

**Begründung**  
zur 4. Änderung des Bebauungsplans  
**Nr. 147 „Gewerbegebiet Pattensen - Ostteil“**  
der Stadt Pattensen  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 2010

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.eike-geffers.de](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [geffers@eike-geffers.de](mailto:geffers@eike-geffers.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

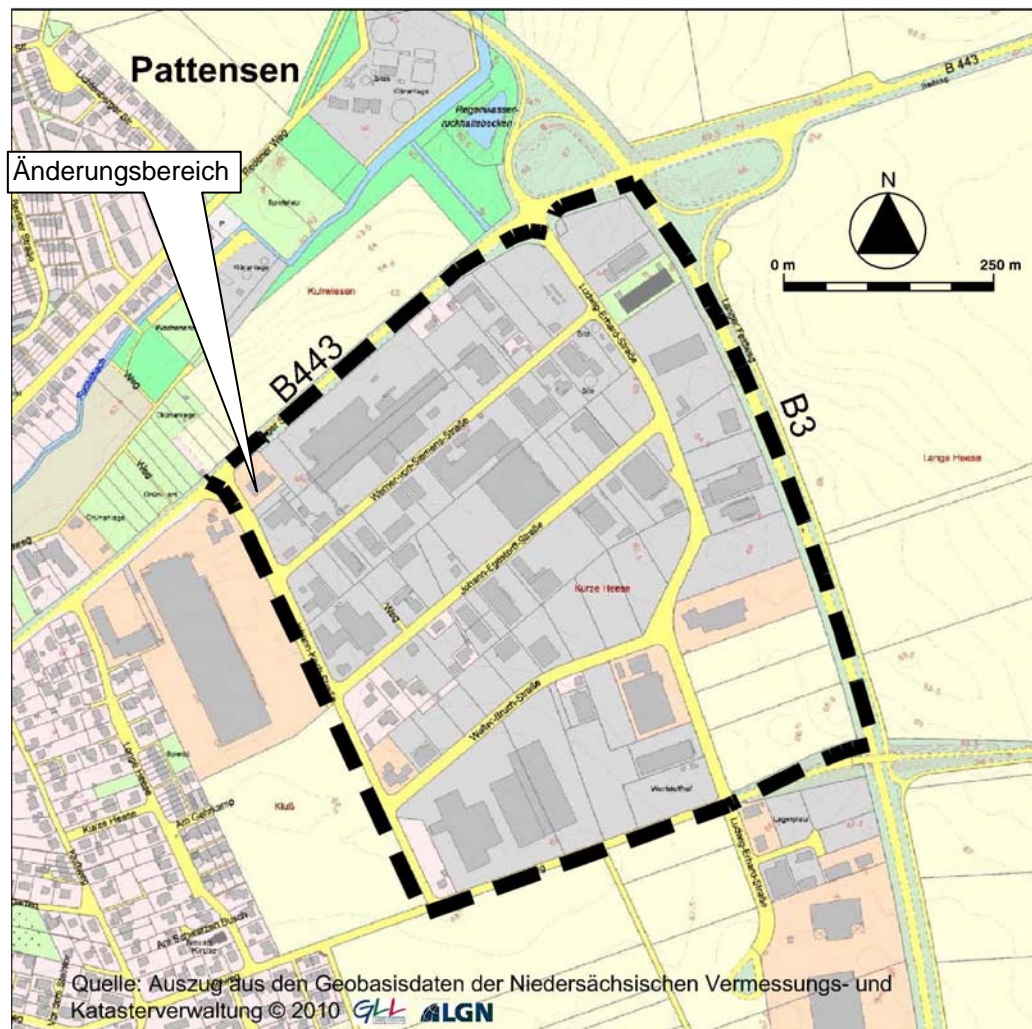
**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

## Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist am **09.04.1992** in Kraft getreten. Für ihn gilt die BauNVO 1990. Der Bebauungsplan hat seinerzeit mehrere Bebauungspläne ersetzt. Allgemeines Ziel des Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets zu einem vielfältig genutzten „Gewerbepark Pattensen“. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus dem folgenden Plan.

Für den Bebauungsplan Nr. 147 gibt es eine **1. Änderung**, die am 20.08.1998 in Kraft getreten ist, eine **2. Änderung**, die am 09.03.2006 in Kraft getreten ist und eine **3. Änderung**, die am 02.08.2007 in Kraft getreten ist:

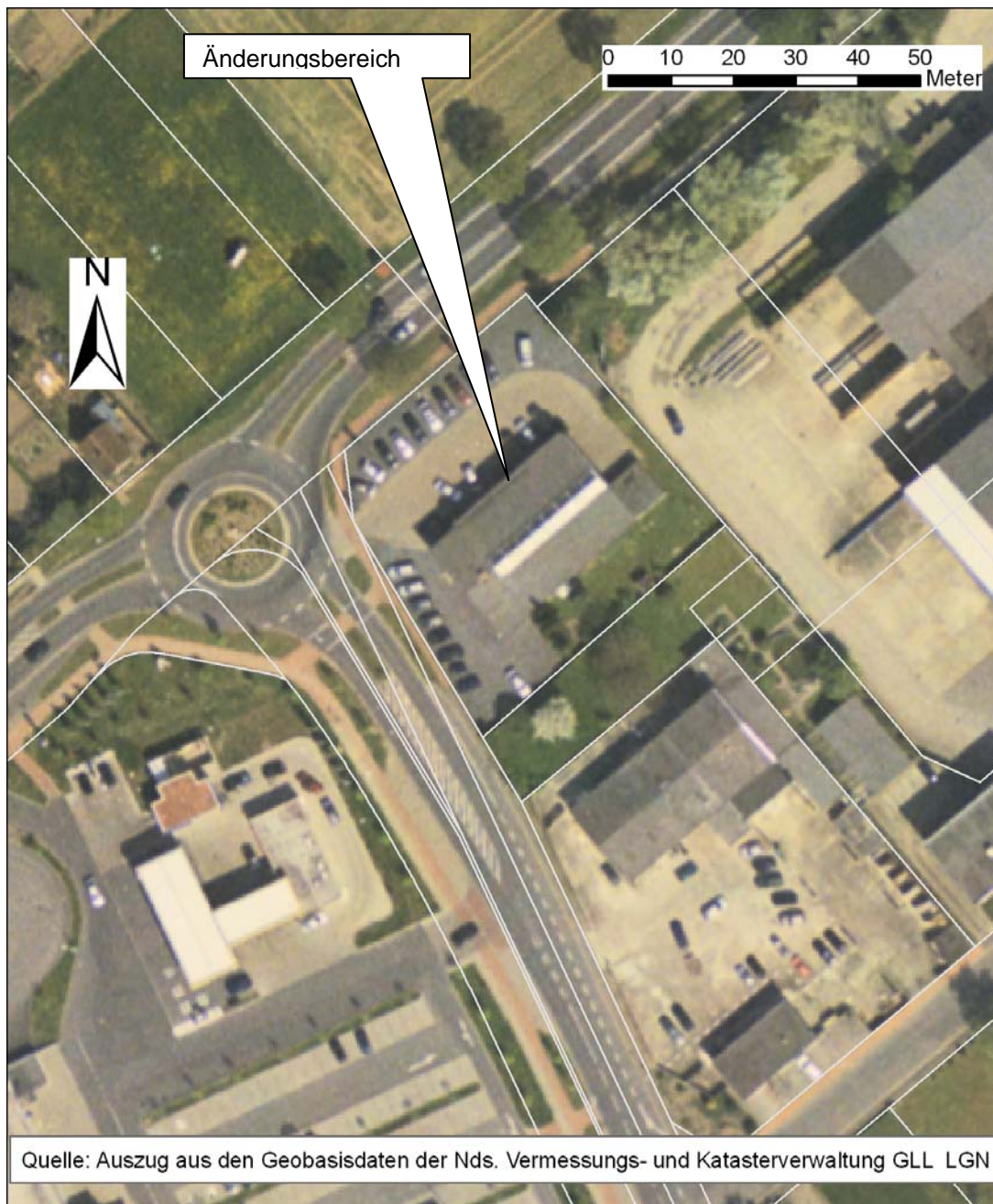
- Mit der 1. Änderung wurde die vorgeschriebene Mindestgröße der Gewerbegrundstücke im südöstlichen Industriegebiet von 8.000 m<sup>2</sup> auf 3.000 m<sup>2</sup> reduziert.
- Mit der 2. Änderung wurde eine Erweiterung der Fa. Friedrich Wackerhagen GmbH & Co. KG an der Einmündung der Johann-Egestorff-Straße in die Ludwig-Erhard-Straße ermöglicht.
- Mit der 3. Änderung wurde eine Erweiterung der Fa. Heinrich Carnehl Fahrzeugbau ermöglicht. Dazu wurde am Südrand des Plangebiets zwischen Johann-Koch-Straße, Walter-Bruch-Straße, Ludwig-Erhard-Straße und Hellweg eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen.



■■■■■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbegebiet Pattensen – Ostteil“

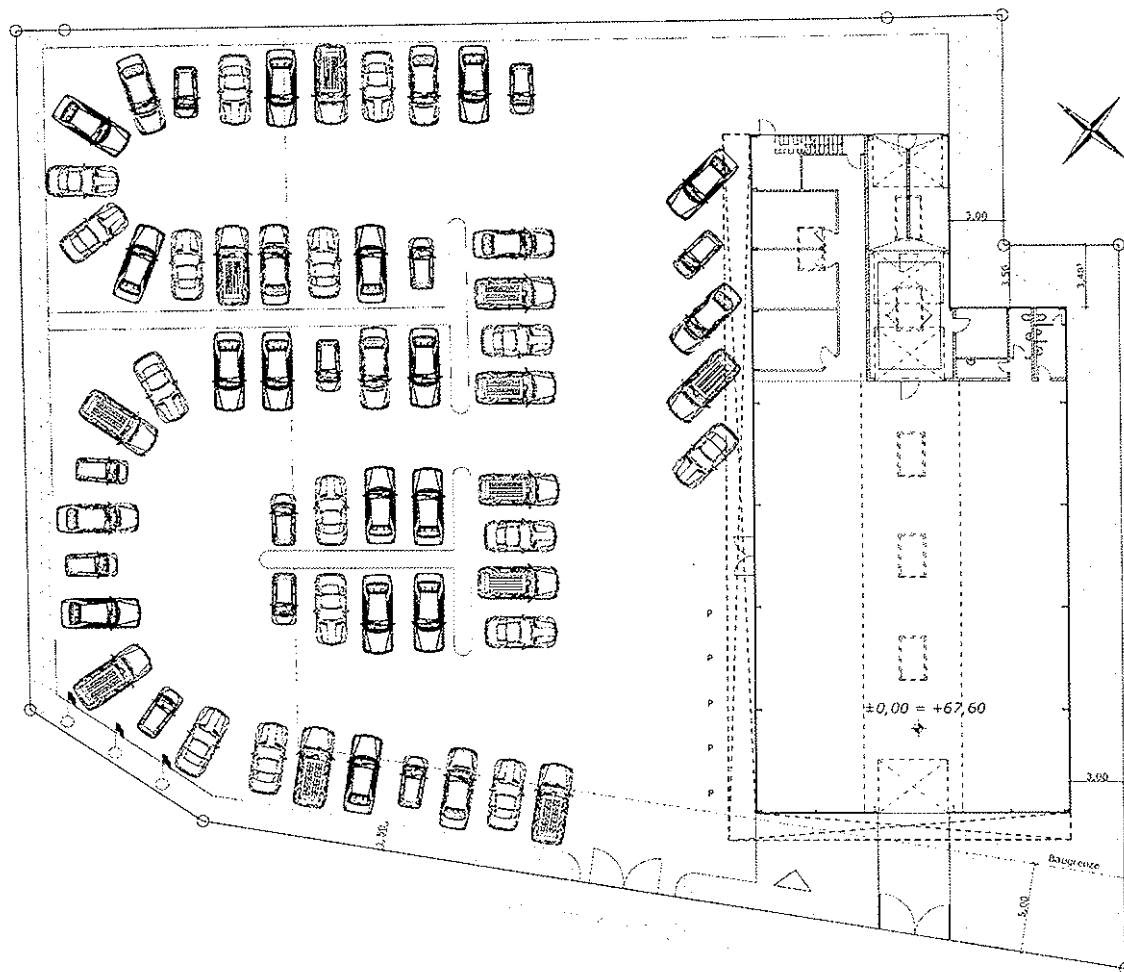
## 1. Anlass und Inhalt der 4. Änderung

Anlass für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 ist ein Bauvorhaben der Fa. Autohaus Carnehl GmbH & Co KG, Johann-Koch-Straße 3. Die Fa. betreibt auf dem Grundstück Johann-Koch-Straße 1 einen Gebrauchtwagenhandel. Zur Vergrößerung ihres Betriebsgeländes hat sie das nach Südosten an das bisherige Betriebsgelände angrenzende Flurstück 95/281 (Flur 2, Gemarkung Pattensen) hinzu erworben. Die Situation in diesem Bereich ergibt sich aus dem folgenden **Luftbild**. Nun soll das vorhandene Betriebsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Geplant ist eine eingeschossige Ausstellungshalle für Gebrauchtfahrzeuge an der neuen Südostgrenze des Geländes. Auf der Freifläche nach Nordwesten zur Koldinger Straße hin sollen die Autos im Freien ausgestellt werden. Vgl. den Lageplan vom geplanten Vorhaben auf der nächsten Seite!



Luftbild von den Grundstücken auf der Ostseite der Johann-Koch-Straße zwischen Koldinger Straße und Werner-von Siemens-Straße mit Flurstücksgrenzen(Stand: Mai 2006)





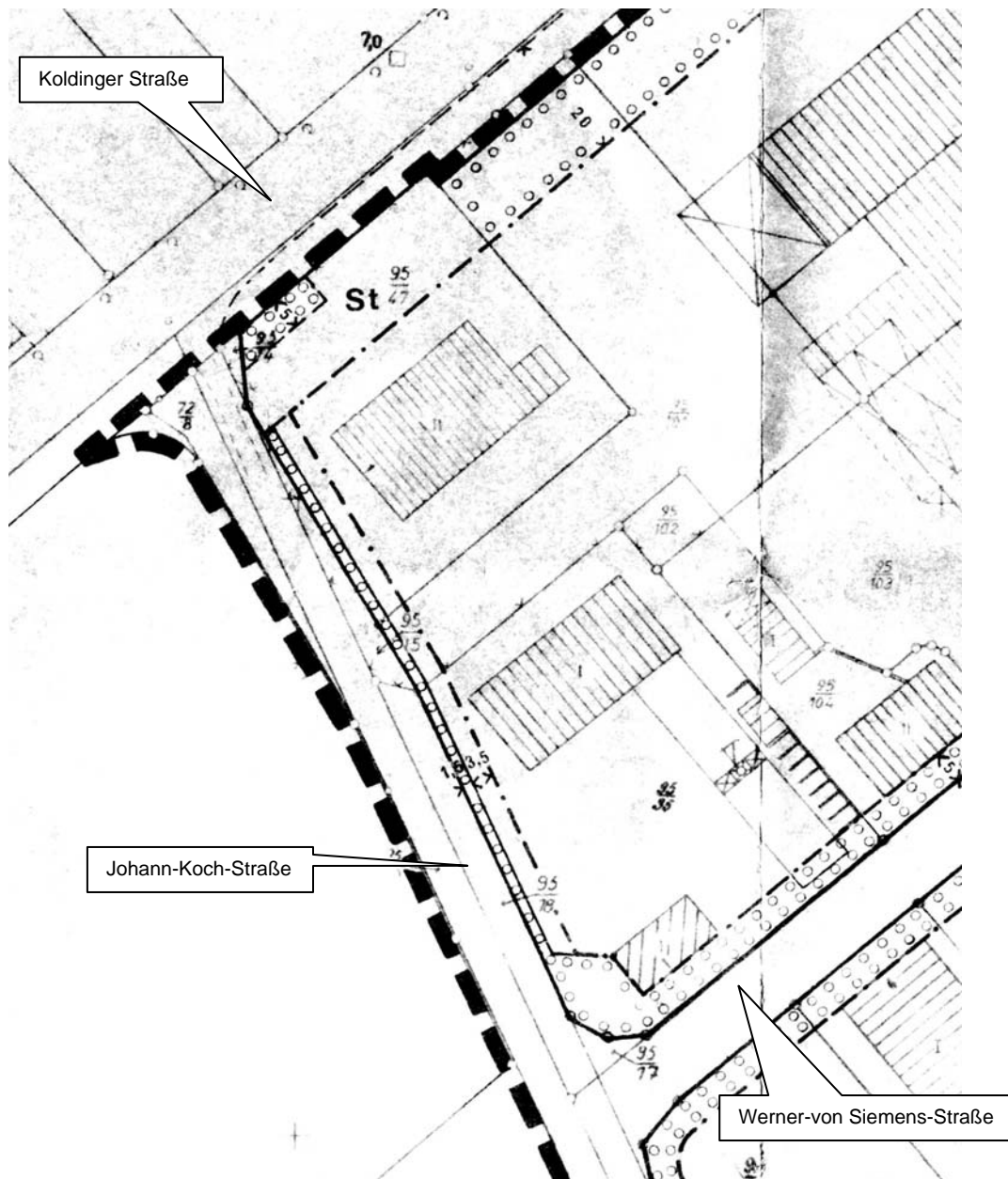
Lageplan zum Bauvorhaben „Neubau Ausstellungshalle von Gebrauchtfahrzeugen“  
Entwurf (ohne Maßstab): Hallenbau Padeffke GmbH, Goslar, Stand: 21.09.2009

Das geplante Vorhaben hält eine Reihe von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 147 nicht ein. Wichtig ist dabei, dass die Freifläche zwischen der Koldinger Straße und der neuen Ausstellungshalle, auf der Autos ausgestellt werden sollen, zur Hauptnutzung gerechnet wird. Deshalb muss die Fläche als **überbaubare Grundstücksfläche** festgesetzt sein. Bisher endet die überbaubare Grundstücksfläche im Abstand von 15 m von der Koldinger Straße. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 147. Mit der 4. Änderung wird sie am Rand der Pflanzflächen festgesetzt.

Außerdem muss die Fläche bei der zulässigen Grundfläche berücksichtigt sein. Mit Halle und Ausstellungsfreifläche kommt das Vorhaben auf eine **Grundflächenflächen** (GRZ) von 0,86. Zulässig ist aber nur eine GRZ von 0,7. Deshalb wird mit der 4. Änderung zugelassen, dass die zulässige Grundfläche durch Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge im Freien bis zu einer Grundflächenflächen von 0,9 überschritten werden darf.

Weiter ist auf dem Grundstück **Einzelhandel** nur in Ausnahmefällen zulässig, „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. Mit einer Baulast, die das Vorhaben mit dem Betrieb der Fa. Carnehl auf dem Grundstück Robert-Koch-Straße 3 verbindet, ließe sich die Einhaltung dieser Festsetzung zwar erreichen. Eine eindeutige Regelung für das Grundstück Rober-Koch-Straße 1 ist aber vorzuziehen. Deshalb wird mit der 4. Änderung der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen im Änderungsbereich allgemein zugelassen. Dieser Einzelhandel ist weder nahversorgungs- und zentrenrelevant. Er führt zu keiner Beeinträchtigung der zenralen Versorgungsbereiche.

Auch die festgesetzten **Pflanzflächen** weichen von dem geplanten Pflanzstreifen ab: Der Bebauungsplan Nr. 147 setzt am Rand des Betriebsgeländes zur Johann-Koch-Straße einen 1,5 m breiten Pflanzstreifen fest und an der Ecke Koldinger Straße eine 5 m breite Pflanzfläche, Größe insgesamt **148 m<sup>2</sup>**. Vgl. den folgenden Ausschnitt aus dem Bebauungsplan! Diese Pflanzflächen sind zwar niemals hergestellt worden (vgl. das Luftbild). Die vorhandenen Nutzungen des Änderungsbereichs wurden genehmigt, bevor der Bebauungsplan Nr. 147 rechtskräftig geworden ist. Bei neuen Planungen müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans aber eingehalten werden. Damit das möglich ist, werden die Festsetzungen an das geplante Vorhaben angepasst: An der Johann-Koch-Straße nördlich der Zufahrt und weiter an der Koldinger Straße wird mit der 4. Änderung ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, Größe **104 m<sup>2</sup>**.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans  
Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen – Ostteil“ (verkleinert)

Hinweis: Für die Grundstücke zwischen Koldinger Straße und Werner-von Siemens-Straße enthält die Planzeichnung außerdem folgende Festsetzungen:  
„Gewerbegebiet“ (GE), 3 Vollgeschosse, GRZ 0,7, zulässige Höhen: Traufe 12 m,  
First 18 m, technische Anlagen: 30 m

Und schließlich hält das geplante Vorhaben die Regelung der örtlichen Bauvorschrift für die **Höhe der Einfriedung** des Grundstücks nicht ein. Der Bebauungsplan Nr. 147 enthält folgende örtliche Bauvorschrift: „Einfriedungen entlang von Begrenzungen örtlicher Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 0,5 m sein, gemessen von der vorliegenden Verkehrsfläche. Höhe Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.“ In der Begründung heißt es dazu: „Wegen der anerkannt besseren Straßengestaltung ist die Einfriedung entlang der Straßengrenze auf die sog. Sockelhöhe begrenzt worden. Die Lage höherer dem Grundstücksschutz dienender Einfriedungen ist – ebenfalls aus gestalterischen Gründen – innerhalb der Pflanzstreifen vorgesehen.“

Für den Änderungsbereich passt die Begründung nicht ganz; denn einen 5 m breiten Pflanzstreifen, in dem die höhere Einfriedung vorgesehen ist, gibt es nur auf einem kurzen Grenzabschnitt an der Koldinger Straße. Dort wo an der übrigen Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzstreifen festgesetzt ist, ist er nur 1,5 m breit. Im Ergebnis führt das dazu, dass dem Grundstücksnutzer ein 3,0 m breiter Streifen an den Straßen entlang als Nutzfläche verloren geht.

Aus heutiger Sicht erscheint die Begrenzung der Höhe der Einfriedungen an der Straße auf 0,5 m nicht mehr sachgerecht. Sie ist eher für Wohngebiete geeignet, in denen Vorgärten einsehbar bleiben sollen. Den Gewerbebetrieben soll die Möglichkeit gegeben werden, ihre Grundstücke direkt an der Straße wirksam einzuzäunen. Deshalb wird die örtliche Bauvorschrift über die Höhe der Einfriedungen für den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 147 aufgehoben.

## 2. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Eine Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 des ab 1. März 2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein Eingriff. Die Beeinträchtigungen sind vom Verursacher auszugleichen oder zu ersetzen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung werden folgende Veränderung der Nutzung von Grundflächen zugelassen:

- eine zusätzliche Versiegelung des Bodens und
- eine Verkleinerung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von 2.872 m<sup>2</sup>. Durch die Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl für die „Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge im Freien“ wird die versiegelbare Fläche von 0,8 auf 0,9 erhöht, nicht von 0,7 auf 0,9; denn bei der GRZ von 0,7 war eine Versiegelung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 bereits zulässig. Die „Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge im Freien“ entsprechen in ihrer Wirkung für die Bodenversiegelung den Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig sind. Die versiegelbare Fläche erhöht sich also um 287 m<sup>2</sup>. Betroffen ist ein vorhandenes Gewerbegrundstück. Dort ergibt sich aus der zusätzlichen Versiegelung keine *erhebliche* Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes.

Die festgesetzten Pflanzflächen werden von 148 m<sup>2</sup> auf 104 m<sup>2</sup> verkleinert. Sie werden aber in ihrer Wirkung durch die Ausdehnung auf die gesamte Grenze an der Koldinger Straße verbessert. Deshalb ergibt sich auch daraus keine *erhebliche* Beeinträchtigung.

Insgesamt entsteht daher durch die 4. Änderung **kein Eingriff** im Sinne des BNatSchG.

Belange des Artenschutzes (§§ 44 ff. BNatSchG) werden von der 4. Änderung nicht beeinträchtigt. Der Änderungsbereich wird seit längerem als Gewerbegrundstück genutzt. Es gibt keine besonders geschützten Arten.

### **3. Abwägung**

Durch die 4. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstücks Koldinger Straße 1 verbessert. Das fördert die Belange der Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Das ist das wesentliche Ziel der 4. Änderung.

Die Erhöhung der zulässigen GRZ für „Ausstellungsflächen für Kraftfahrzeuge im Freien“ führt zwar zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung um 287 m<sup>2</sup>, und die Neuabgrenzung der Pflanzflächen führt zu einer Verkleinerung um 44 m<sup>2</sup>. Die Veränderungen sind aber so gering, dass kein Eingriff im Sinne von § 18 BNatSchG entsteht. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden daher nicht erheblich beeinträchtigt.

Das Gewicht der geförderten Belange ist daher größer als das der beeinträchtigten.

### **Verfahrensvermerke**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ und diese Begründung wurden ausgearbeitet von Dipl.-Volkswirt Eike Geffers, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im April 2010

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 6. Mai 2010 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen-Ostteil“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 6. Mai 2010

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Griebe

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

Pattensen, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister