



Stadt Pattensen
Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 108 A
„Nördlich Redener Weg“
13. Änderung

im Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Abschrift, 18.10.2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfassende

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt

Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



Amtshof Eicklingen

Planungsgesellschaft mbH & Co. KG

Mühlenweg 60

29358 Eicklingen

Tel.: 05149 186080

Fax: 05149 186089

Mail: info@amtshof-eicklingen.de

1	EINFÜHRUNG UND AUSGANGSSITUATION	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.3	Auswahl Bebauungsplanverfahren	5
1.4	Planungsalternativen	5
1.5	Beschreibung des Plangebiets	6
1.6	Eigentumsverhältnisse	7
2	PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN	8
2.1	Angabe der Rechtsgrundlagen	8
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover	8
2.3	Flächennutzungsplanung	9
2.4	Bebauungsplan Nr. 108 A „Nördlich Redener Weg“	10
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
4	PLANINHALTE	13
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
4.3	Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
4.4	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	15
4.5	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
5	ERSCHLIEßUNG	16
5.1	Verkehrliche Erschließung	16
5.2	Übrige Ver- und Entsorgungen	16
6	BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES	17
7	FLÄCHENBILANZ	17
8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	18
8.1	Nachrichtliche Übernahmen	18
8.2	Hinweise	18
9	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	20
9.1	Bodenordnung	20
9.2	Erschließung	20
9.3	Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel	20
10	VERFAHRENSÜBERSICHT	21
11	VERFAHRENSVERMERK	22
12	QUELLEN	23

1 EINFÜHRUNG UND AUSGANGSSITUATION

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), Stand: 27.04.2022, haben die Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Stadt nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Ziel und Zweck der 13. Änderung des B-Plans Nr. 108 A „Nördlich Redener Weg“ in Pattensen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Coworking-Space sowie die Erweiterung der Räumlichkeiten des Vereins „MOBILE - Verein für Gesundheits- und Familienbildung e.V.“.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Pattensen liegt im Calenberger Land zwischen den Städten Hannover und Hildesheim. Administrativ ist die landwirtschaftlich geprägte Kleinstadt an die Region Hannover angegliedert. Durch die Ausweisung von Neubaugebieten ziehen vor allem junge Familien nach Pattensen. Sie pendeln täglich zu ihren Arbeitsorten in die Wirtschaftsräume Hannover oder Hildesheim. Wegen dieses Zeitaufwands und wegen der fehlenden familiären Anbindung ist es für sie schwierig, in Pattensen Kontakte außerhalb der unmittelbaren Nachbarschaft aufzubauen und soziale Netzwerke zu knüpfen.

Der Verein MOBILE - Verein für Gesundheits- und Familienbildung e.V. wurde im Jahr 1994 mit dem Ziel gegründet, Kursangebote für Familien im ländlichen Raum anzubieten. „2003 [wurde] das Zentrum als erstes gefördertes Niedersächsisches Mehrgenerationenhaus von der damaligen Niedersächsischen Sozialministerin Ursula von der Leyen eröffnet. Es folgte ein Ausbau der Kindertagesstätte (70 Kinder) sowie die Weiterentwicklung der generationenübergreifenden und an Senioren gerichteten Angebote: Märchenoma, Austausch Hort – Pflegewohnstift, Spielrunden für Senioren, Senioren als Berater und Helfer (Geschäftsführung, EDV, Reparaturen), Treffpunkt und Betreuung für demenziell Erkrankte, Jung-hilft-Alt-Angebote (Computerkurs, Internet-Café)“. Es folgten weitere Angebote wie bspw. Trauergruppen, Sprachunterricht, Repair-Café. (Mobile 2022: www).

Die weitere Verbesserung der Lebens- und insbesondere Arbeitswelten im ländlichen Raum durch digitale Anwendungen kann im Mehrgenerationenhaus Pattensen durch verschiedene Maßnahmen realisiert werden: So ist die Errichtung eines Coworking-Space sowie von Seminarräumen für mehrere Zielgruppen vorgesehen.

Die Realisierbarkeit des Vorhabens in einem angrenzenden Gebäude wurde im Rahmen eines Nutzungs- und Sanierungskonzepts bereits untersucht (vgl. Poggemann & Partner 2020).

Der Bebauungsplan Nr. 8 A „Nördlich Redener Weg“, der mittlerweile die Nummer 108 A trägt, wurde im Jahr 1972 als Satzung beschlossen. Bereits hier handelt es sich teilweise um die Überplanung des vormaligen B-Plans Nr. 8 (NLG 1972: 1). Es folgten zwölf Änderungen bis zum Jahr 2021, unter anderem zur Anpassung der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einigen Teilbereichen. Im Bereich der 13. Änderung ist bis heute die BauNVO von 1968 gültig.

1.3 Auswahl Bebauungsplanverfahren

Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung durchgeführt. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich Redener Weg“ kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt sind:

- ▶ Die Fläche des Bebauungsplanes „Nördlich Redener Weg“ umfasst eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 3.005 m² und liegt damit deutlich unter der Grenze von 20.000 Quadratmetern (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- ▶ Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet oder begründet (§ 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB).
- ▶ Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.4 Planungsalternativen

In unmittelbarer Nähe steht kein Gebäude bzw. keine Freifläche für die räumliche Erweiterung des Mehrgenerationenhauses zur Verfügung.

1.5 Beschreibung des Plangebiets

Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 108 A „Nördlich Redener Weg“ und liegt an der Göttinger Straße zwischen einer Gaststätte und Wohnbebauung.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. Quelle: Eigene Darstellung Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft. 2022. Kartengrundlage: Google Maps

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der B-Plan-Änderung erfasst die Flurstücke 43/2 und 131/43 der Flur 1 in der Gemarkung Pattensen.

Beschreibung der Flächen

Der östliche Teil des Plangebiets ist eine Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird. Wegen der Ausweisung als Gewerbegebiet durch die frühere Nutzung als Werkstatt, wurde im Ursprungsplan eine Schutzpflanzung von 13,5 m Breite festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich drei Gebäude: Das erste Gebäude Nr. 25 wird bis heute zu Wohnzwecken genutzt. Im zweiten Gebäude Nr. 25 A, einer ehemaligen Tischlerei, sind die Kindertagesstätte sowie weitere Räumlichkeiten des Mehrgenerationenhauses untergebracht. Das dritte Gebäude Nr. 27 wird teilweise als Kinderkrippe genutzt, der vordere Gebäudeteil steht leer und soll abgerissen werden, um eine bauliche Erweiterung des MGH zu ermöglichen. Die Freifläche ist weitestgehend versiegelt und wird als Pkw-Stellfläche genutzt.



Abb. 2: Sicht auf die Fläche aus Richtung der Göttinger Straße. Eigene Aufnahme

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in privatem Besitz.

2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO

in der aktuell gültigen Fassung.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist die Region Hannover. Das RROP 2016 legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Es weist beispielsweise Orte aus, auf die sich die Siedlungsentwicklung konzentrieren soll, macht Aussagen zur Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen oder benennt Bereiche, in denen Natur und Landschaft Vorrang haben. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt. Die Stadt Pattensen ist gemäß des RROP der Region Hannover als Grundzentrum mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen. Weitere Kennzeichnungen des Plangebiets im RROP liegen nicht vor.

Entlang des Fuchsbachs südlich des Gebiets sind ein Vorbehaltsgebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes sowie ein Vorranggebiet Natur und Landschaft eingezeichnet. Nördlich befindet sich ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die übrigen Darstellungen sind für das Plangebiet aufgrund der großen Entfernung nicht relevant.

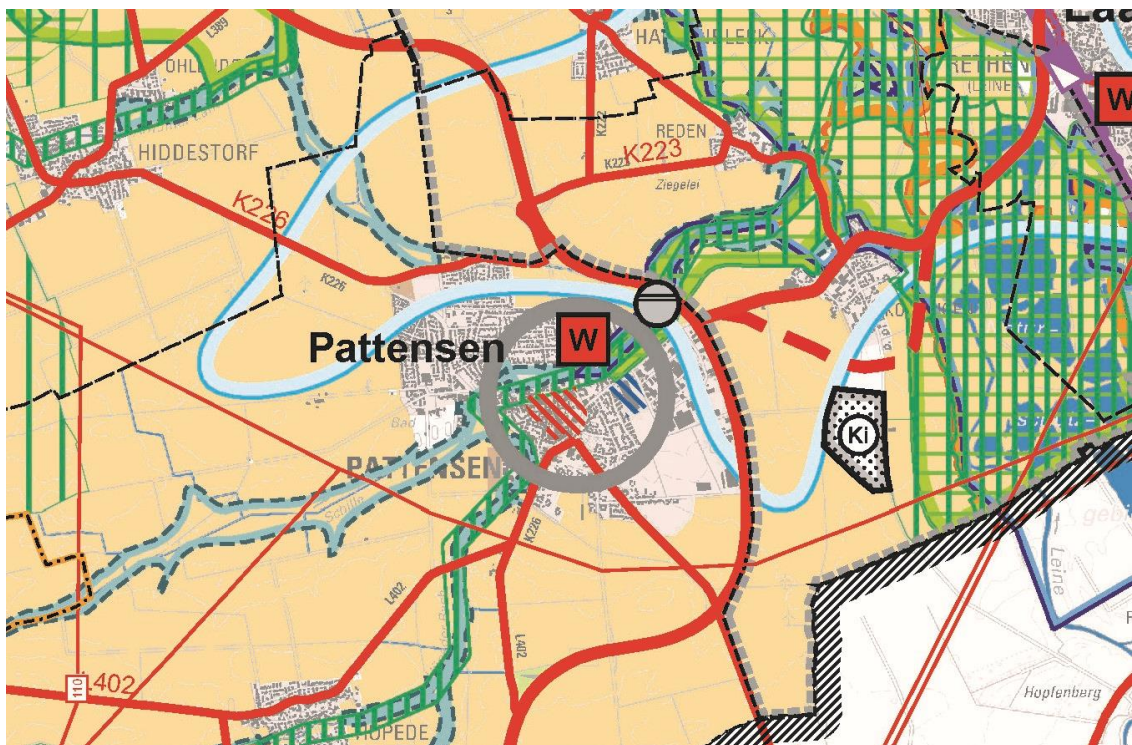


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm von 2016.
Quelle: Region Hannover

2.3 Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht an der Stelle des Plangebiets im westlichen Bereich eine gewerbliche Baufläche vor, was heute nicht mehr der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die angrenzenden Flächen entlang der Göttinger Straße sind ebenfalls als gemischte Bauflächen gekennzeichnet. Im Osten schließt sich ein großes Wohngebiet an.

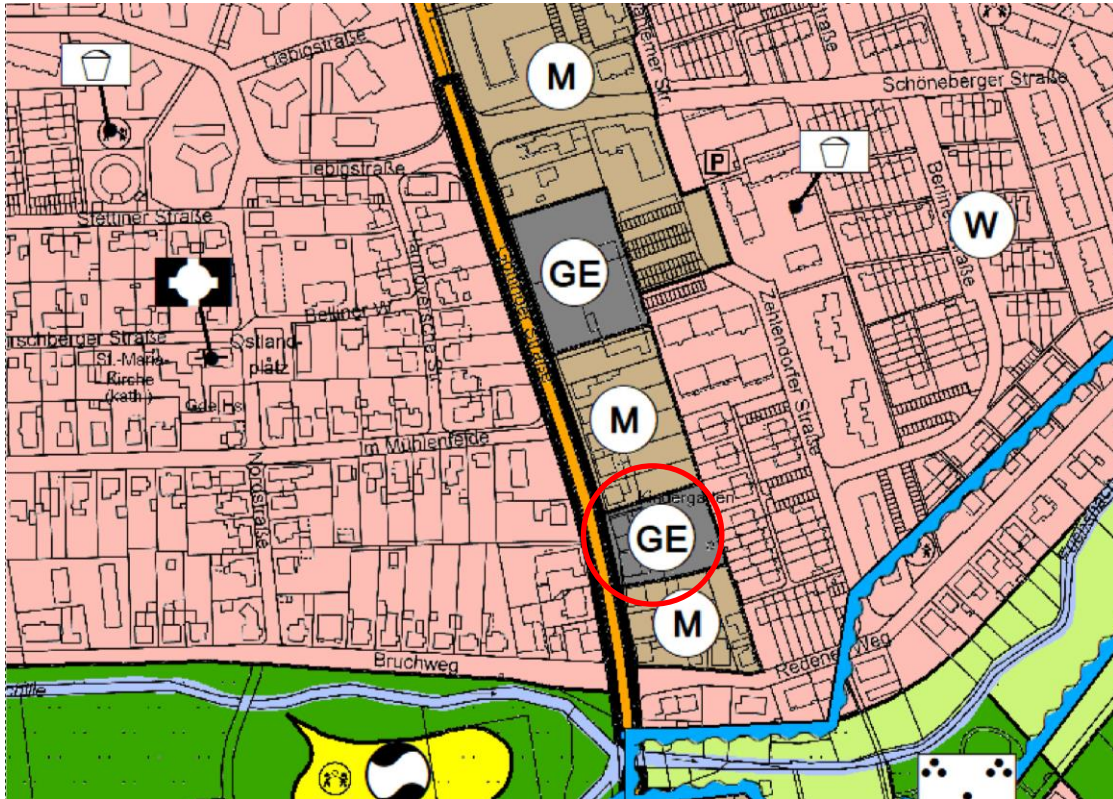


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen.

Quelle: Stadt Pattensen

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“.

Im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplans ist die vorhandene gewerbliche Nutzfläche (rot umkreist) in eine gemischte Baufläche (M) zu korrigieren. Dies entspricht schon heute der tatsächlich vorliegenden und auch der zukünftigen Nutzung (s. Kap. 2.4). Weitere Planzeichen sind nicht anzupassen.

2.4 Bebauungsplan Nr. 108 A „Nördlich Redener Weg“

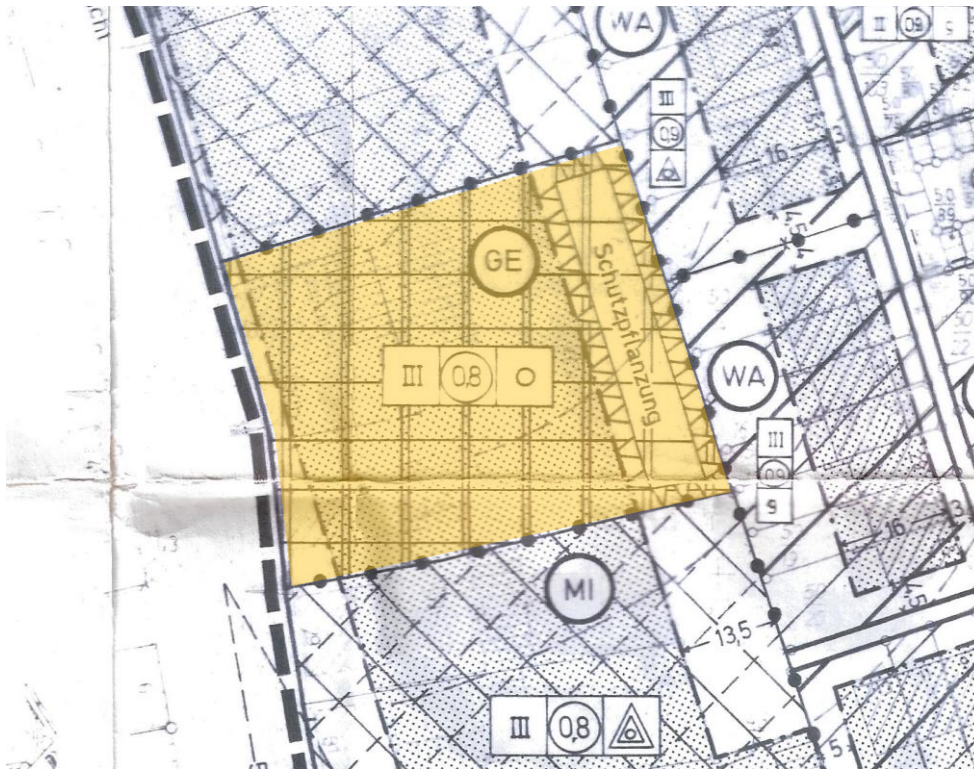


Abb. 4: Ausschnitt aus dem für diesen Teilbereich rechtsgültigen Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 108 A „Nördlich Redener Weg“). Quelle: Stadt Pattensen

Der rechtsgültige Bebauungsplan sieht neben einem Gewerbegebiet auch eine 13,5 Meter breite Schutzpflanzung in Richtung des Allgemeinen Wohngebietes vor, um Lärmemissionen zu verringern. In der Begründung des für diesen Teilbereich rechtsgültigen Bebauungsplans finden sich folgende Aussagen zur oben abgebildeten Fläche:

*„Die Ausgangspunkte für die Bestimmung der Gebietsnutzungen sind die beiden Gewerbegrundstücke Kfz-Werkstatt Gerlitz, Göttinger Str. 13, und Büromöbelfabrik Wackerhagen, **Göttinger Str. 27**, da diese, bezogen auf das Planungsgebiet, den relativ höchsten Störungsgrad aufweisen. Aufgrund von Feststellungen und des geltenden Rechts müssen beide Betriebe als „zum Gewerbegebiet gehörig“ angesehen werden. Ihre unmittelbaren Nachbarschaften können demnach keine Wohngebiete sein, sondern sollen im Übergang zu solchen als Mischgebiete eingeordnet werden.“ (1972: 2). „Zwischen dem **Grundstück Wackerhagen** und der vorhandenen östlich anschließenden Bebauung, die ohne Zweifel allgemeines Wohngebiet ist, konnte als Übergang kein Mischgebiet ausgewiesen werden. Aus diesem Grunde wurde auf dem nicht überbaubaren östlichen Grundstücksteil zusätzlich eine Schutzbepflanzung vorgesehen, die eventuelle Störungen absorbieren kann.“ (ebd.)*

Es wurden vom Planaufsteller keine Angaben darüber gemacht, mit welchen Pflanzen der Schutzstreifen herzustellen ist. Die mittlerweile herrschende Meinung ist jedoch, dass selbst immergrüne, dicht gepflanzte Sträucher und Bäume nur eine geringe Lärminderung bis zu 0,30 dB(A)/m bewirken können¹. Eine Pflanzung im Lärmschutzsinne ist folglich obsolet. Darüber hinaus wurde der vorhandene Zaun zu den Nachbargrundstücken im Jahr 2005 auf 2,50 m erhöht, womit die Lärmschutzwirkung verstärkt wurde.

Kompensationsflächen

Da der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan im Jahr 1972 gefasst wurde, als eine Eingriffsregelung noch nicht Bestandteil des öffentlichen Baurechts war, wurden keine Kompensationsmaßnahmen nach dem heutigen Verständnis festgelegt².

¹ vgl. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau BW 2018: 161f

² Reisert & Köppel 2018: 475ff

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

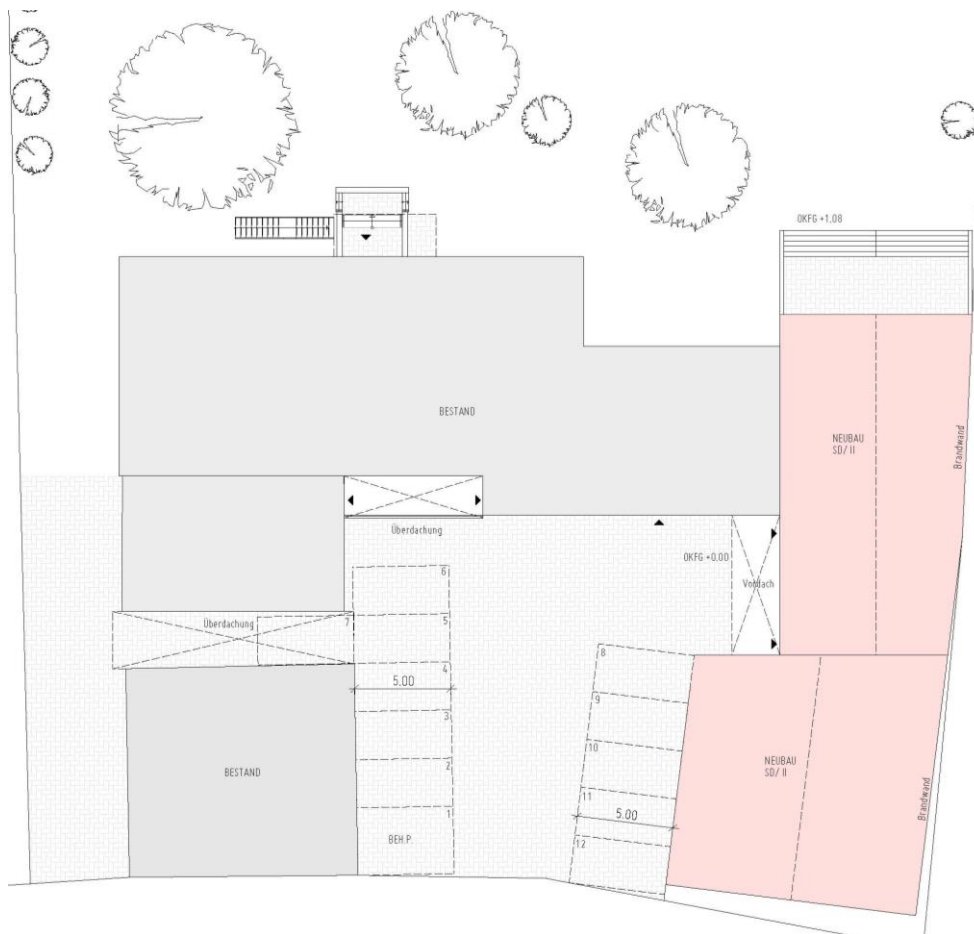


Abb. 5: Lageplan der geplanten Erweiterung des Mehrgenerationenhauses.
Quelle: Poggemann & Partner Architekten, Mai 2022

Der Entwurf des Architekturbüros sieht einen Teilabriss des Gebäudes Nr. 27 vor. Die Umfassungswände des Seitenflügels sollen bestehen bleiben, die übrigen Wände sollen neu aufgebaut werden. Auf einer Nutzfläche von insgesamt 743 m² sollen auf drei Stockwerke verteilt unterschiedlichste Nutzungen vereint werden:

- Im hinteren Bereich des Erdgeschosses soll die Kinderkrippe positioniert werden. Im an die Straße angrenzenden Gebäudeteil sollen Besprechungs-, Büro- und Personalräume für die Kita und Krippe untergebracht werden.
- Im ersten Obergeschoss sollen der Coworking-Bereich sowie ein Gymnastik- bzw. Übungsraum eingerichtet werden.
- Im zweiten Obergeschoss ist zum einen eine Wohnung und zum anderen ein weiterer Gruppenraum für die unterschiedlichen Nutzungen des Mehrgenerationenhauses geplant.

4 PLANINHALTE

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Im gesamten Planbereich wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Ein Mischgebiet liegt dann vor, wenn es sich um eine sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verstehende Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe handelt.

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ Hierbei ist nicht nur das Plangebiet, sondern auch die angrenzende Bebauung mit ihren festgesetzten Nutzungsarten zu betrachten. Auch die nördlich und südlich angrenzenden Grundstücke sind als Mischgebiete festgesetzt, wobei im Süden eher eine gewerbliche, im Norden eher eine Wohnnutzung festzustellen ist.

Der Bebauungsplan sieht entsprechend die Festsetzung eines Mischgebiets vor, in dem die allgemein zulässigen Nutzungen 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen sowie 8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, nicht zulässig sind. Ebenso unzulässig sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Die ausgeschlossenen Nutzungen passen weder in ihrer baulichen Struktur und ihrem Flächenbedarf in das Plangebiet (Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe), noch soll eine bestehende Nutzung gefährdet oder gestört werden (Vergnügungsstätten).

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein grundlegendes Element des Städtebaus. Das äußere Erscheinungsbild wird wesentlich dadurch bestimmt, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Im § 16 Abs. 2 BauNVO werden die festsetzbaren Maßbestimmungsfaktoren aufgezählt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet neu mit dem Wert 0,6 festgesetzt. Sie verringert sich damit von der bisher zulässigen GRZ von 0,8 und trägt zur ökologisch gewünschten Durchlässigkeit bei.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden. Dies ist insbesondere notwendig, um Nebenanlagen wie für den Betrieb erforderliche Stellplätze im Plangebiet nachweisen zu können.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Teilbereich MI1 auf 12,70 m und im MI2 auf maximal 11 m festgesetzt. Dies orientiert sich an der vorhandenen baulichen Umgebung. Neue Gebäude fügen sich gemäß § 34 BauGB in die bebaute Umgebung ein.

Oberer Bezugspunkt ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach der höchste Punkt des Gebäudes (Oberkante Dachkonstruktion), bei Gebäuden mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach der Dachfirst die Oberkante der baulichen Anlage.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (vgl. § 6 Abs. 1 NBauO).

4.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dies ist erforderlich, da weder mit einer offenen noch mit einer geschlossenen Bauweise die planerischen Zielsetzungen umgesetzt werden können. In der abweichenden Bauweise kann festgesetzt werden, inwieweit an vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Die bestehende und neu vorgesehene Bebauung soll an der westlichen (vorderen) sowie einer weiteren Grundstücksgrenze herangebaut werden können.

Zum Erhalt der historisch gewachsenen Gebäudestruktur, die schon vor dem Ursprungs-Bebauungsplan existierte, ist dies unabdingbar, um den Coworkingraum platzsparend errichten zu können. Darüber hinaus übertritt das Gebäude 25A im Bestand an zwei Stellen die Flurstücksgrenze.

Zu den beiden anderen Grundstücksgrenzen hält die Bebauung einen Grenzabstand ein, der nach Norden mindestens drei Meter beträgt und nach Osten sehr viel weiter gefasst ist.

In der abweichenden Bauweise können auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zugelassen werden, dies entspricht jedoch nicht der umliegenden Bestandsbebauung, sodass von dieser Möglichkeit abgesehen wird. Darüber hinaus ist die maximale Länge der Grenzbebauung auf 35 m festgesetzt.

Baulinie

Zur südlichen (seitlichen) Grundstücksgrenze wird eine Baulinie festgesetzt. Hier stehen die Gebäude schon im Bestand mit Brandwänden aneinander.

Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Die hintere Baugrenze soll 22 m und die nördliche Baugrenze 3 m betragen. Hierdurch soll einerseits der Abstand zur östlich angrenzenden Wohnbebauung gewahrt werden, und die in nördliche und nordwestliche Richtung lockerer werdende Bebauungsstruktur erhalten bleiben.

Zahl der Vollgeschosse

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet MI1 mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die schon vorhandene Bebauung weist in der Regel nur zwei Vollgeschosse auf, so dass durch diese Festsetzung eine homogene Gebäudestruktur erreicht werden kann. Im Plangebiet MI2 können drei Vollgeschosse errichtet werden. Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, die sich jedoch auf eine veraltete Definition der Vollgeschosse aus den 1960er-Jahren beziehen. In diesem Teilbereich des Plangebiets sollen der Planung nach tatsächlich drei Vollgeschosse errichtet werden können.

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Nach § 2 Abs. 7 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr aufweist.

4.4 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und dieser untergeordnet sind³. Eine dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage, hat im Hinblick auf die Hauptnutzung daher eine helfende Funktion. Stellplätze und Garagen sollen sich ebenfalls nur im Bereich der überbaubaren Fläche befinden, um die Freiflächen des Plangebiets nicht weiter einzuschränken.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedungen, Flucht- sowie Rettungswegen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

4.5 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Ursprungsplan als sogenannte „Schutzpflanzung“ festgesetzte Fläche hat sich zu einer Grünstruktur entwickelt, die vorrangig durch Spielflächen und Sitzmöglichkeiten gekennzeichnet ist. Optisch ist sie nicht mehr von den angrenzenden Gartenflächen zu unterscheiden.

Die festgesetzte 12 m breite private Grünfläche ist landschaftsähnlich gemäß der Artenliste zu begrünen. Innerhalb der Grünfläche sind Einfriedungen, befestigte

³ vgl. BVerwG, U. v. 17.12.76

Flächen für Erholungs- und Spielplatzeinrichtungen sowie Spielgeräte, Wegeflächen, gestalterische begrünte Geländeerhebungen in einer Höhe bis zu 2 m sowie naturnahe Anlagen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl darf die Grünfläche nicht mitgerechnet werden.

Die Pflanzenauswahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (nicht abschließend):

- | | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| • Acer campestre | Feld-Ahorn |
| • Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| • Acer rubrum | Rot-Ahorn |
| • Alnus spaethii | Erle |
| • Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘ | Hainbuche |
| • Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| • Coryllus avellana | Haselnuss |
| • Fraxinus ornus und Sorten | Blumen-Esche |
| • Malus sylvestris | Wildapfel (und Arten) |
| • Quercus robur susp. petraea | Stiel-Eiche |
| • Sorbus conmixta ‚Dodong‘ | Eberesche |
| • Tilia platyphyllos ‚Örebro‘ | Sommer-Linde |
| • Tilia tomentosa in Sorten | Silber-Linde |
| • Ulmus ‚Lobel‘ oder ‚New Horizon‘ | Ulme |

Aufgrund der Nutzung durch Kinder sind ungiftige Pflanzen ohne Stacheln oder Dornen zu wählen.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Göttinger Straße. In weniger als 200 m Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

Durch die geplante Einrichtung eines Co-Working-Space sind gem. § 47 NBauO neue Einstellplätze erforderlich. Im Rahmen einer Abstimmung mit der Region Hannover im April 2022 wurde festgelegt, dass für die gesamte Fläche mit allen aktuellen sowie den zukünftigen Nutzungen insgesamt 14 Einstellplätze nachzuweisen sind. 12 Einstellplätze können auf dem Grundstück untergebracht werden. Die Stadt Pattensen ist zudem bereit, die übrigen zwei Einstellplätze ablösen zu lassen.

5.2 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- ▶ Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über die E.ON Avacon Netz GmbH in Pattensen.
- ▶ Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Eigenbetrieb „Wasserversorgung Pattensen“.
- ▶ Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Eigenbetrieb „Wasserversorgung Pattensen“.
- ▶ Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Stadt Pattensen.

6 BELANGE DES NATUR- UND UMWELTSCHUTZES

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Ist ein Bebauungsplan UVP-pflichtig, ist die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht zulässig. In der Anlage 1 des UVP-G sind UVP-pflichtige Vorhaben aufgeführt. Nach Punkt 18.7 dieser Anlage müssen lediglich Städtebauprojekte im Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB ab einer Fläche von 20.000 m² eine UVP-Vorprüfung durchlaufen. Die Flächengröße des Bebauungsplans Nr. 108 A, „Nördlich Redener Weg“, 13. Änderung liegt weit unter dieser Größenangabe. Es findet zudem keine weitere Versiegelung innerhalb des Gebietes statt.

Das Plangebiet liegt zudem weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (BNatSchG) vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet. Die geplante Fläche liegt innerhalb einer Ortslage und ist bereits anthropogen genutzt und stark versiegelt.

Es ist keine Beeinträchtigung der oben angeführten Schutzgüter nach § 2 Abs. 1 UVP-G durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 108 A, „Nördlich Redener Weg“, 13. Änderung zu erwarten, sodass eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nicht vorliegt.

Um das Eintreten einer artenschutzrechtlichen Verbotslage zu vermeiden, sollten die Gebäude vor Abriss jedoch auf einen Besatz europäisch geschützter Tierarten wie z.B. Fledermäuse fachkundig untersucht werden (s. Kap. 8.2 - Hinweise).

7 FLÄCHENBILANZ

	Fläche m ²	Anteil
Mischgebiet	2.312,54	79 %
MI1	1.898,69	63 %
MI2	489,4	16 %
Private Grünfläche	617,79	21 %
Gesamt (Größe des Plangebiets)	3.005,88 m²	100 %

8 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

8.1 Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten

Im Planungsgebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) BBodSchG, da hier durch die frühere Nutzung (Tischlerei) mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffende Fläche zu beteiligen.

8.2 Hinweise

Artenschutz und Biodiversität

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

Aufgrund der geplanten Teilabrisse wird darauf hingewiesen, dass Gebäude Lebensstätten europäisch geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Gebäudebrüter) sein können. Um das Eintreten einer artenschutzrechtlichen Verbotslage zu vermeiden, ist es aus Sicht der Naturschutzbehörde dringend erforderlich, die Gebäude vor Abriss auf einen entsprechenden Besatz fachkundig untersuchen zu lassen.

In dem Zusammenhang wird auf das Informationsblatt „Info 3.3, Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden“ verwiesen, in welchem die Rechtslage aus Sicht des Artenschutzes nochmals dezidiert dargestellt wird.

Das Informationsblatt ist unter folgendem Downloadlink erhältlich:

<https://www.hannover.de/Media/01-DATA-Neu/Downloads/Region-Hannover/Umwelt/Faltbl%C3%A4tter/3.3-Artenschutz-bei-Abriss-und-Sanierung-von-Geb%C3%A4uden>

Des Weiteren wird angeregt, bei den geplanten Pflanzungen ausschließlich gebietsheimisches Pflanzgut mit gesicherter regionaler Herkunft (autochthon) zu verwenden.

Fassadenbegrünungen bieten bei heißen Sommern einen zusätzlichen Schutz, um Hitze abzufangen und sind ein Beitrag zur Erhöhung der Biodiversität in bebauten Bereichen.

Eine Entsiegelung vorhandener Stellplätze unterstützt die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen und verbessert die Versickerungsfähigkeit.

Baugrundverhältnisse

Für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort wird auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der

DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet (hier: Mischgebiete (MI), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,5 und max. drei Vollgeschossen) ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung (Zufahrt/en) sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf die §§ 1 und 2 DVONBauO i. V. m. „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen.

Telekommunikation

Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung wird das Gebiet grundsätzlich als erschlossen betrachtet. Bitte informieren Sie uns frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.

Im Planbereich befinden sich zudem Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH.

9 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

9.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da die Grundstücke nicht neu zugeschnitten werden müssen.

9.2 Erschließung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

9.3 Allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel

Es wurden bislang keine Sondierungen und keine Räumungen durchgeführt, sodass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht.

10 VERFAHRENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Stadtrat	01.07.2021
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	07.10.2022
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	17.10.2022 – 18.11.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungsausschuss	21.03.2023
	Bekanntmachung	27.03.2023
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	11.04.2023 – 12.05.2023
Abwägung und Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Stadtrat	06.07.2023
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	21.09.2023

11 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Pattensen hat den Bebauungsplan Nr. 108 A, „Nördlich Redener Weg“, 13. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 06.09.2023

gez. Schumann

Unterschrift Bürgermeisterin

12 QUELLEN

Jäde. H. & Dirnberger, F. 2017: Baugesetzbuch/Baunutzungsverordnung. Kommentar. 8. Aufl. Stuttgart: Richard Boorberg Verlag.

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg 2018: Städtebauliche Lärmfibel. Stuttgart

MOBILE e. V. – Verein für Gesundheits- und Familienbildung 2022: Die Entwicklungsgeschichte von MOBILE e. V. Zuletzt aufgerufen am 27.04.2022, <https://mobile-pattensen.de/wir-ueber-uns/mobile-e-v/geschichte/>

Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) 1972: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 A. Hannover

Poggemann & Partner, Architekten 2020: Einrichtung eines Work Like Space im Mehrgenerationenhaus Pattensen. Erläuterungsbericht. Hannover

Reisert, J. & Köppel, J. 2018: Eingriffsregelung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung: 475-488.