

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 A „Auf dem Laag“
Stadt Pattensen – Schulenburg, Landkreis Hannover

–Ausfertigung–

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|---|
| 1. Erfordernis und Anlaß der Änderung | 1 |
| 2. Ziele und Zwecke der Änderung | 1 |
| 3. Übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen, besteh. Rechtsverhältnisse | 2 |
| 4. Lage und Beschreibung des Änderungsgebietes | 2 |
| 5. Inhalt der Änderung | 3 |
| 6. Auswirkung der Änderung | 4 |
| 7. Ergebnis der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange | 4 |
| Verfahrensvermerke | 5 |

1 Erfordernis und Anlaß der Änderung

Im Ortsteil Schulenburg der Stadt Pattensen liegt seit über 20 Jahren das Möbelhaus Flohr in einem gemäß Flächennutzungsplan vom 17.02.83 und Bebauungsplan Nr. 205 A vom 20.07.78 (Erlangung der Rechtskraft) eigens als MI-Gebiet ausgewiesenen Bereich.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Bedingung wird durch das Möbelhaus Flohr eingehalten.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO handelt es sich bei dem Objekt mit einer vorhandenen Verkaufsfläche von über 5000 m² de facto jedoch um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der sich auch nach Aussage des Kommunalverbandes Großraum Hannover „auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht nur unwesentlich auswirken könnte“.

Anläßlich einer Bauvoranfrage zur Erweiterung des Möbelhauses Flohr ist hier bauleitplanerischer Klärungsbedarf entstanden.

5 Inhalt der Änderung:

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Mischgebiet (MI) wird umgewandelt in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“.

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die Zweigeschossigkeit (II) als Höchstmaß der Vollgeschosse bleibt unverändert.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt mit 0,8 ebenfalls unverändert.

Die Verkaufsfläche wird durch eine textliche Festsetzung mit nachfolgendem Inhalt auf ein Höchstmaß begrenzt:

„Die Obergrenze der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird auf 6000 m² mit einem Randsortimentanteil von max. 10% der max. Verkaufsfläche festgelegt. Innerhalb der Randsortimente sind Lebensmittel, Textilien/Bekleidung, Lederwaren und Unterhaltungselektronik unzulässig.“

Durch diese Festsetzung wird einerseits die Erweiterungsmöglichkeit des Möbelhauses Flohr auf ein für das Umfeld in seiner jetzigen Ausprägung verträgliches Maß reduziert, zum anderen soll die bestehende, innerörtliche Infrastruktur im Bestand und in der Entwicklung geschützt werden.

1.3 Bauweise:

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise (g) wird unverändert beibehalten.

1.4 Verkehrsplanung:

Die Anbindung des Möbelhauses wird nicht verändert.

Über den jetzigen Schutz hinausgehend erhält der Plan zur langfristigen Absicherung eines störungsfreien Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen die nachfolgende textliche Festsetzung:

„Die Anlieferung per Lkw darf nicht während der Nachtzeiten (22.°°Uhr - 6.°° Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen.“

Durch die Aufnahme auch der Sonn- und Feiertage in das Anlieferverbot wird einem über die TA-Lärm hinausgehenden, für Wohngebiete jedoch berechtigten Ruhebedürfnis Rechnung getragen.

Die Zeiten erhöhten Ruhebedürfnisses (6.°° - 7.°° Uhr und 20.°° bis 22.°° Uhr gem. TA-Lärm 11.98) sind nach Möglichkeit einzuhalten, werden aber nicht in die Festsetzung aufgenommen, da zum einen die Anlieferung üblicherweise nur während der Geschäftszeiten erfolgen kann, zum anderen dem betrieblichen Ablauf für Ausnahmefälle Spielraum gegeben werden muß.

1.5 Grünflächen:

An der Nordgrenze westlich des Flurstücks 32/3 wird ein 6 m breiter, an der Westgrenze in ganzer Länge wird ein 3 m breiter Streifen private Grünfläche eingerichtet.

Die Einrichtung dieser Grünstreifen dient zur Abschirmung der Sondernutzung von der angrenzenden Wohnnutzung und auch zur Kompensation des geplanten Eingriffs in den Naturhaushalt (s.u.).

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Durch Umwandlung der Widmung in ein Sondergebiet wird die baurechtliche Situation bereinigt. Eine Veränderung der Lage vor Ort ist damit nicht verbunden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die beabsichtigte Erweiterung des Möbelhauses liegt weit unterhalb der auch jetzt durch die GFZ und Geschossigkeit zugestandenen Dimension. Gleichwohl soll die bauleitplanerische Korrektur hier auch genutzt werden, um ein verträgliches Maß des Miteinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung abzusichern. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche wird insbesondere auch der Besucherstrom und der damit verbundene Kfz-Verkehr begrenzt und im Bereich der jetzigen Entwicklung gehalten.

6.3 Bauweise: keine Veränderung

6.4 Verkehrsplanung, Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung bleibt unverändert.

Planerisch neu festgeschrieben wird zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete eine Berücksichtigung der Nachtruhe sowie des Ruhebedürfnisses an Sonn- und Feiertagen. Im übrigen sind Veränderungen der Verkehrsbelastungen durch die Umwidmung nicht zu erwarten, im Gegenteil, die betriebliche Entwicklung wird erst durch die Begrenzung der Verkaufsfläche im Rahmen des status quo gehalten. Die Abwasserbeseitigung, Müllbeseitigung Energie- und Wasserversorgung bleiben unverändert bzw. werden von der Planung nicht tangiert. Zur Beseitigung des Oberflächenwassers sollen nach Möglichkeit die privaten Grünflächen als Versickerungsflächen genutzt werden.

6.5 Grünplanung, Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt:

Da die GFZ nicht verändert wird, besteht keine veränderte potentielle Versiegelungssituation, also auch kein Regelungsbedarf für einen planerischen Eingriff in den Naturhaushalt. Gleichwohl ist die Anlage von ca. 800 m² privater Grünfläche vorgesehen und wird durch die Planung festgeschrieben.

6.6 Finanzierung:

Der Finanzierungsaufwand für die gesamte F- und B-Planungsmaßnahme wird vom Möbelhaus Flohr getragen.

7 Ergebnisse der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentl. Belange

Auf Anregung der Bezirksregierung Hannover werden die Aussagen zur Verkehrsplanung dahingehend ergänzt, daß der derzeitige Belastungsrahmen für Verkehrsimmissionen in den angrenzenden Wohngebieten auch in Zukunft nicht überschritten wird. Die tatsächlichen Belastungen liegen derzeit unterhalb der nach der bisherigen Planausweisung möglichen Belastung und werden durch die Begrenzung der Verkaufsfläche im Rahmen gehalten (s. 5.2 und 6.2). Zur planerischen Absicherung des z.Z. störungsarmen Zustandes wird die Einhaltung der Nacht- und Ruhezeiten neu in die Bauleitplanung aufgenommen und durch eine textliche Festsetzung geregelt (s. 5.4 und 6.4).

Von den Bürgern wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschuß

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 18.05.2000 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 A beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Pattensen, den 11.05.2001

Stadt Pattensen

gez.: Griebe

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 05.10.2000 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 205 A „Auf dem Laag“ und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 A und der Begründung haben vom 30.10.2000 bis zum 04.12.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Pattensen, den 11.05.2001

Stadt Pattensen

gez.: Griebe

.....
(Bürgermeister)

Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Pattensen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 A „Auf dem Laag“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.01.2001 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Pattensen, den 11.05.2001

Stadt Pattensen

gez.: Griebe

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Inkrafttreten

Der Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 205 A „Auf dem Laag“ als Satzung ist gemäß § 10 BauGB am 08.03.2001 im Amtsblatt Nr. 9 bekanntgemacht worden.

Die Änderung ist damit am 08.03.2001 rechtsverbindlich geworden.

Pattensen, den 11.05.2001

Stadt Pattensen

gez.: Griebe

.....
(Bürgermeister)

(Siegel)

Die Übereinstimmung der
Abschrift mit der Urschrift wird
hiermit beglaubigt.

Pattensen, den 17. JULI 2001

