

Stadt Pattensen
Begründung
zur
**1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 145 „Fachmarktzentrum im
Gewerbepark Pattensen“
- Urschrift -**

Ausgearbeitet
Hannover, im November 2002

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: geffers@geffers-planung.de

Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

in Zusammenarbeit mit

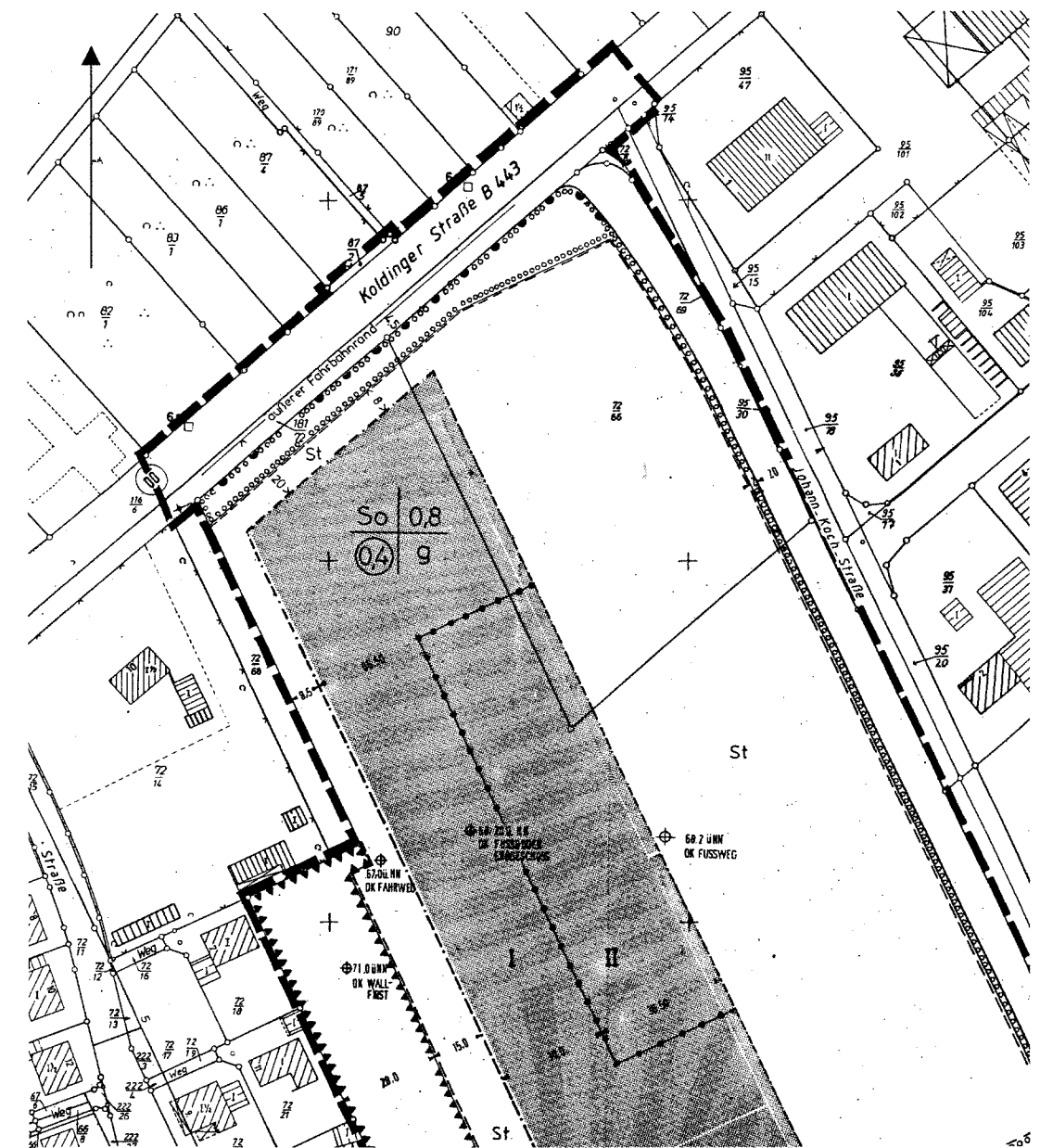
Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 145 „Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen“ ist am 16. Januar 1997 rechtsverbindlich geworden. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufszentrums geschaffen. Inzwischen wird auf den Flächen im Plangebiet ein SB-Warenhaus der Fa. Wal-Mart betrieben. Um die Attraktivität des SB-Warenhauses zu steigern, soll im Nordosten des Plangebiets eine Tankstelle errichtet werden. Das geplante Vorhaben entspricht jedoch teilweise nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 145. Die Stadt möchte das Vorhaben ermöglichen. Dazu wird diese 1. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt.

Sonstiges Sondergebiet „Tankstelle“

Im Nordosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 145 „Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen“ wo die geplante Tankstelle errichtet werden soll, sind derzeit Flächen für Stellplätze festgesetzt (vgl. den folgenden Planausschnitt):

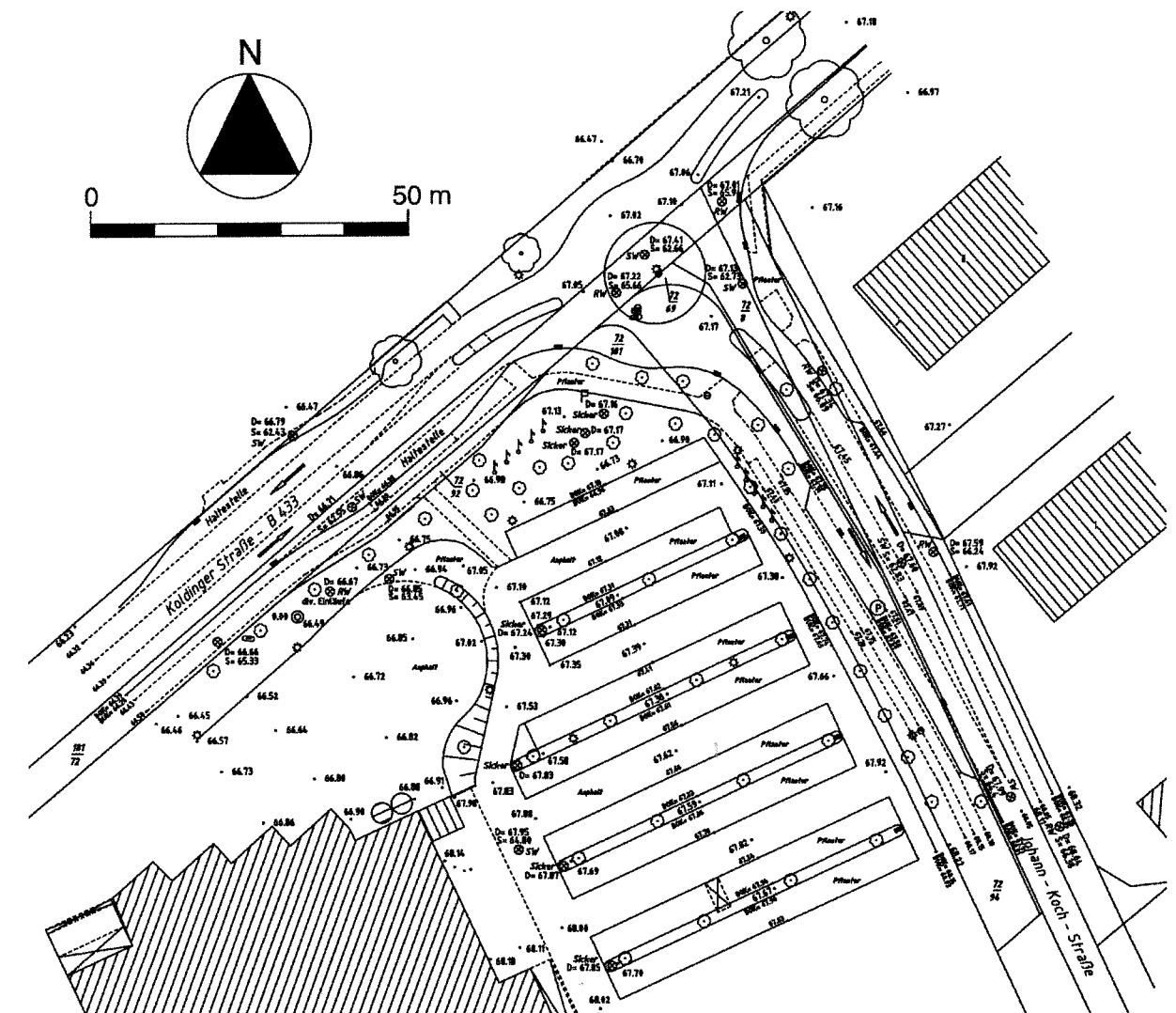


Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 145 „Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen“ in der Fassung vor der 1. Änderung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans ist eine Tankstelle in diesem Bereich.

Die 1. Änderung hat den Zweck, die Attraktivität des vorhandenen Einkaufszentrums zu steigern und eine verbrauchernahe Versorgung der Einwohner von Pattensen zu gewährleisten.

Derzeit wird die Fläche, auf der die Tankstelle errichtet werden soll, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans als Stellplatzfläche genutzt (vgl. den folgenden Bestandsplan):



Bestandsplan

Die geplante Tankstelle ist nach der Art der baulichen Nutzung innerhalb des festgesetzten „sonstigen Sondergebiets für ein Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe“ zulässig. Eine Änderung dieser Festsetzung ist daher nicht unbedingt erforderlich. Um jedoch sicherzustellen, dass nur diese Nutzung entsteht und der Einzelhandel hier nicht weiter ausgedehnt wird, wird die Zweckbestimmung entsprechend eingeschränkt: Innerhalb des Änderungsbereichs wird nur eine Tankstelle mit den zugehörigen Einrichtungen wie Tankstellen-shop, Autowaschanlage und Autowerkstatt zugelassen.

Baugrenze

Für die geplante Tankstelle wird eine überbaubare Grundstücksfläche erforderlich. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass das geplante Vorhaben ermöglicht wird (vgl. den folgenden Lageplan mit der geplanten Tankstelle).

Er wird daher bei der 1. Änderung nicht mehr festgesetzt. Dafür wurden beim Ausbau der Johann- Koch-Straße Pflanzflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche geschaffen.

Abwägung

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert. Eine Beeinträchtigung von privaten und öffentlichen Belangen ist nicht erkennbar.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die Bebauungsmöglichkeiten auf den Flächen im Änderungsbereich verbessert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber der bisherigen Festsetzung nicht verändert. Das ist für das geplante Vorhaben auch nicht erforderlich.: Durch den vorhandenen Baukörper ist die zulässige Geschossflächenzahl noch nicht ausgeschöpft. Für das geplante Vorhaben reichen die noch zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten aus. Hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl ändert sich ebenfalls nichts. Die Fläche im Änderungsbereich ist bereits durch die vorhandenen Stellplätze und ihre Zufahrten versiegelt.

Damit kommt für die 1. Änderung des Bebauungsplans § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB zur Anwendung. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Das ist hier hinsichtlich der Versiegelung der Fall. Für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist es nicht von Bedeutung, ob die Versiegelung durch ein Gebäude oder Stellplätze und ihre Zufahrten erfolgt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes entsteht daher durch die 1. Änderung nicht (Eingriffsregelung).

Aus der Sicht der Stadt rechtfertigt das Gewicht der geförderten Belange die Änderung.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im August 2002



Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.12.2002 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 145 „Fachmarktzentrum im Gewerbepark Pattensen“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 12. Dezember 2002

Der Bürgermeister

