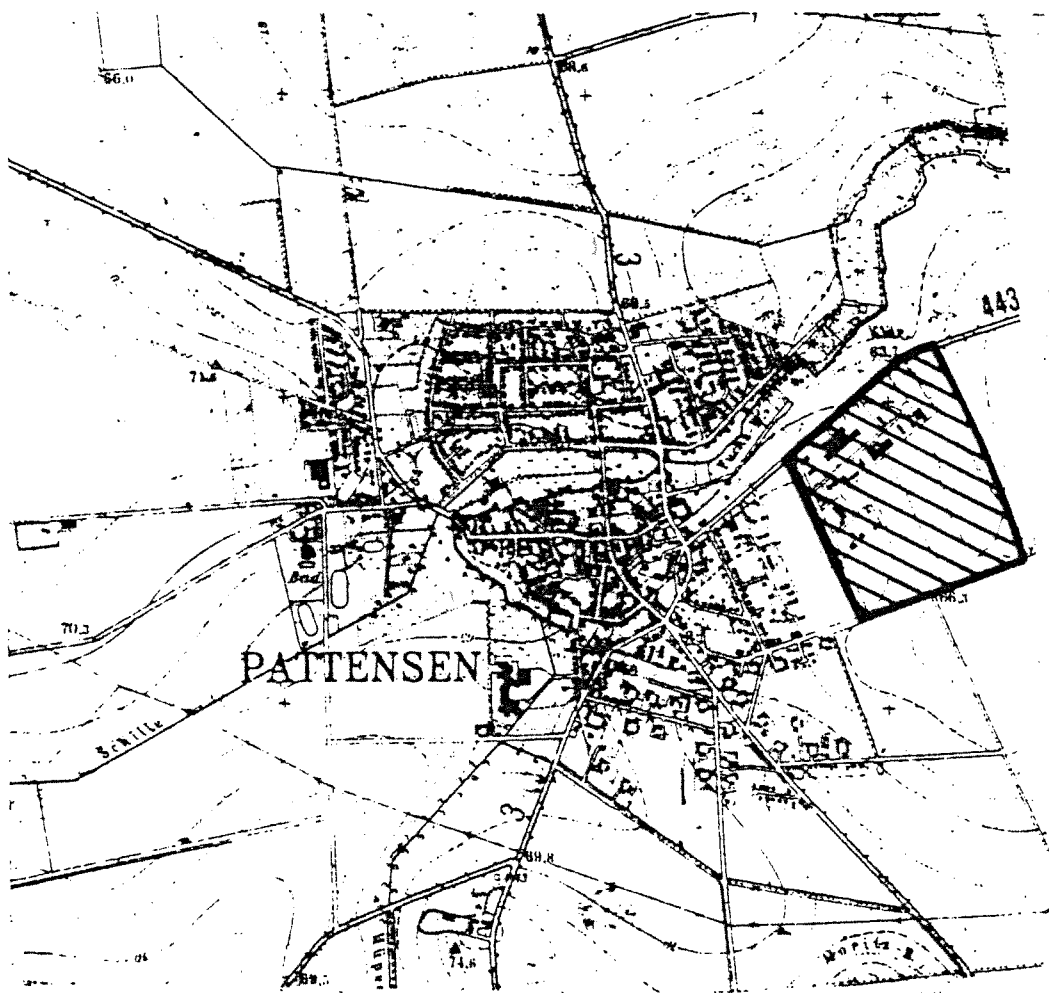


Urschrift
Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 147

**Gewerbepark Pattensen-Ostteil
1. Änderung**



Grundlage: Topographische Karte 1:25 000

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Heraus-

gebers: Nieders. Landesverwaltungsamt

— Landesvermessung —

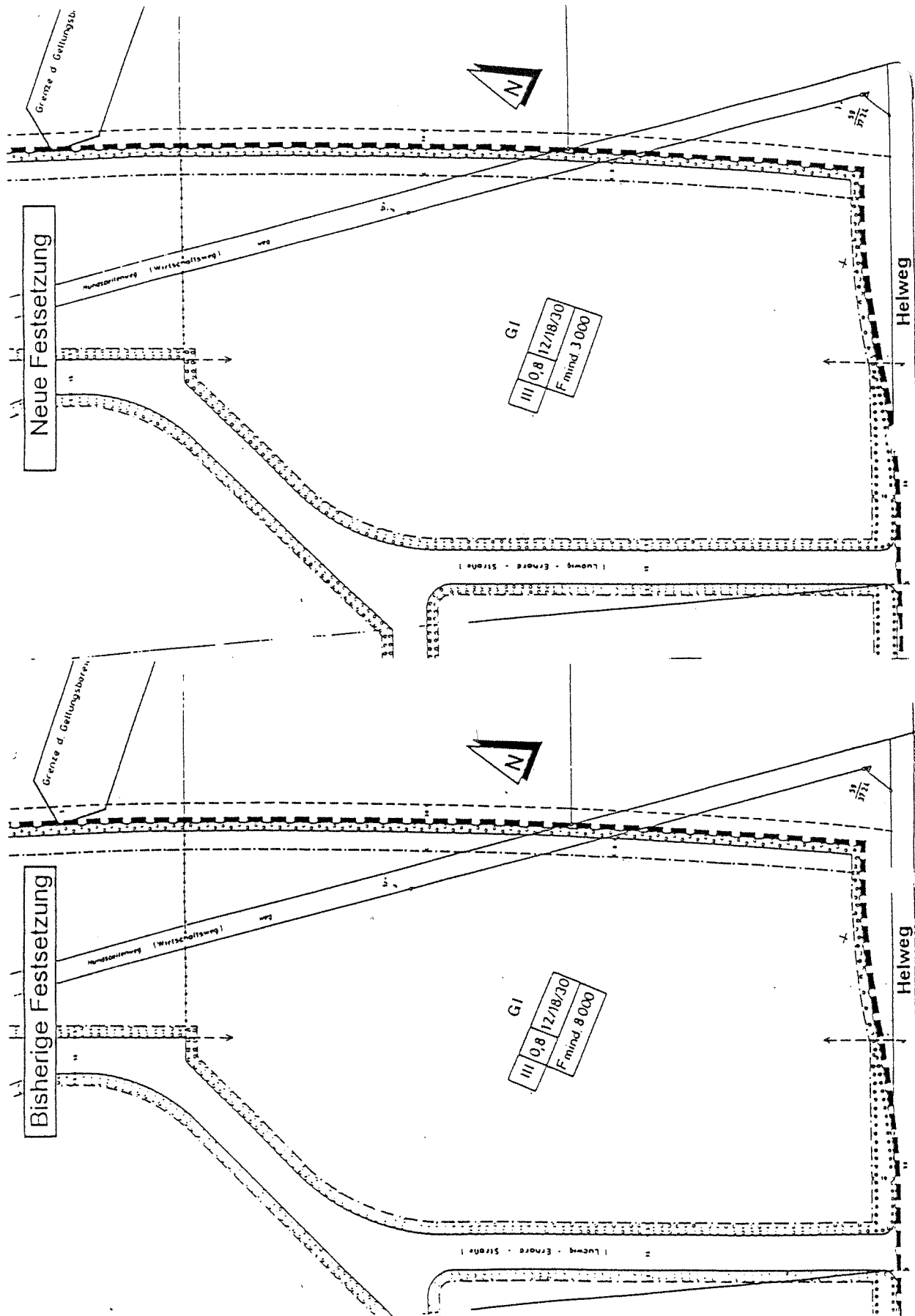
Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 147

1. Änderung

Gewerbepark Pattensen - Ostteil

Stand 2/98



Bishe

Bisherige Festsetzung

B.-Plan Nr. 147

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 30. Juli 1981 (BGBl. I S. 833)

Neue Festsetzung

B.-Plan Nr. 147, 1. Änderung

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (BGBl. Teil I Nr.3)

GE

Gewerbegebiet

GI

Industriegebiet

0,7

Grundflächenzahl

III

Zahl der Vollgeschosse - Höchstgrenze

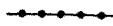
12/18/30

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen in Metern
über der Geländeoberfläche i.S.v. § 16 NBauO.
Bezugspunkt: siehe textl. Festsetzung

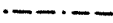
1. Zahl: Maß bis zur äußeren Schnittlinie der Außenwände mit der Dachhaut
2. Zahl: Maß bis zum Dachfirst
3. Zahl: Maß für technische Anlagen am Gebäude und für freistehende technische Anlagen

F mind. 3000

Mindestgröße der Baugrundstücke z.B. 3000 m²



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



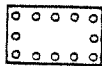
Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit
Straßenbegrenzungslinie



Fläche für die Verwertung oder Beseitigung von
Abwasser



Zweckbestimmung: Abwasser-Pumpstation



Fläche, ausgenommen Verkehrsflächenanschlüsse, zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten

St

Zweckbestimmung: Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanes

Bisherige und neue Festsetzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen auf einem Baugrundstück ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche der baulichen Anlage.
2. Einzelhandelsnutzungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Der Verkauf an Endverbraucher kann in Ausnahmefällen zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG

Einfriedungen entlang von Begrenzungen örtlicher Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,5 m sein, gemessen von der vorliegenden Verkehrsfläche.
Höhere Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Urschrift **Stadt Pattensen**

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ der Stadt Pattensen, Pattensen-Mitte

Stand: 2/98

1. Anlaß, Ziele und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 147 stehen in der Stadt Pattensen Grundstücke zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung. Den ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Pattensen entsprechend enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung von Mindestgrößen für Baugrundstücke, die heute dazu führt, daß die Gewerbegrundstücke schwer zu vermarkten sind. Es ist eine Stagnation bei der Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken nach den im Plan festgeschriebenen mindestens 8.000 m² großen Grundstücksflächen zu verzeichnen.

Auf der Basis des sich abzeichnenden Bedarfs werden im Rahmen der 1. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zügige Vermarktung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ geschaffen.

2. Planverfahren

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 25.09.1997 die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147, Gewerbepark Pattensen-Ostteil, beschlossen.

3. Lage, Abgrenzung und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand von Pattensen-Mitte südlich der B 443, in Richtung Koldingen, in unmittelbarem Anschluß an die B 3-neu.

Der Bereich der 1. Änderung stimmt exakt mit dem Ursprungsplan überein. Die Gesamtfläche beträgt ca. 374.170 m² (ca. 37,4 ha).

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan)

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 entsprechen den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Pattensen. Die das Plangebiet betreffenden Darstellungen werden im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen. Das gesamte Plangebiet ist als gewerbliche Baufläche dargestellt, mit einer durchschnittlichen Geschoßfläche von 2,0. Entlang der südlichen Gebietsgrenze findet sich die Darstellung einer Grünfläche.

5. Städtebauliche Konzept

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ werden die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen an den heutigen Bedarf angepaßt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein großes Gewerbe- und Industriegebiet (Ostrand), das bereits zu mehr als der Hälfte mit Gewerbe- oder Industriebetrieben bebaut ist. Das Gebiet grenzt an die B 443 und an die B 3-neu. Die Haupterschließungsstraße des Gebiets nimmt unmittelbaren Anschluß an die B 443. Die B 3-neu kann mittelbar über den Knotenpunkt B 443/B3 angefahren werden. Damit ist das Gebiet verkehrlich besonders gut erschlossen.

Ziel der Stadt Pattensen war es, das Bebauungsplangebiet Nr. 147 ausschließlich zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zu nutzen. Darüber hinaus sollten auch Grundstücke für Betriebe mit großen Flächenansprüchen gesichert werden und dementsprechend wurden im Bereich des GI-Gebietes Mindestgrößen von 8.000 m² für Baugrundstücke festgeschrieben. Entgegen dieser ursprünglichen Zielsetzung der Stadt Pattensen ist zur Zeit die Nachfrage nach Grundstücken über 8.000 m² Größe sehr gering, die Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken aber sehr groß.

Vor diesem Hintergrund setzt die Stadt Pattensen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes den veränderten Rahmenbedingungen entsprechend ein neues städtebauliches Konzept um, das die Festlegung der hohen Mindestgröße von Baugrundstücken reduziert.

6. Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen der ursprünglichen B-Plan-Fassung werden geändert:

Die zeichnerische Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke von 8.000 m² im südöstlichen GI-/Gebiet wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 3.000 m² ersetzt. Die Mindestgröße von 3.000 m² ergibt sich aus der Zielsetzung, der vorhandenen Gebietsstruktur Rechnung zu tragen und einer zu starken Kleinteiligkeit des Gebietes entgegenzuwirken und dabei gleichzeitig eine vermarktbarer Größenordnung für Baugrundstücke zu erreichen.

7. Belange von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ sind keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten, die über das Maß hinausgehen, das bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Pattensen Nr. 147 vorbereitet wird. Zum Ausgleich der durch diese Planänderung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird somit auf die Regelungen des Ursprungsplanes zurückgegriffen, die auch für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit behalten. Die im Ursprungsplan festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen als Flächen zur Durchführung von Maßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung.

8. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes

8.1 Ver- und Entsorgung

Die notwendige Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits durch den Ursprungsplan sichergestellt, da die Erschließung im öffentlichen Bereich bereits komplett abgeschlossen ist.

Sofern zukünftig Baugrundstücke gebildet werden, die keinen unmittelbaren Anschluß an die öffentlichen Erschließungsstraßen haben, sind diese über private Ver- und Entsorgungsanlagen sowie über Privatstraßen zu erschließen.

Der Löchwasserbedarf für das Plangebiet wird durch das vorhandene Leitungsnetz entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 3.200 l/min. über 2 Stunden sichergestellt.

Sollte ein Mehrbedarf an Löschwasser bestehen, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen - in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen, Löschteichen oder ähnlichen Entnahmestellen - auf den Privatgrundstücken anzulegen.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen in Form einer Umlegung sind zur Durchführung dieser Bebauungsplanänderung nicht notwendig.



8.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Pattensen entstehen bei der Durchführung dieser Bebauungsplan-
änderung keine zusätzlichen Kosten.

Stadt Pattensen

Pattensen, den 30.09.1998


.....
Bürgermeister

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Pattensen in seiner Sitzung am
16.07.1998 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf der Stadt
Pattensen vom 14.04.1998 bis einschließlich 15.05.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Beschluß des Bebauungsplans durch den Rat der Stadt Pattensen ist
am 20.08.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover, Nr. 33/98,
bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 20.08.1998 rechtskräftig geworden.

Pattensen, den 30.09.1998


.....
Bürgermeister