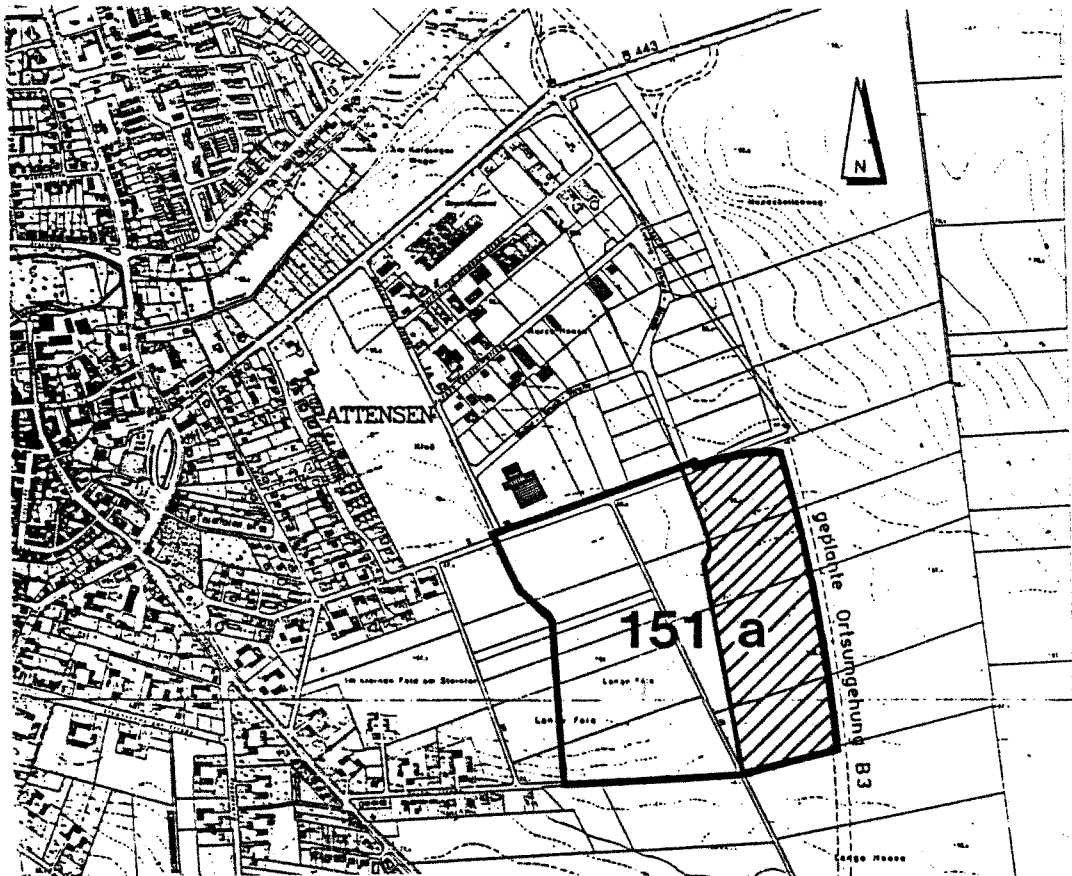


URSCHRIFT

Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 151a, Gewerbepark Pattensen - Südteil

Planbegründung



1. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist der verbindliche Bauleitplan, der für die von ihm erfaßten Grundstücke und Grundstücksteile die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung schafft.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegen- u. untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist ferner Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

2. Grundlagen

2.1 Orientierungsrahmen

Der Gewerbepark Pattensen ist eine umfassende Stadtentwicklungsmaßnahme, durch die die grundzentrale Position der Stadt und die gesamtstädtische Entwicklung deutlich verbessert werden soll. Das Verhältnis Zahl der Einwohner je sozialversicherungspflichtig Beschäftigten für die Stadt mit 7 : 1 und für den Landkreis

Hannover mit 4 : 1 zeigt deutlich ein Defizit im örtlichen Arbeitsplatzangebot. Dem entsprechend liegt der Auspendleranteil an der Zahl der Erwerbstätigen mit rd. 80 % sehr hoch. Zwar ist der Arbeitsplatz-Fehlbedarf ein siedlungs- u. regionaltypisches Merkmal für eine Stadt am äußeren Rand eines Ballungsraumes, dennoch ist es kommunalpolitisches Ziel, die Schaffung weiterer Arbeitsplätze durch Ausweisung und Erschließung gewerblichen Baulandes zu fördern.

Wesentliches Merkmal des Flächennutzungsplanes von 1983 ist die konzentrierte Ausweisung gewerblicher Bauflächen östlich der Ortslage von Pattensen-Mitte in unmittelbarer Nähe der B 3-Ortsumgehung. Damit wird nicht nur die verkehrliche Lagegunst (Anschlußstelle B 3/B 443) genutzt sondern nahezu optimal auch der immissionsrechtliche Trennungsgrundsatz beachtet, wonach gewerbliche und zum Wohnen bestimmte Baugebiete nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander zu trennen sind. Dieser Grundzug der Planung ist durch die 5. und 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in den Jahren 1991/92, durch die u.a. der Gewerbepark seine angestrebte Größe erhält, bestätigt und damit verfestigt worden.

Nach den Entwicklungsabschnitten gliedert sich der Gewerbepark räumlich in ein Ost-, West- und Südteil. Nutzungsstrukturell sollen die zusammengefaßten Ost- u. Südteile dreistufig zониert werden in

- Industriegebiet (GI), die "verlärmte" Zone entlang der B 3,
- Gewerbegebiet (GE) in der Mittellage,
- eingeschränktes Gewerbegebiet (eGE) als Übergangszone zu den sich anschließenden überwiegend wohnbaulichen Nutzungen.

2.2 Anlaß und Umfang

Im Ostteil des Gewerbeparks sind gegenwärtig etwa zwei Drittel der erschlossenen Baugrundstücke von Gewerbetreibenden erworben worden. Von den noch freien Grundstücken sind z.Zt. etwa die Hälfte bereits Gegenstand von Ansiedlungsgesprächen. Diese Bilanz rechtfertigt die grundsätzliche Überlegung, durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 151, Gewerbepark Pattensen-Südteil, weiteres gewerbliches Bauland auszuweisen.

Die Absicht der Deutschen Bundespost - Postdienst -, wegen der verkehrsgünstigen Lage in Pattensen das regionale Briefzentrum einzurichten, macht es erforderlich, im Vorgriff umgehend den (Teil-) Bebauungsplan Nr. 151a aufzustellen. Seine räumliche Ausdehnung beschränkt sich auf die städtebaulich und für die Zulässigkeit des Vorhabens unbedingt notwendigen Festsetzungen.

2.3 Planungen Dritter

2.3.1 Ortsumgehung Pattensen im Zuge der B 3

Der Geltungsbereich grenzt im Osten an die planfestgestellte und im Bau befindliche Ortsumgehungsstraße. Nach dem Bundesfernstraßengesetz sind Bauverbots- und Baubeschränkungszonen zu beachten. Zeitlich begrenzt ist die Nutzungsbeschränkung im bis zu 12 Meter breiten Arbeitsstreifen außerhalb des zukünftigen Bundesstraßen-Grundstücks.

2.3.2 Flurbereinigungsverfahren Pattensen

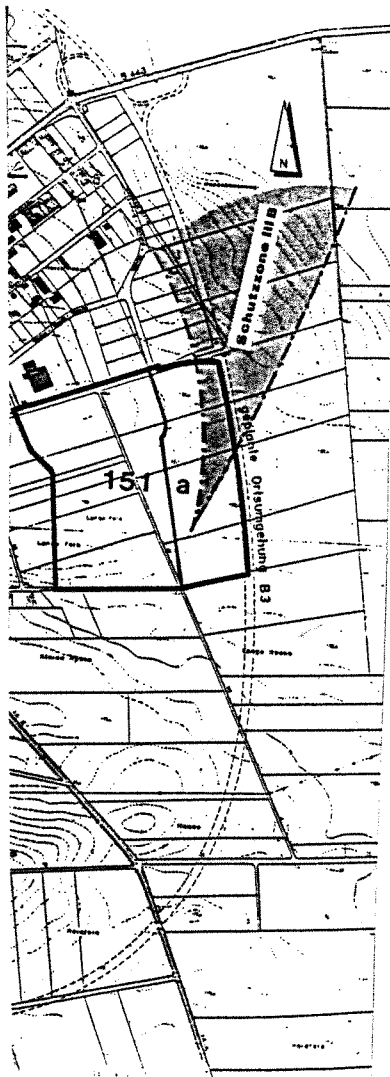
Durch den Bau der Ortsumgehungsstraße veranlaßt, wird ein Flurbereinigungsverfahren nach § 87 FlurbG durchgeführt. Der Planbereich liegt innerhalb des Flurbereinigungsgebietes. Durch den Wechsel in der Bodennutzung von Landwirtschaft zu Bauland wird der auf der Westseite der B 3-Ortsumgehung geplante Wirtschaftsweg im Abschnitt zwischen Ruther Weg und Helweg funktionslos. Die Verbindungsfunktion dieses Weges geht später auf die parallelverlaufene Ludwig-Erhard-Straße über. Bis dahin bleibt der noch bestehende Wirtschafts- u. Verbindungsweg zwischen Ruther Weg und Helweg erhalten.

Es wird angestrebt, den Planbereich Nr. 151 sobald als möglich aus dem Flurbereinigungsgebiet auszugliedern, da die betroffenen landwirtschaftlichen Grundstücke oder Grundstücksteile als Bauerwartungsland für eine agrarstrukturelle Neuordnung grundsätzlich nicht mehr zur Verfügung stehen.

2.4 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

2.4.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von den vorschriftsgemäß (VV-BauGB) beteiligten Trägern öffentlicher Belange sind keine Hinweise für eine Infragestellung oder Änderung der vorgesehenen Festsetzungen eingegangen.



Im Hinweis des Landkreises Hannover, daß das Plangebiet im Nordosten randlich von der Zone IIIb des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) für das Wasserwerk Grasdorf der Stadtwerke Hannover AG erfaßt wird, ist keine Planerheblichkeit gesehen worden, denn:

1. Eine Verordnung zur Festsetzung des WSG liegt nicht vor.
2. Im Anhörungsverfahren zum Verordnungsentwurf sind schwerwiegende Bedenken gegen die Rechtmäßigkeit des Verordnungsentwurfes vorgebracht worden. Es fehlt u.a. die vorschriftsmäßige Bedarfsprognose. Ungeklärt ist die all-gemeine Notwendigkeit einer WSG-Zone IIIb. Im Falle ihrer Festsetzung würde sie wesentliche Teile des bebauten Stadtgebietes von Laatzen sowie das Expo-Gelände erfassen, aber den Umständen nach keinen Grundwasserschutz bewirken. Dies wird als Indiz für die Fragwürdigkeit der WSG-Zone IIIb gewertet.
3. Die äußere Abgrenzung der WSG-Zone IIIb im Raum Pattensen ist aus Pumpversuchen, die z.T. mehr als 10 Jahre zurückliegen, und unge-sicherten Untergrundkenntnissen abgeleitet worden. Das dabei beteiligte Nds. Landesamt für Bodenforschung hat in seiner Stellungnahme vom 19.01.1995 weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht, woraus die Unbedenk-lichkeit der getroffenen Festsetzungen bezüglich des Grundwasserschutzes geschlossen wird.
4. Im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 147, der nördlich des Plangebiets liegt und im weitaus größeren Umfang von der angedachten WSG-Zone IIIb erfaßt wird, hatte der Landkreis Hannover keine Bedenken erhoben.

Planungsunerheblich ist auch der Hinweis der Gemeinde Hemmingen, daß das Verkehrsaufkommen des sich ansiedelnden Briefzentrums der Deutschen Post AG die B 3-Ortsdurchfahrten in den Ortsteilen Westerfeld und Arnum in einer Weise belastet, die verkehrslenkende Maßnahmen erfordert. Das von der Post angegebene Verkehrsaufkommen ist geringer als dasjenige, das bei der möglichen

Aufteilung des Post-Grundstücks in 20 Gewerbegrundstücke durchschnittlicher Größe mit täglich ca. 60 Fahrten je Grundstück entstehen würde. Im übrigen ist die Verkehrslenkung auf überörtlichen klassifizierten Straßen keine Angelegenheit der Bauleitplanung.

- 2.4.2 Beteiligung der Bürger
Wünsche und Hinweise sind nicht vorgebracht worden.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Vorbemerkung

Die für diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind vorweggenommene Teile des größeren Baugebiets Gewerbepark Pattensen-Südteil, für das demnächst der umfassende Bebauungsplan Nr. 151 aufgestellt wird.

3.2 Verkehrliche Baugebiets- u. Grundstückerschließung

Die äußere Erschließung erfolgt durch die im nördlich angrenzenden Plangebiet Nr. 147 schon vorhandene Ludwig-Erhard-Straße, die ihrerseits in die Anschlußstelle B 3/B 443 eingebunden ist. Dadurch werden die Fahrtrouten des meist regional ausgerichteten Ziel- u. Quellverkehrs überwiegend außerhalb von Wohngebieten verlaufen. Gleiches gilt für die ebenfalls zu verlängernde Johann-Koch-Straße, die später als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgebaut werden soll.

Für die innere Erschließung des Gewerbeparks ist ein rasterartiges Straßennetz vorgesehen, das eine übersichtliche Verkehrsverteilung und damit günstige Vorgaben für die Bildung und Erschließung von Baugrundstücken sichert.

3.3 Ver- u. Entsorgungssystem

Das Baugebiet soll durch Netzerweiterungen an die vorhandenen örtlichen Ver- u. Entsorgungssysteme für Schmutz-, Regen-, Trink- u. Löschwasser sowie für Energie und Telekommunikation angeschlossen werden.

3.4 Bodennutzungsstruktur

Entsprechend der Vorgabe durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der vorgenannten generellen Gewerbepark-Strukturierung ist für den Planbereich die Nutzungsart Industriegebiet (GI) vorgesehen. Beeinträchtigungen benachbarter, teils festgesetzter teils zukünftiger Nutzungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten, da die Nachbarnutzungen entweder gleichartig oder zulässigerweise als Gewerbegebiet (GE) abgestuft sind.

Die östliche Randlage des Plangebietes ist durch Lärmimmissionen, die von der Ortsumgehungsstraße mit tags 68,5/nachts 61,1 dB(A) ausgehen, vorbelastet. Diese Werte entsprechen in etwa den Grenzwerten von tags 69/nachts 59 dB(A) für gewerbliche Bauflächen nach der Verkehrslärmschutzverordnung. Schutzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, da die rechnerische Differenz von weniger als 3 dB(A) im nichtwahrnehmbaren Bereich liegt.

3.5 Bebauungsstruktur

Durch weitgehend gleiche Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen soll im Ost- u. Südteil des Gewerbeparks das Entstehen eines möglichst einheitlichen Ortsbildes gefördert werden. Die sichtbare Prägung wird in erster Linie von der Bauhöhenbegrenzung erwartet.

3.6 Landschaftliche Einbindung

Wenn man von dem vorübergehend noch fehlenden Baugebietsanschluß im Westen und von der Begrenzung im Osten durch die grünordnerisch eigenständigen Bundesstraße absieht, ist lediglich im Süden eine unmittelbare Berührung mit der

freien Landschaft gegeben. Tatsächlich ist hier dem Geltungsbereich die landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme Nr. 15 der B 3-Straßenbaumaßnahme vorgelagert. Sie besteht aus einer aufgelockerten Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Im Plangebiet ist eine entsprechende Festsetzung als Ergänzungsmaßnahme vorgesehen. Das gleichgerichtete Ziel beider, rechtlich unterschiedlich begründeter Maßnahmen lautet: Landschaftliche Einbindung der Trasse und des Baugebiets durch Anpflanzungen, die mit festgesetzten Anpflanzungen in benachbarten Landschaftsteilen optisch vernetzt sind.

4. Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Maße der baulichen Nutzung

Die Bestimmung der baulichen Nutzung für die Baugrundstücke durch Grundflächenzahl, Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse wird als ausreichend konkretisiert angesehen, um das konzeptionelle Ziel zu verwirklichen.

Durch die hohe Grundflächenzahl soll eine intensive Grundstücksnutzung gefördert werden, die als Beitrag dazu verstanden wird, die allgemeine Bodeninanspruchnahme für Siedlungszwecke zu reduzieren.

Da die Zahl der Vollgeschosse sich für die Bauhöhenbeschreibung insbesondere produktionstechnischer Anlagen nicht eignet, ist als Parallelbestimmung die höchstzulässige Bauwerkshöhe festgesetzt worden.

Von der Regelfestsetzung abweichend wird in einem engbegrenzten Baulandbereich die Errichtung eines viergeschossigen Verwaltungsgebäudes zugelassen. Die größere Bauwerkshöhe von 1 - 2 Meter über das Regelmaß hinaus ist im Verhältnis zur übrigen Baumasse auf dem Baugrundstück städtebaulich-gestalterisch vertretbar.

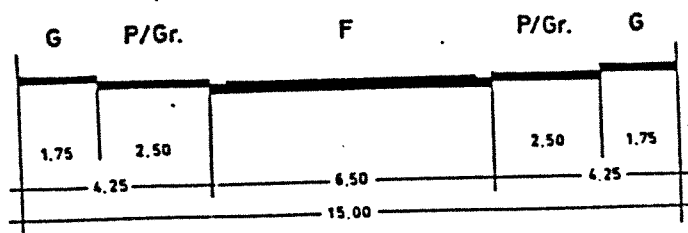
4.2 Baugrenzen, nichtbebaubarer Straßenabstand

Der gewählte Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie liegt u.a. die Absicht zugrunde, private, gärtnerisch gestaltete Flächen entstehen zu lassen, die auch der Gestaltung des Baugebietes dienen.

Für die Lage der Baugrenze entlang der B 3-Ortsumgehung sind fernstraßenrechtliche Abstandsbestimmungen maßgebend gewesen.

4.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Generell wird von der überwiegenden Erschließungsfunktion der öffentlichen Verkehrsflächen ausgegangen. Dementsprechend sind auch Flächen für den ruhenden Verkehr berücksichtigt worden. Regelquerschnitt für alle Erschließungsstraßen im Gewerbepark ist die nachstehende als ausreichend erachtete Straßenraumaufteilung:



Davon abweichend ist für die Ludwig-Erhard-Straße im Abschnitt zwischen Helweg und dem Anschluß des Baugrundstücks Briefzentrum eine zusätzliche Linkseingespur mit 3 Meter Breite vorgesehen. Dadurch soll eine Behinderung des durchgehenden Verkehrs durch die punktuelle Massierung des Zielverkehrs Richtung Briefzentrum vermieden werden.

4.4 Textliche und zeichnerische Pflanzgebote

4.4.1 Allgemeines

Die allgemeinen Aufgaben dieser Maßnahmen sind die grünordnerische Baugebiets- u. Grundstücksgestaltung. Der private Aufwand wird dadurch kompensiert, daß entsprechende öffentliche, beitragspflichtige Grünordnungsmaßnahmen nicht vorgesehen sind. Im übrigen wird davon ausgegangen, daß auch diese Pflanzgebote für die Eigentümer keine besonderen Aufwendungen, die erheblich über das Maß einer üblichen Grundstücksbewirtschaftung hinausgehen, entstehen und keine wesentliche Wertminderung eintritt.

Die besondere Aufgabe dieser Maßnahmen ist die Schaffung von Grünvolumen als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Durch das Nachpflanzgebot soll der dauernde Bestand der Anpflanzungen sichergestellt werden.

Durch die beigefügte Pflanzliste (Anlage 2) soll informell auf geeignetes Pflanzmaterial hingewiesen werden.

4.4.2 Mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Fläche

Diese Maßnahme dient u.a. auch der Straßenraumgestaltung. Siehe dazu 4.2. Dem gewählten Bepflanzungsumfang liegt die Vorstellung zugrunde, daß entlang der Straßengrenze (vor der Einfriedung) eine lockere, entlang der Bebauung (hinter der Einfriedung) eine dichtere Bepflanzung angeordnet wird.

4.4.3 Mit Sträuchern zu bepflanzende Fläche

Als zusätzliche Aufgabe soll durch diese Maßnahme entlang der Ortsumgehungsstraße ein "grüner" Sichtschutz entstehen, der das Straßengrün (Lindenallee) ergänzt und abschließt.

4.4.4 Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück

Durch den Verzicht auf eine bestimmte Standortbindung innerhalb des Baugrundstücks wird es in das Belieben des Grundstückseigentümers gestellt, selbst geeignete Standorte in Abhängigkeit von der Bebauung auszuwählen.

4.5 Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche

Nach bisherigen Vorstellungen sollte in der Trasse eines Wirtschaftsweges entlang der Ortsumgehungsstraße eine Schmutzwasser-Druckrohrleitung verlegt werden. Durch die mit diesem Bebauungsplan verfolgte Stadtentwicklung wird der Wirtschaftsweg nicht mehr benötigt. Dies gilt jedoch nicht für die geplante Leitung, die zur Entsorgung der südlichen Stadtteile Pattensens nach wie vor erforderlich ist. Demgemäß ist die Leitungstrasse als Planfestsetzung lagegleich übernommen worden.

4.6 Textliche Festsetzung nach der NBauO

Wegen der anerkannt besseren Seitenraumgestaltung an Straßen (s. 4.4.2) ist die Einfriedung entlang der Straßengrenze auf die sogenannte Sockelhöhe begrenzt worden. Die Lage höherer, dem Grundstücksschutz dienenden Einfriedungen, ist - ebenfalls aus gestalterischen Gründen - innerhalb des Pflanzstreifens vorgesehen.

4.7 Textliche Festsetzungen nach dem BauGB

4.7.1 Einzelhandelsausschluß

Dem Ausschluß des reinen Einzelhandels liegt die Absicht zugrunde, die im Stadtgebiet vorhandenen traditionellen und zukünftigen Standorten des Einzelhandels, die den Wohngebieten besser zugeordnet werden können, zu sichern.

4.7.2 Regenwasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück
Rechtsgrundlage für die festgesetzte Regenwasserbewirtschaftung auf dem Baugrundstück ist § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Diese Maßnahme dient dazu, einen Beitrag zum Ausgleich des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf zu leisten. Näheres dazu in den folgenden Ausführungen.

4.7.3 Baumpflanzungen auf dem Baugrundstück
Begründung siehe 4.4

5. Naturschutzrechtliche Auswirkungen der Planung und ihre Behandlung

5.1 Ausgangslage

Die lediglich von Wirtschaftswegen erschlossenen Flächen im Plangebiet werden im Planungszeitraum ausschließlich ackerbaulich genutzt. Gehölzaufwuchs oder Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Die intensive Bodenbewirtschaftung unter Verwendung von Dünge- u. Pflanzenschutzmitteln mindert die Bedeutung dieser Flächen für die Erhaltung natürlicher Lebensgrundlagen. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben diese Flächen insoweit Bedeutung, als sie wegen ihrer Durchlässigkeit die Grundwasserneubildung durch Regenwasserversickerung ermöglichen.

5.2 Eingriffe

Durch die zukünftige Nutzung der Flächen des Planbereichs für Siedlungszwecke wird

1. offener und belebter Boden versiegelt und verdichtet und dadurch
2. der natürliche Regenwasserkreislauf beeinträchtigt,
3. das Kleinklima wegen Verringerung der Verdunstung und verstärkter Wärmeabstrahlung negativ beeinflusst,
4. der Lebensraum von Pflanzen und Tiere beschnitten,
5. das Landschaftsbild durch Verlust eines Teils der Kulturlandschaft beeinträchtigt.

Diese Planungsfolgen sind Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.d. § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), über deren Behandlung in der Reihenfolge vermeiden - minimieren - ausgleichen - ersetzen unter Beachtung des planungsrechtlichen Abwägungsgebotes zu entscheiden ist.

Die Gesamtheit der Eingriffe zu vermeiden, wird durch die schon dargelegte Notwendigkeit dieser Stadtentwicklungsmaßnahme ausgeschlossen. Eine Minimierung durch eine weniger intensive Baulandnutzung würde bei unverändertem nutzbaren Flächenbedarf letztlich eine noch umfangreichere Landinanspruchnahme zur Folge haben. Für die Eingriffsbehandlung kommen daher nur Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in Frage.

5.3 Methodischer Behandlungsansatz

Durch eine größtmögliche dezentrale Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken und einer öffentlichen Regenwasserbewirtschaftung, die ebenfalls eine Eingriffsbehandlung berücksichtigt, soll die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung minimiert bzw. nahezu vermieden werden.

Durch die Regenwasserversickerung entstehen Feuchtbiotope, die neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen und das Kleinklima positiv beeinflussen.

Durch Anpflanzungen soll Grünvolumen geschaffen werden, das ebenfalls Lebensräume schafft und deren Vernetzung fördert sowie kleinklimatische Verbesserungen herbeiführt.

5.4 Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstück

5.4.1 Technische und rechtliche Rahmenbedingungen

Nach der Bodenuntersuchung für die B 3-Straßenplanung besteht der Untergrund aus einer im Durchschnitt 1,25 m starken Deckschicht aus Mutterboden und feinsandigem Schluff, der sich Mittelsand anschließt. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,50 m (im Norden) und 2,40 m (im Süden) unter der Geländeoberfläche. Nach den fachtechnischen Empfehlungen ist von einer ausreichenden Durchlässigkeit des Bodens für die Versickerung des Oberflächenwassers auszugehen (Durchlässigkeitsbeiwert $k_f < 5 \cdot 10^{-6}$ m/s).

Aus Platzgründen und zur Verbesserung des Rückhaltevolumens sollte das Mulden-Rigolen-System zur Anwendung kommen, das über eine Grunddrainage mit Kontrollschacht an das öffentliche Ableitungssystem angeschlossen wird, um ggfls. Überschußmengen ableiten zu können.

Da es sich bei dieser Art der RW-Versickerung um eine technische Infiltration handelt, ist dafür eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 10 Nds. Wassergesetz erforderlich.

5.4.2 Festsetzungsumfang

Es ist nicht auszuschließen, daß das auf den befestigten Hofflächen anfallende Oberflächenwasser mit grundwassergefährdenden Stoffen belastet ist. Aus diesem Grunde wird nur eine Teilversickerung im Umfang von etwa zwei Drittel des anfallenden Regenwassers der Festsetzung zugrundegelegt.

Der Eingriff in den Wasserkreislauf soll dennoch als ausgeglichen bewertet werden, da der in das öffentliche Entwässerungssystem eingeleitete private Regenwasseranteil ebenfalls einer eingriffsminimierenden Behandlung unterliegt.

5.5 Behandlung des Regenwassers im öffentlichen Entwässerungssystem

Wie bereits an anderer Stelle näher ausgeführt, ist der Bebauungsplan ein Vorgriff auf die räumlich größere Entwicklungsmaßnahme Gewerbepark Pattensen-Südteil. Dieser soll ein einheitlich abgestimmtes Durchführungskonzept einschließlich der Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Entwässerungssystem zugrundegelegt werden. Demzufolge wird auf einen separaten Behandlungsnachweis für den Teilplan Nr. 151a verzichtet, zumal die Regenwassermenge der versiegelten Verkehrsfläche - bezogen auf den Planbereich - verhältnismäßig klein ist; d.h. die Grundwasserneubildung wird umfänglich kaum beeinträchtigt.

5.6 Bepflanzungen

5.6.1 Auf dem Baugrundstück

Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO) wird der größte bebaubare Anteil des Baugrundstücks durch die Grundflächenzahl 0,8 bestimmt, d.h., 20 % der Grundstücksfläche sind i.S.d. Nieders. Bauordnung (§ 1 Abs. 5 und § 14 NBauO) "nicht überbaute Flächen", die Grünflächen sein müssen. Für bestimmte Teile dieser Grünflächen sind zusätzlich das Anpflanzen von Sträuchern oder Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Diese Grünflächen haben neben der bauordnungsrechtlichen Funktion als Grenzabstandfläche zugleich die naturschutzrechtliche Funktion einer Ausgleichsmaßnahme.

Darüber hinaus sind weitere standortunabhängige Baumpflanzungen für den naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich in einem Umfang vorgesehen, der von der Größe des Baugrundstücks bestimmt wird.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Grundstücksneuordnung

Zur Bildung bebauungsfähiger Grundstücke und zur Bereitstellung öffentlicher Erschließungsflächen werden bodenordnende öffentliche Maßnahmen erst dann für erforderlich gehalten, wenn der zunächst angestrebte freihändige Erwerb ohne Erfolg bleibt.

6.2 Sozialplanung

Der Planbereich ist im Planungszeitraum nicht bewohnt, so daß Regelungen für Eingriffe in persönliche Lebensumstände außer Betracht bleiben.

6.3 Altlasten

Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind im Geltungsbereich Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht bekannt.

6.4 Städtebauliche Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes löst Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsmaßnahmen und für die Verlegung von Ver- u. Entsorgungsanlagen aus, die mit unterschiedlichen Anteilen von der Stadt und von den Vorteilsnehmern zu tragen sind. Näheres dazu siehe Anlage 3.

6.5 Sonstige Hinweise

6.5.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz sind die Maßnahmeträger gehalten, den Beginn von Erdarbeiten 2 Wochen vorher schriftlich beim Nds. Landesverwaltungsamt - Institut für Baudenkmalpflege -, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen.

6.5.2 Grundwasserstand

Der Landkreis Hannover weist darauf hin, daß nach dem Erkundungsergebnis der Bodenuntersuchung für die Bundesstraßenplanung stellenweise mit einem höheren Grundwasserstand zu rechnen ist. Die Oberflächenabstände des Grundwassers liegen danach zwischen 1,60 m (Nordostecke des Plangebietes) und 2,40 m (Südostecke des Plangebietes). Die Zustimmung zu einer ständigen Grundwasserabsenkung zur Trockenhaltung tiefliegender Gebäudeteile schließt der Landkreis Hannover aus.

Pattensen, den 12.05.1995


Bürgermeister

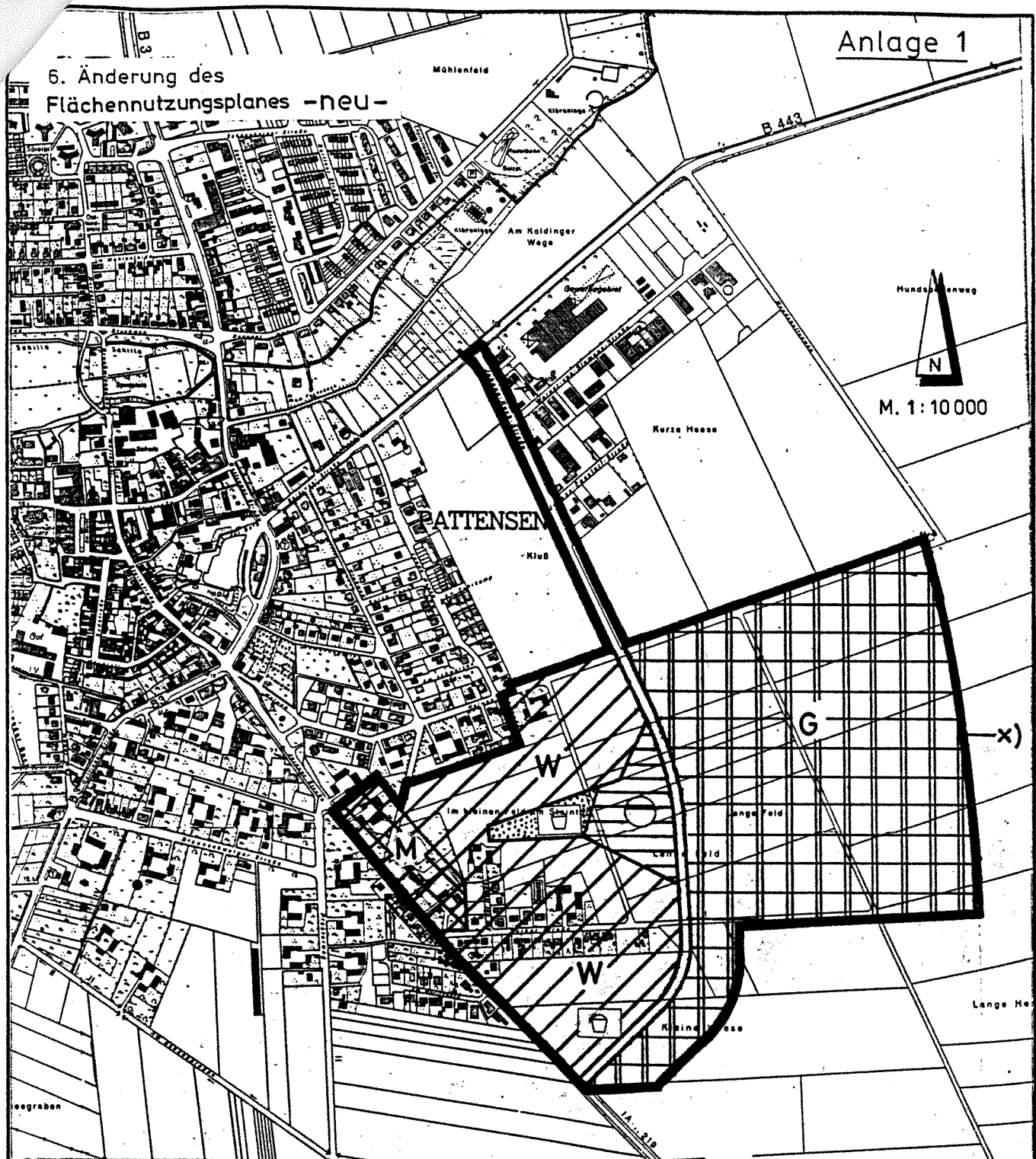



Stadtdirektor

- Anlage:
1. Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes
 2. Pflanzenliste
 3. Städtebauliche Daten
 4. Bebauungsentwurf Briefzentrum

~~Die Übereinstimmung der Abschrift mit der Urschrift wird hiermit beglaubigt~~

~~Pattensen, den DS~~

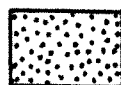


PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNGEN



Wohnbauflächen



Öffentliche Grünflächen



Gemischte Bauflächen



Spielplatz



Gewerbliche Bauflächen



Örtliche Hauptverkehrsstraßen



Fläche für d. Abwasserbeseitigung



Grenze des Änderungsbereichs

x) Lagebestimmt durch zukünftige Trasse der OU B 3

Pflanzenliste

Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Roterle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnu)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Quercus robur (Stieleiche)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Salix caprea (Salweide)
Salix purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

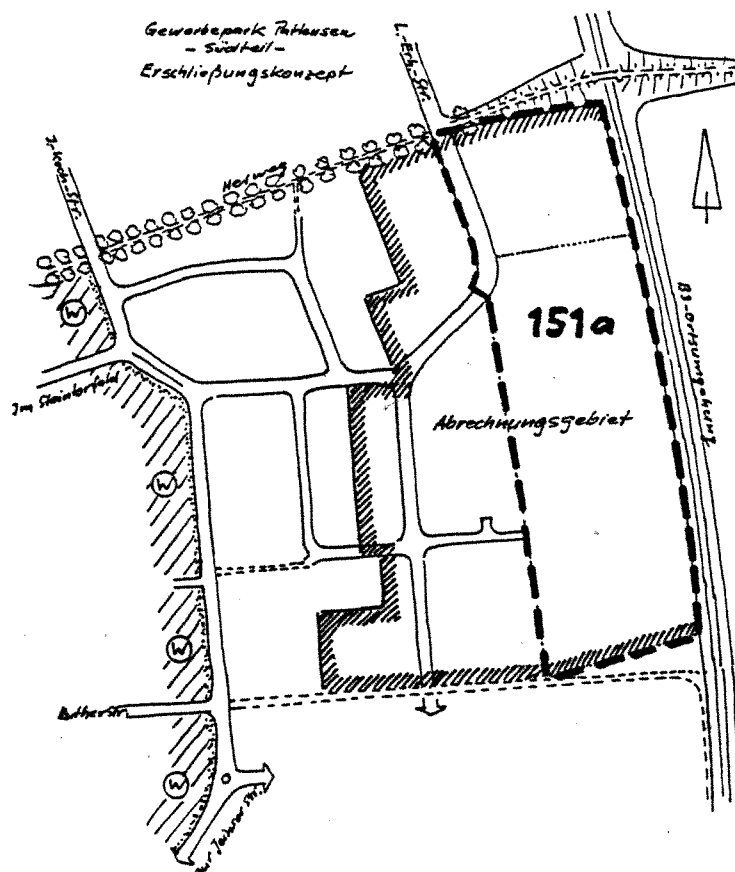
Städtebauliche Daten

Größe des Geltungsbereichs (m²)

insgesamt			97.194
darin gewerbliches Bauland		93.666	
darin überbaubar	74.933		
nicht überbaubar	18.733		
örtliche Verkehrsfläche		3.528	

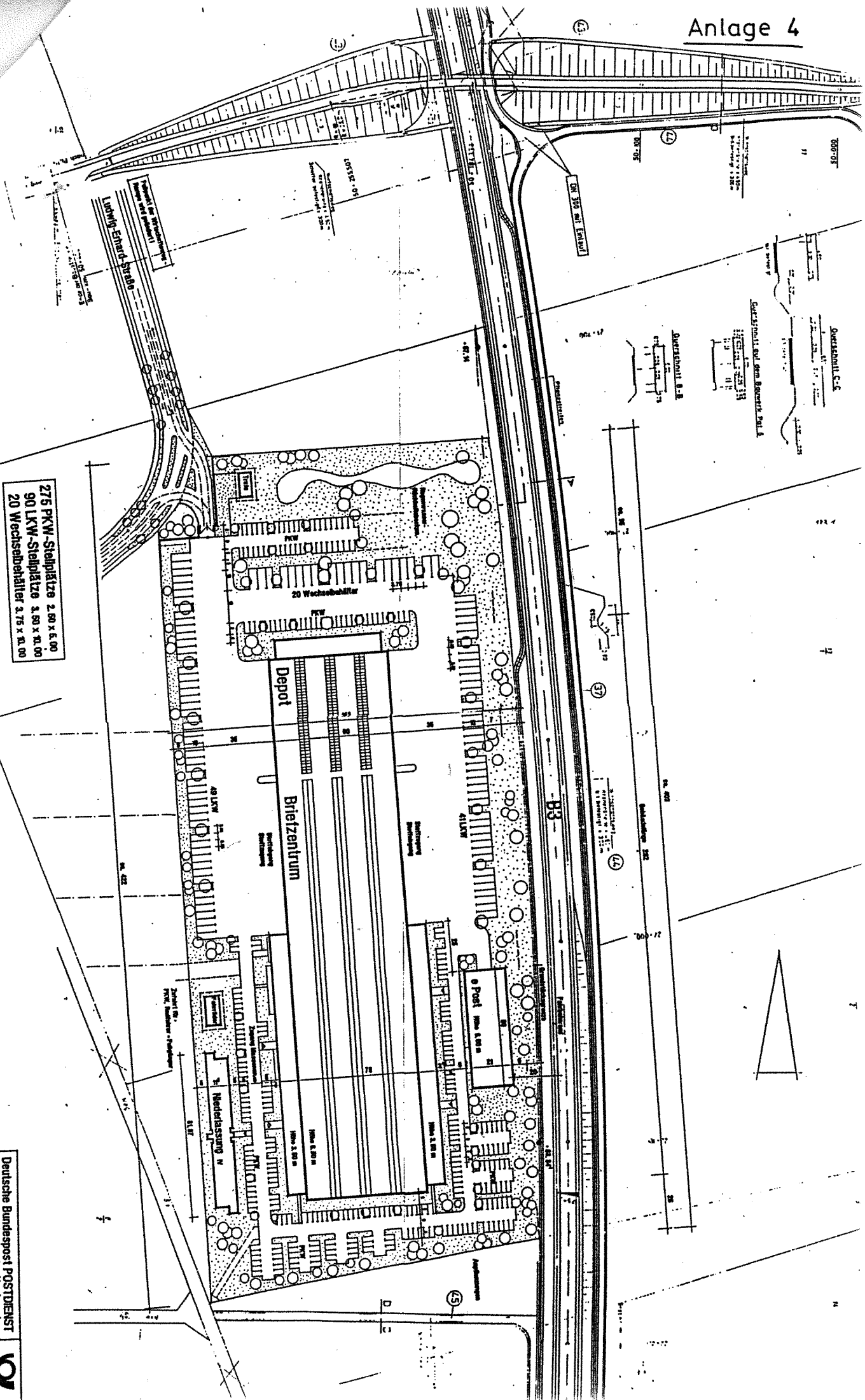
Zahl der Arbeitsplätze:	390	Dichte: 40 A-Plätze/m ² Bruttobauland
-------------------------	-----	--

Städtebauliche Kosten



Nach dem Erschließungskonzept für den Südteil des Gewerbeparks erfaßt der Planbereich Nr. 151a nur ein Teilgebiet des voraussichtlichen Abrechnungsgebietes für die Ludwig-Erhard-Straße. Wegen der Unbestimmbarkeit des Abrechnungszeitpunktes wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf eine Kostenkalkulation verzichtet. Extrapoliert man für den groben Anhalt die im Ostteil des Gewerbe-parks entstandenen BauGB-u. NKAG-Kosten von rd. 53 DM/m², so kann von einem Kostenansatz für den Südteil von ca. 65 DM/m² ausgegangen werden.

Der Anteil der örtlichen Verkehrsfläche im Abrechnungsgebiet beträgt ca. 7 % des Bruttobaulandes.



275 PKW-Stellplätze 2,50 x 6,00
 90 LKW-Stellplätze 3,50 x 10,00
 20 Wechselbehälter 3,75 x 10,00

Deutsche Bundespost POSTDIENST		
Bau- und Immobiliencenter Nordost		
Beratungsbüro Architekt Hermann		
Briefzentrum Pattensen		
Ludwig-Erhard-Strasse		Plan-Nr. 1
30982 Pattensen		
Plan-Nr.	Lageplan	Verfasser