

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 110A „Am Fuchsbach“
der Stadt Pattensen
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2011

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

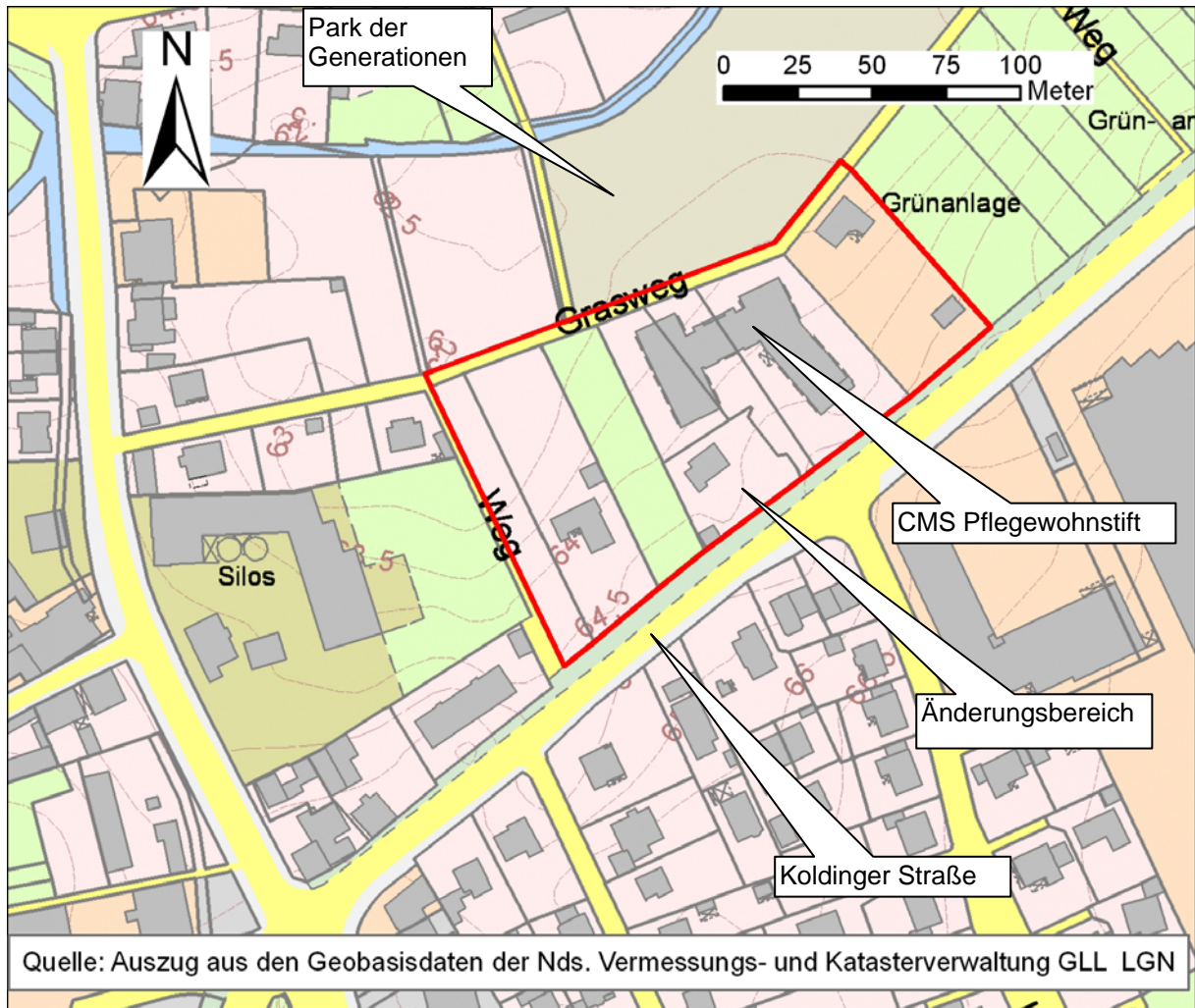
Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

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 Pflegewohnstifts 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.

Für den Bebauungsplan hat die Stadt bereits die 1. Änderung aufgestellt. Sie ist am 19.08.2010 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung wurde der Bau von Altenwohnungen neben dem Pflegewohnstift und neben dem Betriebsgrundstück der Fa. Budzinski ermöglicht.



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

1. Anlass und Inhalt der 2. Änderung

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ sind Pläne der Fa. Budzinski Glas- und Fenstertechnik Pattensen für den Bau eines Lagergebäudes (8 x 12 m oder 7 x 14 m) auf dem Betriebsgrundstück Koldinger Straße 13. Das Lagergebäude ist direkt an der Grundstücksgrenze zur Koldinger Straße geplant. Das ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110A nicht zulässig (vgl. die folgende Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ in Fassung vor der 1. und 2. Änderung).



Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“
in der Fassung **vor** der 1. und 2. Änderung

Die Situation in diesem Bereich ergibt sich aus dem **Luftbild** auf der folgenden Seite.

Aus der Sicht der Stadt ist durch das Lagegebäude eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht zu befürchten. Im Gegenteil: Die Fa. Budzinski kann künftig die bisher im Freien gelagerten Fenster in einem Gebäude unterbringen. Das wird das Erscheinungsbild des Betriebsgeländes wesentlich verbessern. Außerdem kann das Lagergebäude durch einen Pflanzstreifen an der Koldinger Straße eingegrünt werden. Das Straßenflurstück ist am Grundstück Koldinger Straße 13 sehr breit: Zwischen Gehwegrand und Grundstücksgrenze steht ein Streifen von 3,50 m zur Verfügung, auf dem sich bisher eine Hecke und ein flacher Wall befinden. Dieser Streifen kann zu einem Pflanzstreifen ausgestaltet werden. Durch die 2. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 110 A so geändert, dass das geplante Vorhaben bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung (= Änderungsbereich) umfasst das Flurstück 77/9 (Grundstück Koldinger Straße 13), auf dem die geplante Lagerhalle errichtet werden soll.

Für das geplante Vorhaben wird eine überbaubare Grundstücksfläche von 10 x rd. 21 m unmittelbar im Anschluss an das Straßenflurstück der Koldinger Straße festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt, wie bisher über die vorhandene Grundstückszufahrt des „CMS Pflegewohnstifts Pattensen“.

Durch die Integration des Lagergebäudes in den geplanten Lärmschutzwall kann der Lärmschutz im Änderungsbereich deutlich verbessert werden.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 110A gelten unverändert weiter.



Luftbild von den Grundstücken zwischen der Koldinger Straße und dem Weg „Am Fuchsbach“ (Stand: April 2010)

2. Abwägung

Durch die 2. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit auf dem Betriebsgrundstück der Fa. Budzinski verbessert. Das fördert die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das ist das wesentliche Ziel der 2. Änderung.

Die Schaffung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche führt insgesamt nicht zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, da das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert wird.

Die 2. Änderung fördert damit wichtige öffentliche Belange. Andere private und öffentliche Belange, die vom Bebauungsplan spürbar betroffen werden, sind für die Stadt nicht ersichtlich

Verfahrensvermerke

Die 2. 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 Juni 2011

gez. Geffers

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07. Juli 2011 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 07 Juli 2011

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 110A „Am Fuchsbach“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den _____

Der Bürgermeister