilweise auch die Orientierungswerte. Das reicht aus. Weitere Regelungen für den Verkehrslärmschutz sind deshalb nicht mehr erforderlich. Insgesamt wird daher das Schutzgut „Mensch“ (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7c BauGB) nicht wesentlich beeinträchtigt.

Private Belange werden durch die 1. Änderung gefördert aber auch beeinträchtigt. Auf dem Flurstück 76 werden die Nutzungsmöglichkeiten durch die Erhöhung der GRZ auf 0,4 und der Zahl der Vollgeschosse auf zwei verbessert. Das fördert das private Interesse an erhöhter Nutzbarkeit. Der Eigentümer des Grundstücks Koldinger Straße hat zum Entwurf der 1. Änderung Stellung genommen und die 1. Änderung abgelehnt, weil sie seine Interessen beeinträchtigt, indem auf die Verkehrserschließung von Norden verzichtet wird, indem ein 25 m-Streifen von Bebauung frei gehalten wird und indem an der Ostseite zwei Vollgeschosse eine „Riegelwirkung“ entfalten. Die Stadt teilt die Bedenken nicht. Durch den Verzicht auf die nördliche Erschließung entfallen für den Eigentümer auch die Kosten, die für ihn entstanden wären. Eine bauliche Nutzung der Flächen an der Koldinger Straße war wegen der Verkehrsimmissionen sowieso nur eingeschränkt möglich. Außerdem entfällt der Lärmschutzwall. Die „Riegelwirkung“ durch zwei Vollgeschosse wurde so beschränkt, dass das vorhandene Wohnhaus kaum betroffen wird. Künftige Bebauung kann sich auf zwei Vollgeschosse einstellen.

Insgesamt ist daher das Gewicht der geförderten Belange größer als das der beeinträchtigten.

## **Verfahrensvermerke**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt Eike Geffers, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2010

gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 06. Mai 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 06. Mai 2010

Der Bürgermeister

Siegel

gez. i. V. Gruppe

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister