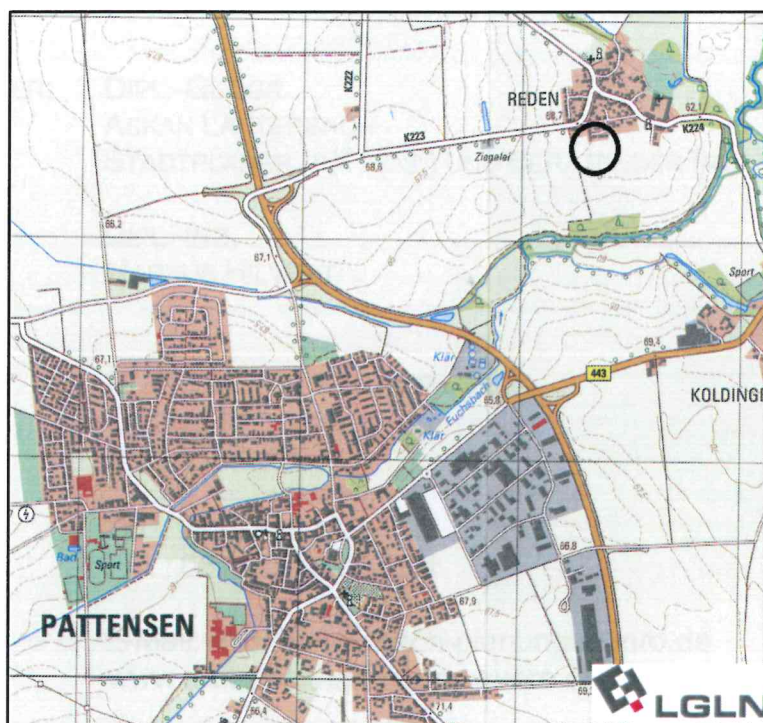


BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 601C
„ERWEITERUNG GRANDWEG SÜDTEIL“
- 1. ÄNDERUNG -
- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

STADT PATTENSEN
ST REDEN



Auszug aus TK25

© 2015 LGLN

URSCHRIFT



PLANVERFASSEN: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING.
MARKUS HILVERT

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	5
1.3 Flächennutzungsplan	5
1.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan	6
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	8
3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3 Verkehrsflächen	9
4 VER- UND ENTSORGUNG	9
5 HINWEIS	10
6 STÄDTEBAULICHE WERTE	10
6.1 Flächenbilanz	10
7 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	10
7.2 Kosten, Finanzierung	10
8 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG	11

VORBEMERKUNGEN

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Pattensen hat am 26.02.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ – 1. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe der Grundfläche mit rd. 90 m²¹ deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

¹ Größe WA: 360 m², Grundflächenzahl (GRZ): 0,25 → 360 m² x 0,25 = 90 m²

1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Stadtteils Reden, und zwar südlich der Grundstücke Pattenser Straße 2 und 4 sowie Grandweg 2. Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Flurstücke 11/120, 11/121, 11/121 und 11/123 (ehem. Flurstück 11/113), der Flur 2, Gemarkung Reden.

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt insgesamt 615 m².

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich derzeit noch um einen landwirtschaftlich als Grünland genutzten Bereich.

Das Gelände liegt ca. bei 68,5 m NN und weist ein geringes Gefälle von Osten nach Westen auf. Entwässerungstechnisch bildet der „Fuchsbach“ die Vorflut, der südlich von Reden nach Osten in die Leine fließt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar.

Da der vorliegende Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt, kann er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

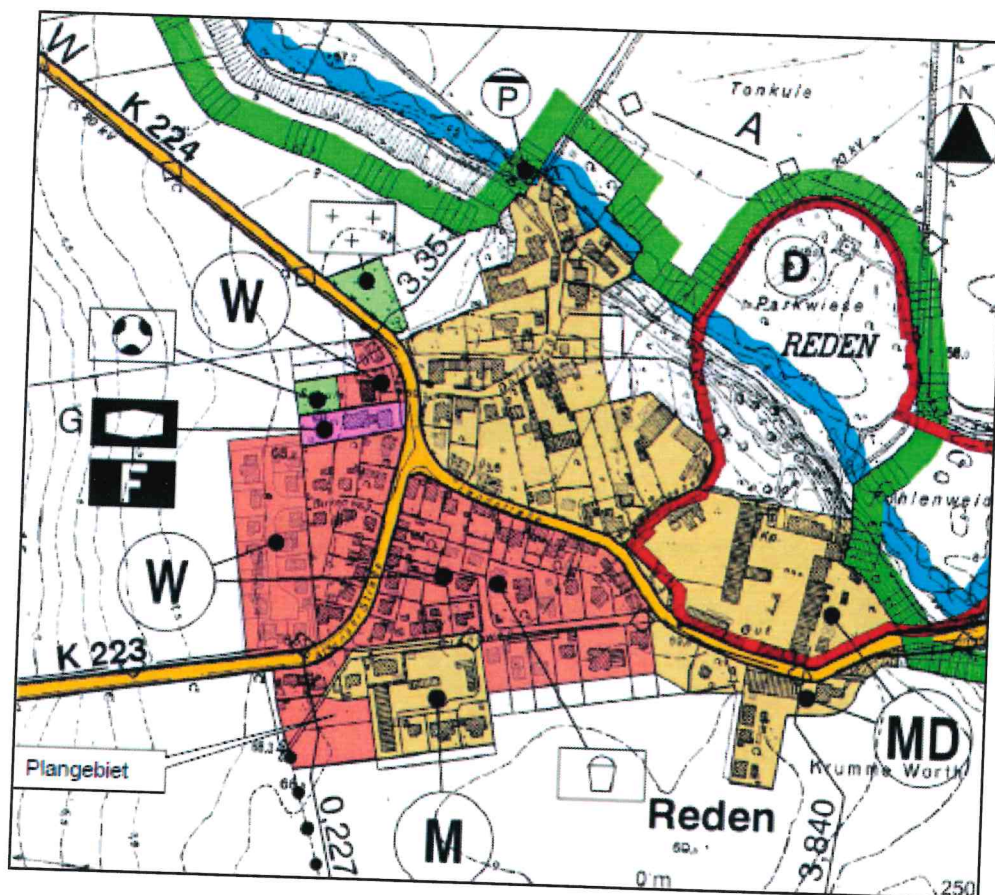


Abb.1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen im ST Reden

1.4 Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ stammt aus dem Jahr 2014. Er setzt für den vorliegenden Änderungsbereich insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest (s. Abbildung 2).

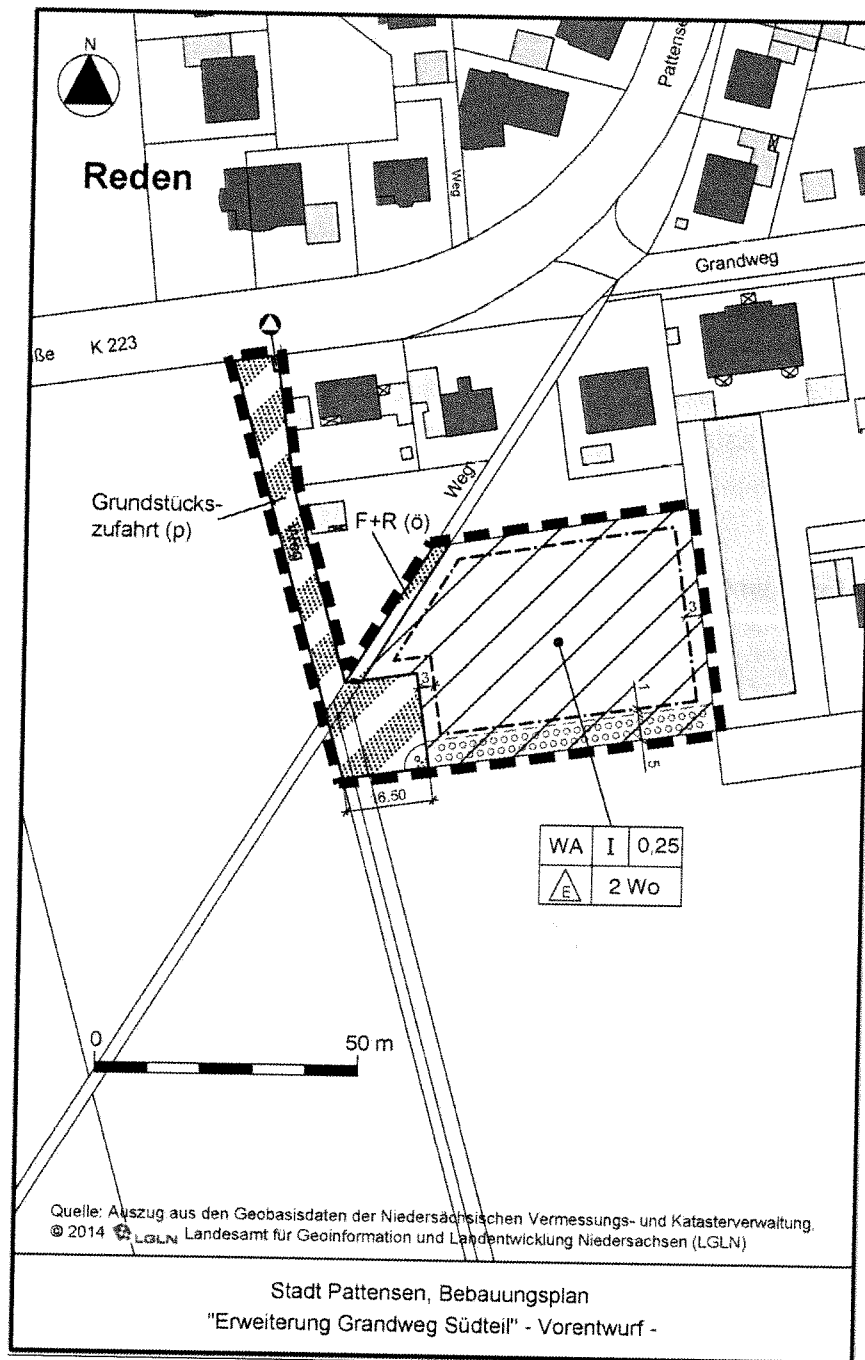


Abb.2: Ursprungsbebauungsplan Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ mit Kennzeichnung des Änderungsgebietes (ohne Maßstab)

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Veranlassung der vorliegenden Planänderung ist die Tatsache, dass eine zweckentsprechende Bebauung der angrenzenden drei Baugrundstücke wegen der relativ geringen Grundflächenzahl von 0,25 – bei gleichzeitig zum Allgemeinen Wohngebiet hinzuzurechnenden Erschließungsflächen - derzeit nicht bzw. nur erschwert gegeben ist.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ – 1. Änderung - wird deshalb mit dem Ziel aufgestellt, die verkehrliche Erschließung der besagten Baugrundstücke durch eine eigenständige Flächenfestsetzung, die nicht den Grundflächen der Baugrundstücke zuzuordnen ist, außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zu sichern. Hierdurch sollen die Nutzungsmöglichkeiten für Wohngebäude einschl. deren Nebenanlagen etc. verbessert werden.

Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601c ist es somit, zur Sicherung der Erschließung eine bedarfsgerechte Verkehrsfläche festzusetzen.

3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 601c „Erweiterung Grandweg Südteil“ - 1. Änderung – enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen. Somit sind ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Die Aufnahme von Teilbereichen des WA-Gebietes erfolgte jedoch ausschließlich mit der Zielsetzung, in den betreffenden Bereichen die Baugrenzen sinnvoll an diejenigen des Ursprungsplanes anzuschließen (s.u.). Sinnvolle bauliche Nutzungen ergeben sich ausschließlich im Zusammenhang mit dem Ursprungsbebauungsplan.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ ist ebenfalls unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen worden.

Die überbaubaren Flächen werden weiterhin durch Baugrenzen gebildet. Deren Verlauf wurde an die geplante Erschließung angepasst und in den Anfangs- bzw. Endbereichen an die Baugrenzen des Ursprungsbebauungsplanes angeschlossen, so dass sich insgesamt weiterhin nutzbare Baufelder ergeben.

3.3 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der zusätzlichen privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückszufahrten“ (wie im Ursprungsbebauungsplan) erfolgt mit der Zielsetzung, die verkehrliche Erschließung der drei geplanten Baugrundstücke zu sichern. Durch die geänderte, eigenständige Festsetzung – außerhalb des Allgemeinen Wohngebietes – ist der betreffende Bereich nicht mehr den Baugrundstücken zuzuordnen und somit auch nicht zur Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zuzurechnen.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes (auch bzgl. Abfallentsorgung) bleiben die Aussagen und Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes vollständig gültig.

5 HINWEIS

Artenschutz

Seitens der Region Hannover ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgender Hinweis vorgebracht worden:

„Es muss sichergestellt sein, dass in der Zeit zwischen letzter Kartierung und Baubeginn keine Feldhamster die Fläche neu besiedelt haben. Ggf. ist eine erneute Kartierung mit anschließenden Maßnahmen gegen eine Einwanderung von Tieren (Schwarzbrache, Feldhamsterschutzzaun) notwendig. Die gutachterliche Unbedenklichkeit muss unmittelbar (= 1 bis 2 Tage vor Baubeginn) gegeben sein.“

6 STÄDTEBAULICHE WERTE

6.1 Flächenbilanz

Bruttofläche:	615 m²	=	0,06 ha	=	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	360 m ²	=	0,04 ha	=	58,5 %
private Verkehrsfläche	255 m ²	=	0,03 ha	=	41,5 %

7 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Neuordnung von Flurstücken ist nicht erforderlich.

7.2 Kosten, Finanzierung

Es fallen keine Erschließungskosten an, die durch den kommunalen Haushalt zu tragen wären.

Die Kosten für die Strom- und Wasser- und Gasversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. umgelegt.

8 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016 stattgefunden. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen vorgetragen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 16.03.2016 und einer Frist bis zum 22.04.2016 stattgefunden. Folgende abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise wurden vorgetragen. (*Kursivtext = Behandlung in der Abwägung*)

Stellungnahmen in Rahmen der Beteiligung der Behörden

Region Hannover mit Schreiben vom 22.04.2016

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 601C "Erweiterung Grandweg Südteil" der Stadt Pattensen, Stadtteil Reden, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz:

Im Hinblick auf den Löschwasserbedarf wird auf das Schreiben der Region Hannover vom 29.08.2014 verwiesen (Bebauungsplan Nr.601C „Erweiterung Grandweg Südteil“, Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB).

Hinsichtlich der Zuwegung (Zufahrt) und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO verwiesen.

Befinden sich Gebäude mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind mindestens 3 m bzw. 3,5 m breite Zu- oder Durchfahrten (lichte Höhe der Durchfahrten mindestens 3,5 m) herzustellen (gemäß den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“).

Die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens besteht kein Handlungsbedarf.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Naturschutz:

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird ferner auf den folgenden Punkt hingewiesen: Artenschutz

Auch wenn der Änderungsbereich nur eine rd. 90 qm große Grundfläche umfasst, gilt grundsätzlich: Der Änderungsbereich kann – wie der gesamte Erweiterungsbereich – eine Funktion als Ausweichlebensraum für den Feldhamster haben. Eine zwischenzeitliche Besiedelung kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Feldhamster gehört gemäß § 7 (2) Nr. 14b Bundesnaturschutzgesetz zu den streng geschützten Tierarten, weil er im Anhang IV der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie aufgeführt ist.

Die Stadt Pattensen hat in ihrer Stellungnahme in 2015 zu der Stellungnahme der Naturschutzbehörde dargelegt, dass sie eine Klärung, ob und welche Funktion das Grünland als Ausweich-

lebensraum für den Feldhamster hat, für nicht erforderlich halte. Bei den ausgedehnten Ackerflächen südlich und westlich des Plangebietes habe das Plangebiet als Ausweichlebensraum für den Feldhamster nach Einschätzung der Stadt keine Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der Erfahrungen bei der Errichtung des Schulzentrums in Pattensen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insbesondere zum Zeitpunkt der Ernte ein Rückzug der Feldhamster in siedlungsnahen Bereiche, die mit Deckung bestanden sind, wahrscheinlich ist. Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Kernverbreitungsgebietes des Feldhamsters (siehe die vorherigen Stellungnahmen der Region vom 29.08.2014 und 10.06.2015 zum B-Plan Nr.601C) kann eine zwischenzeitliche Besiedelung des Änderungsbereiches – wie des gesamten Erweiterungsbereiches – nicht ausgeschlossen werden.

Eine entsprechende Umsetzung der durch die untere Naturschutzbehörde in 2015 empfohlenen Vorgehensweise, die sicherstellen sollte, dass keine Feldhamster zu Schaden kommen, ist nicht erkennbar. Weder der bestehende Bebauungsplan noch die hier vorgelegte 1. Änderung enthalten Hinweise hierauf.

Es muss sichergestellt sein, dass in der Zeit zwischen letzter Kartierung und Baubeginn keine Feldhamster die Fläche neu besiedelt haben. Ggf. ist eine erneute Kartierung mit anschließenden Maßnahmen gegen eine Einwanderung von Tieren (Schwarzbrache, Feldhamsterschutzzaun) notwendig. Die gutachterliche Unbedenklichkeit muss unmittelbar (= 1 bis 2 Tage vor Baubeginn) gegeben sein.

Es wird darum gebeten, die Begründung des Bebauungsplanes um einen entsprechenden Hinweis an die nachfolgende Genehmigungsebene zu ergänzen.

Für Rückfragen steht die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

Die Belange des Artenschutzes sind wie angeregt im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Es wird daher ein entsprechender Hinweis redaktionell in die Begründung aufgenommen wird.

Ergebnis der Abwägung: Die Stellungnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass redaktionell ein Hinweis in die Begründung aufgenommen wird, nach dem die Unbedenklichkeit im Hinblick auf die Verbreitung des Feldhamsters sicherzustellen ist.

Gewässerschutz:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch nachzuweisen.

Die Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die Erschließungsflächen ist die Entsorgung des Oberflächenwassers in der Ausführungsplanung sicherzustellen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Regionalplanung:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Avacon AG mit Schreiben vom 05.04.2016

Bezug nehmend auf ihr Schreiben vom 16.03.2016 teilen wir Ihnen mit, dass gegen den oben genannten Bebauungsplan unsererseits keine Bedenken bestehen.

Kein Beschluss notwendig.

Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 27.04.2016

Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.

Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI 21 PB Han 1, Thomas Bartels lfd.-Nr. 4637 aus 2014 vom 28.08.2014, das weiterhin Gültigkeit hat.

Die Stellungnahme vom 28.08.2014 betraf den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet. Gemäß Begründung zum Ursprungsplan wird dieses bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für die vorliegende Bauleitplanung besteht somit kein Handlungsbedarf.

Ergebnis der Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis:

Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend.

Verwenden Sie daher bitte bei künftigem Schriftwechsel die folgende aktuelle Adresse:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Nord

PTI 21

Neue-Land-Str. 6

30625 Hannover

Vorzugsweise bieten wir Ihnen auch für das papierlose Verfahren unser Funktionspostfach an:

Stellungnahme.Hannover@telekom.de

Der Hinweise wird bei zukünftigen Trägerbeteiligungen berücksichtigt.

Kein Beschluss notwendig.

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover mit Schreiben vom 20.04.2016

Vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genannter Bauleitplanung. Wie Sie in der Begründung zur 1. Änderung unter Punkt 4 (Ver- und Entsorgung) beschreiben, bleiben die Aussagen und Regelungen des Ursprungsbebauungsplanes für die Entsorgung vollständig gültig. Wie wir mit Schreiben vom 20.08.2014 dem Planungsbüro Geffers bereits mitgeteilt hatten, gehen wir davon aus, dass die Bewohner ihre Abfälle zu dem Mülltonnenstandplatz an der Pattenser Straße bringen. Ein Befahren des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Somit bestehen gegen die Festsetzungen in dem o.a. Bebauungsplan keine Bedenken.

Während Wertstoffsäcke zur Abholung weiterhin vom Nutzer an der Straße bereitgestellt werden müssen, werden feste Behälter dann bis zu einer Entfernung von 15 m kostenfrei von 'aha'-Mitarbeitern zum Leerungsfahrzeug und zurück zum Standplatz transportiert. Bei Transportwegen über 15 m haben die Nutzer die Wahl, den/die Behälter zur Leerung selbst an der nächst befahrbaren Straße bereitzustellen oder den - nach Entfernung gestaffelten - kostenpflichtigen Holservice von 'aha' in Anspruch zu nehmen.

Weitere Anmerkungen bzw. Anregungen haben wir zurzeit nicht vorzubringen.

Ergebnis der Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover mit Schreiben vom 06.04.2016

Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 601c bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

Kein Beschluss erforderlich.

Üstra Hannoversche Verkehrsbetriebe AG mit Schreiben vom 31.03.2016

Die üstra hat den im Betreff genannten Bebauungsplan zur Stellungnahme erhalten. Wir sehen uns durch die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 601c nicht betroffen und bringen keine Anmerkungen oder Hinweise vor.

Kein Beschluss erforderlich.

Stadtversorgung Pattensen mit Schreiben vom 29.03.2016

Vielen Dank für die Beteiligung. Auf diesem Wege möchte ich Ihnen mitteilen, dass seitens der Stadtversorgung Pattensen keine Bedenken erhoben werden.

Kein Beschluss erforderlich.

Stadt Laatzen mit Schreiben vom 01.04.2016

Von dem o.g. Planverfahren werden die Belange der Stadt Laatzen nicht berührt

Kein Beschluss erforderlich.

Stadt Hemmingen mit Schreiben vom 05.04.2016

Durch das o.g. Verfahren werden die Belange der Stadt Hemmingen nicht berührt. Anregungen bzw. Hinweise zu dem Verfahren werden von mir nicht vorgebracht.

Kein Beschluss erforderlich.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 05.04.2016

Der von Ihnen beantragte Planbereich wurde schon bearbeitet und ausgewertet.


Ergebnis der Auswertung vom 04.02.2016:

Auf den uns zur Verfügung stehenden Luftbildern ist keine Bombardierung im Planungs-, Grundstücks- und Trassenbereich erkennbar.

Kein Beschluss erforderlich.

Der Rat der Stadt Pattensen hat diese Begründung in seiner Sitzung am 16.06.2016 gebilligt.

Pattensen, den 16.06.16


.....
Bürgermeisterin