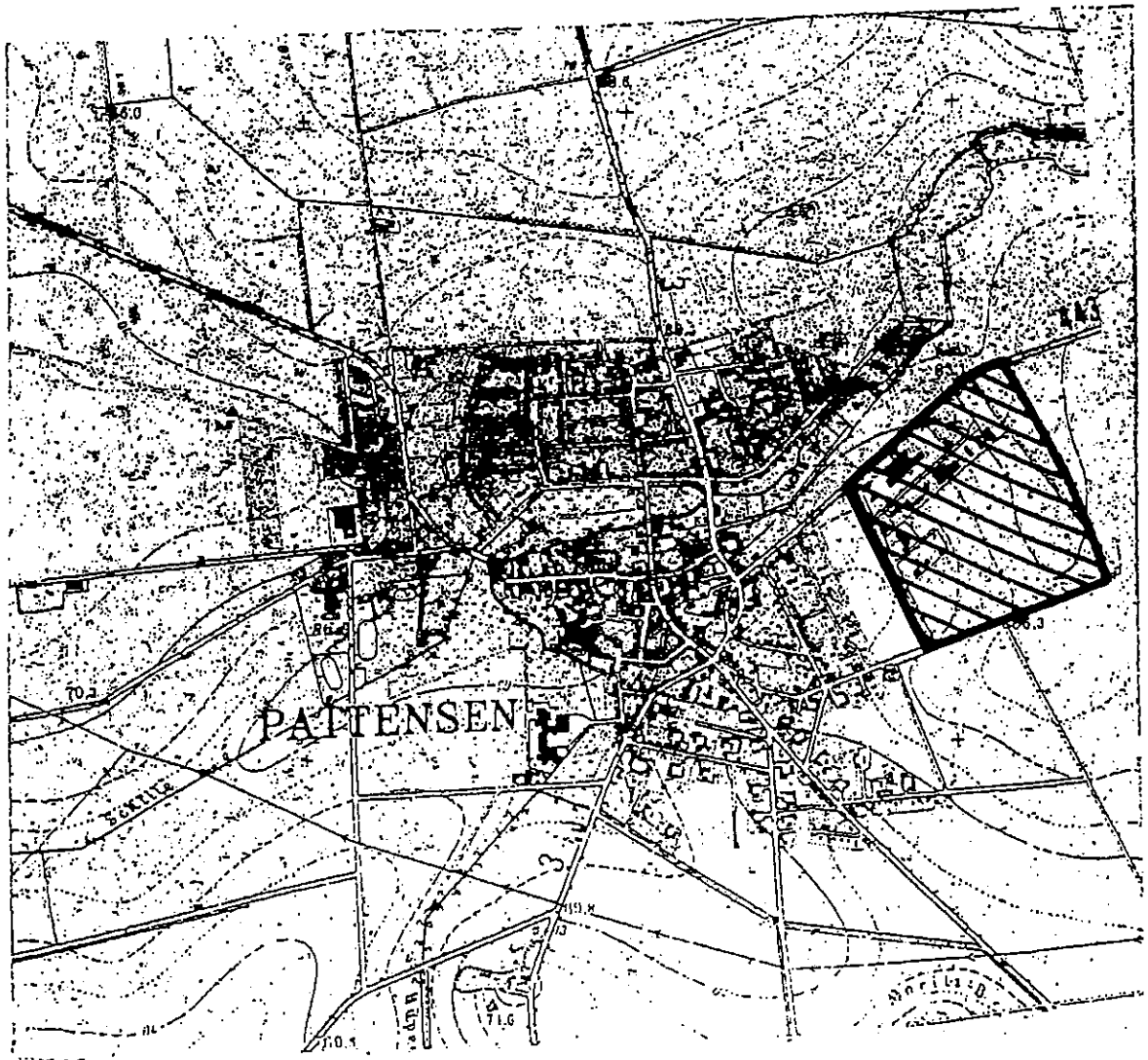


# STADT PATTENSEN

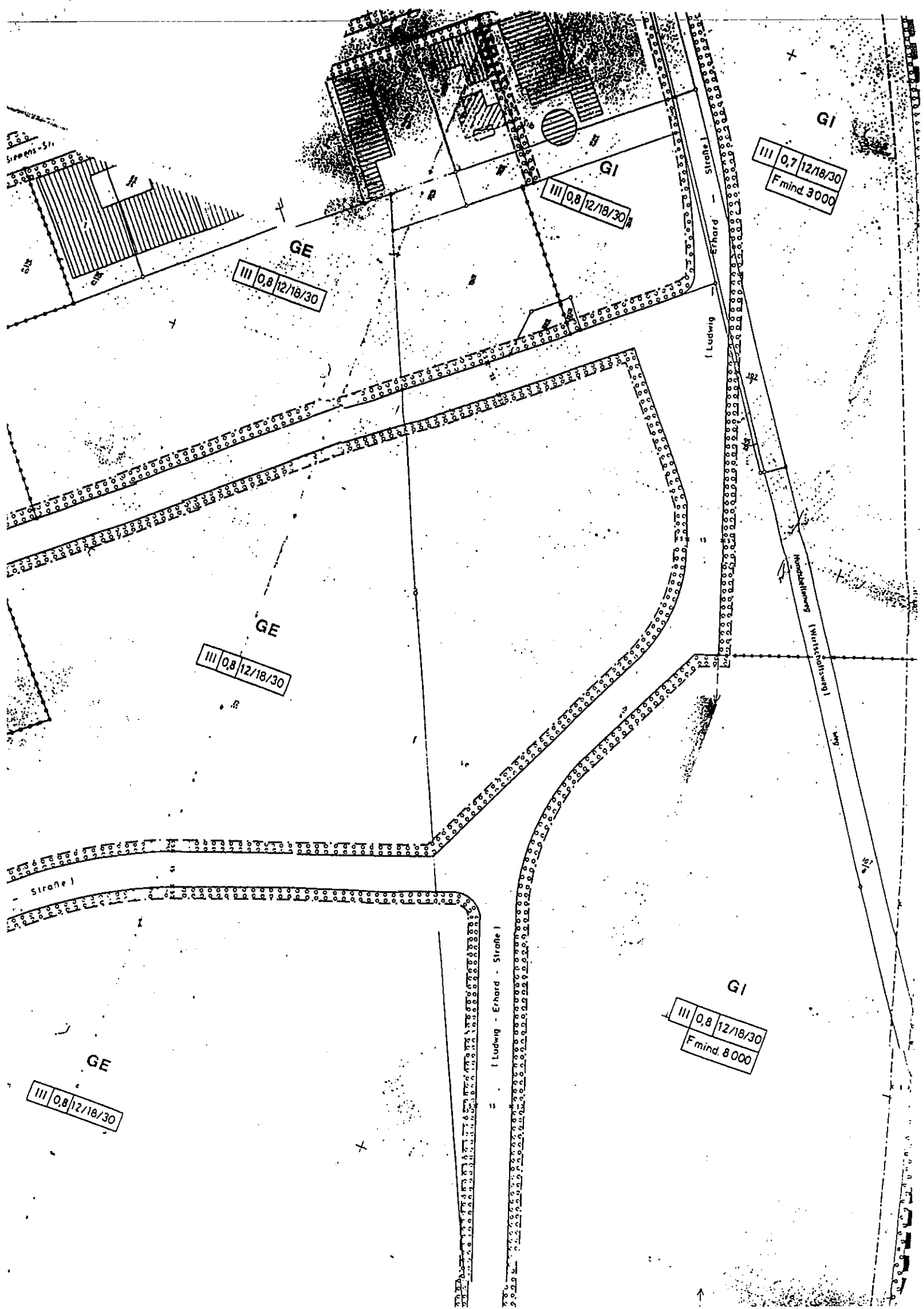
ABSCHRIFT

## Bebauungsplan Nr. 147

### Gewerbepark Pattensen - Ostteil



Grundlage: Topographische Karte 1:25.000



III 0,8 | 12/18/30

III 0,8 | 12/18/30

III 0,7 | 12/18/30  
F mind 3000

III 0,8 | 12/18/30

III 0,8 | 12/18/30  
F mind 8000

III 0,8 | 12/18/30

Straßen - Str.

Straße I

Straßen - Erhard  
Ludwig

Ludwig - Erhard - Straße I

Rudolfshöhle  
(Kesselfeldstraße)

GE

GI

GI

GE

GI

GE



### **Textliche Festsetzungen:**

1. Bezugspunkt für die Bestimmung der hohen baulichen 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:**

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

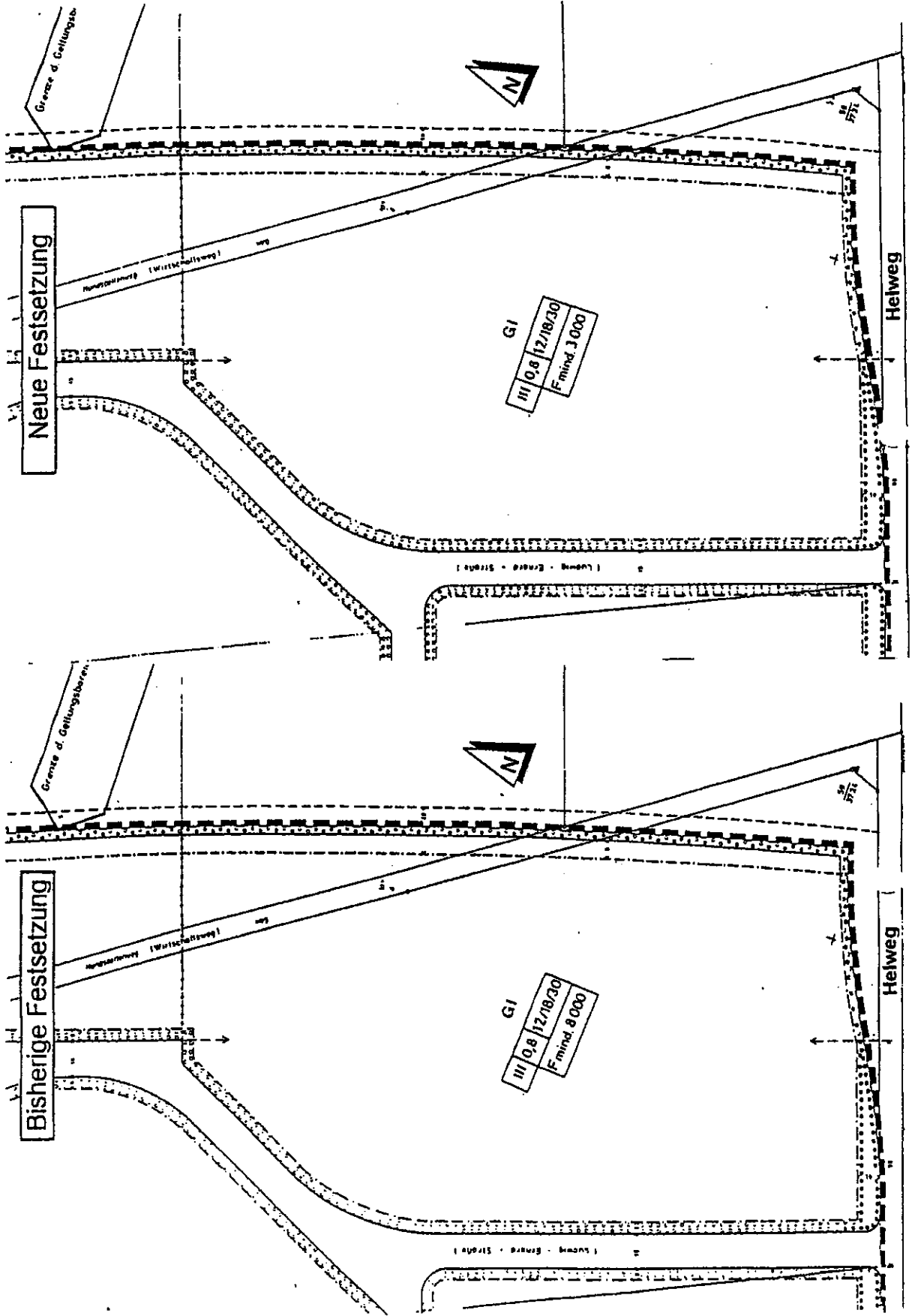
Stadt Pattensen

Bebauungsplan Nr. 147

Gewerbepark Pattensen - Ostteil

Stand 2/98

1. Änderung



## 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 eindeutigen 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.

#### **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 Geschosßfläche 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 Haupteerschließungsstraße 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 m<sup>2</sup> für Baugrundstücke festgeschrieben. Entgegen dieser ursprünglichen Zielsetzung der Stadt Pattensen ist zur Zeit die Nachfrage nach Grundstücken über 8.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> im südöstlichen GI-/Gebiet wird durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 3.000 m<sup>2</sup> ersetzt. Die Mindestgröße von 3.000 m<sup>2</sup> ergibt sich aus der Zielsetzung, der vorhandenen Gebietsstruktur Rechnung zu tragen und einer zu starken Kleinteiligkeit des Gebietes entgegenzuwirken und dabei gleichzeitig eine vermarktbarere Größenordnung für Baugrundstücke zu erreichen.

### 8.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Pattensen entstehen bei der Durchführung dieser Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Kosten.

Stadt Pattensen

Pattensen, den 30.09.1998

gez. Griebe  
.....  
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

gez. Griebe  
.....  
Bürgermeister

Region Hannover

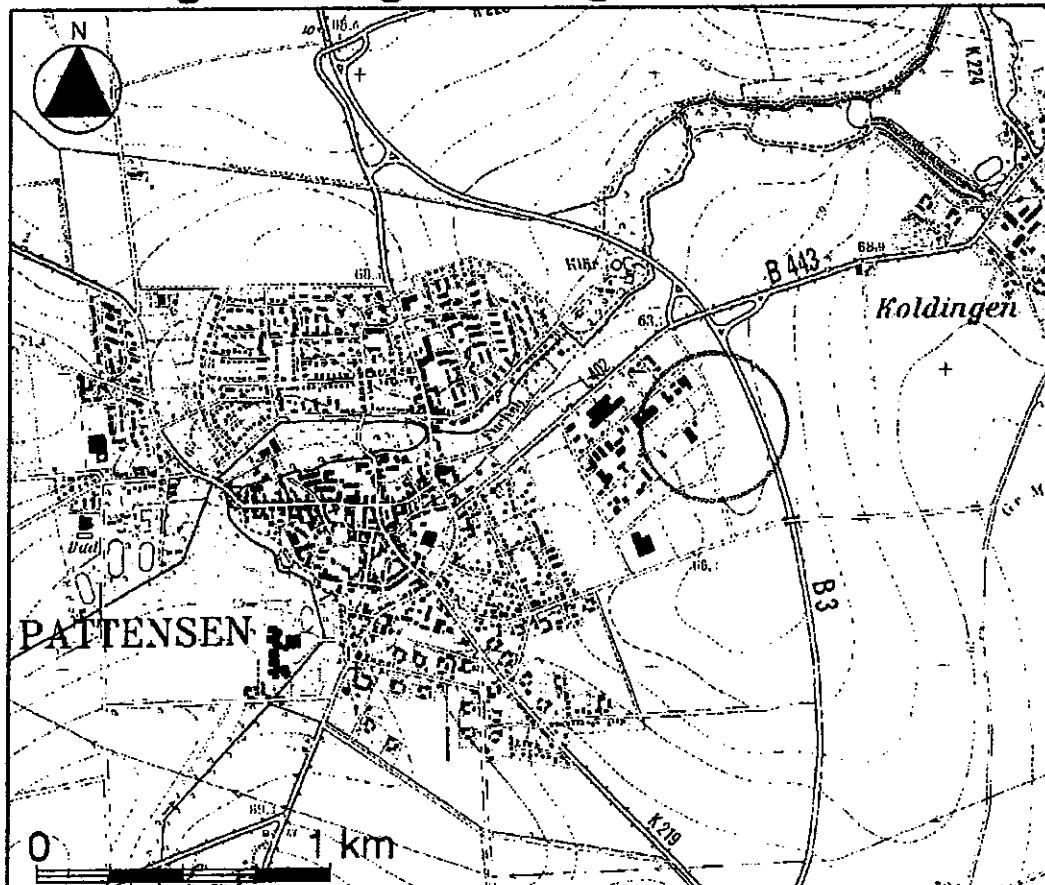
# Stadt Pattensen

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147

### "Gewerbepark Pattensen - Ostteil"

Maßstab 1 : 1.000

**Satzung mit Begründung** - beglaubigte Abschrift -



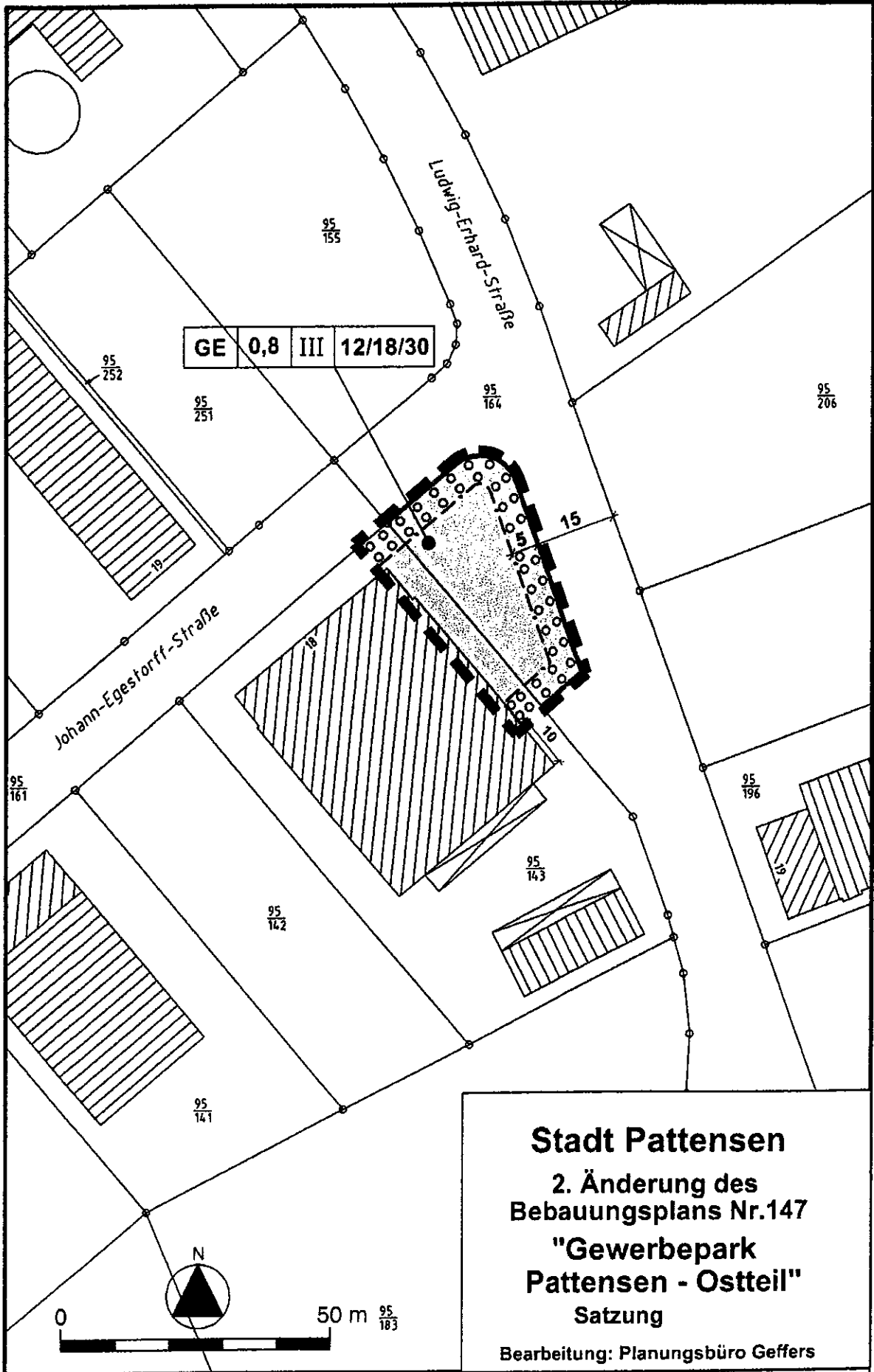
Quelle: Auszug aus der Topographischen Karte 1 : 25.000 © LGN

Bearbeitung:

Konkordstraße 14A | Diplom-Volkswirt  
30449 Hannover  
☎ +05 11 44 82 99  
Fax +05 11 45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

**Eike Geffers**

Berater Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung



## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Höhen**

Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen auf einem Baugrundstück ist der höchste Punkt der Geländeoberfläche innerhalb der Grundfläche der baulichen Anlage.

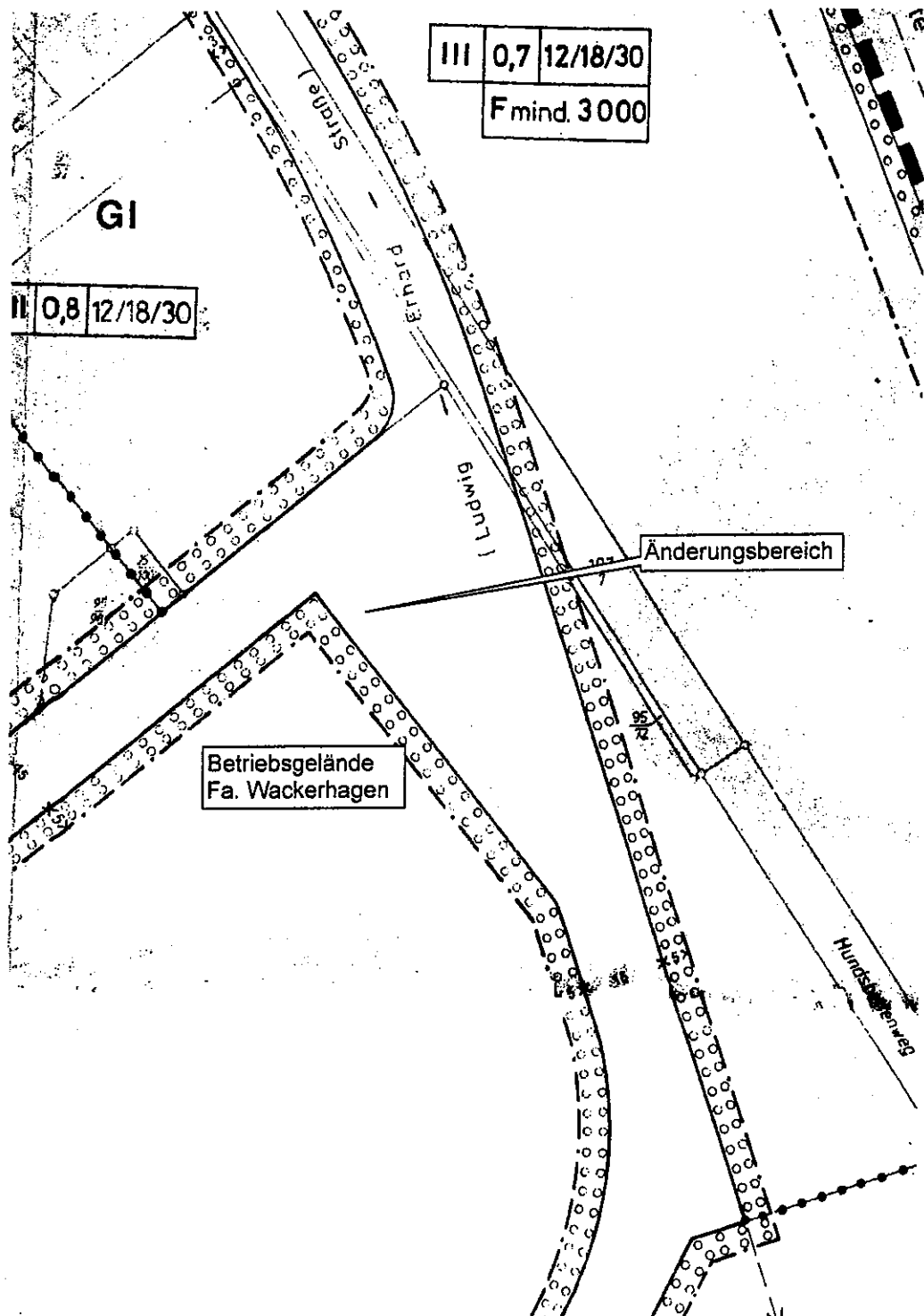
### **§ 2 Einzelhandel**

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.

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans ist die Planung der Fa. Friedrich Wackerhagen GmbH & Co. KG, Büroeinrichtungen, Johann-Egestorff-Straße 18, für einen Anbau an ihr Betriebsgebäude. Der Anbau ist an der Nordostecke vorgesehen. Dafür soll eine Fläche in Anspruch genommen werden, die bisher als öffentliche Grünfläche genutzt wird, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, und die Eigentum der Stadt ist (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“  
(Fassung vor der 2. Änderung)

### **3. Erläuterung der Festsetzungen**

Der Änderungsbereich wird insgesamt in gleicher Weise wie das angrenzende Betriebsgelände der Fa. Wackerhagen als „Gewerbegebiet“ festgesetzt mit demselben Maß der baulichen Nutzung.

Die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (Breite 5 m) wird zusammen mit der Baugrenze an den neuen Rand des Gewerbegebiets geschoben. Damit steht der Fa. Wackerhagen im Anschluss an ihr Betriebsgebäude eine Fläche für die geplante Erweiterung zur Verfügung, die am Nordrand rd. 20 m breit ist und am Südrand rd. 10 m.

### **4. Abwägung**

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert: Schaffung von Gewerbegrundstücken für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben.

Durch die 2. Änderung wird eine als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch geht zwar eine Grünfläche verloren. Sie hätte aber jederzeit ohne Änderung des Bebauungsplans als Straßenfläche hergestellt werden können. Damit kommt für die 2. 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 der Fall.

Die 8 Bäume am Rande der Grünfläche können als Teil des künftigen neuen Pflanzstreifens am Rande des Gewerbegebiets erhalten bleiben. Die drei Bäume neben dem Betriebsgebäude müssen für die Betriebserweiterung entfernt werden. Sie können in den neuen Pflanzstreifen versetzt werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Pattensen keine Kosten. Sie kann Erlöse durch den Verkauf der Fläche im Änderungsbereich an die Fa. Wackerhagen erzielen.

### **Inkrafttreten**

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 9. März 2006 im Gemeinsamen Amtsblatts für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ beschlossen worden ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist damit am 09. März 2006 rechtsverbindlich geworden

Pattensen, den 27.03.2006

Der Bürgermeister

gez. Griebe

Siegel

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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

Der Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ mit Begründung der Stadt Pattensen mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister

## PRÄMBEL UND AUSFERTIGUNG

Auf Grund der § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098), und auf Grund des §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473) hat der Rat der Stadt Pattensen diese **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“**, bestehend aus einer textlichen Festsetzung, in seiner Sitzung am 14.12.2006 als **Satzung** und die Begründung **beschlossen**.

Pattensen, den 14. Dezember 2006

---

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die § . Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

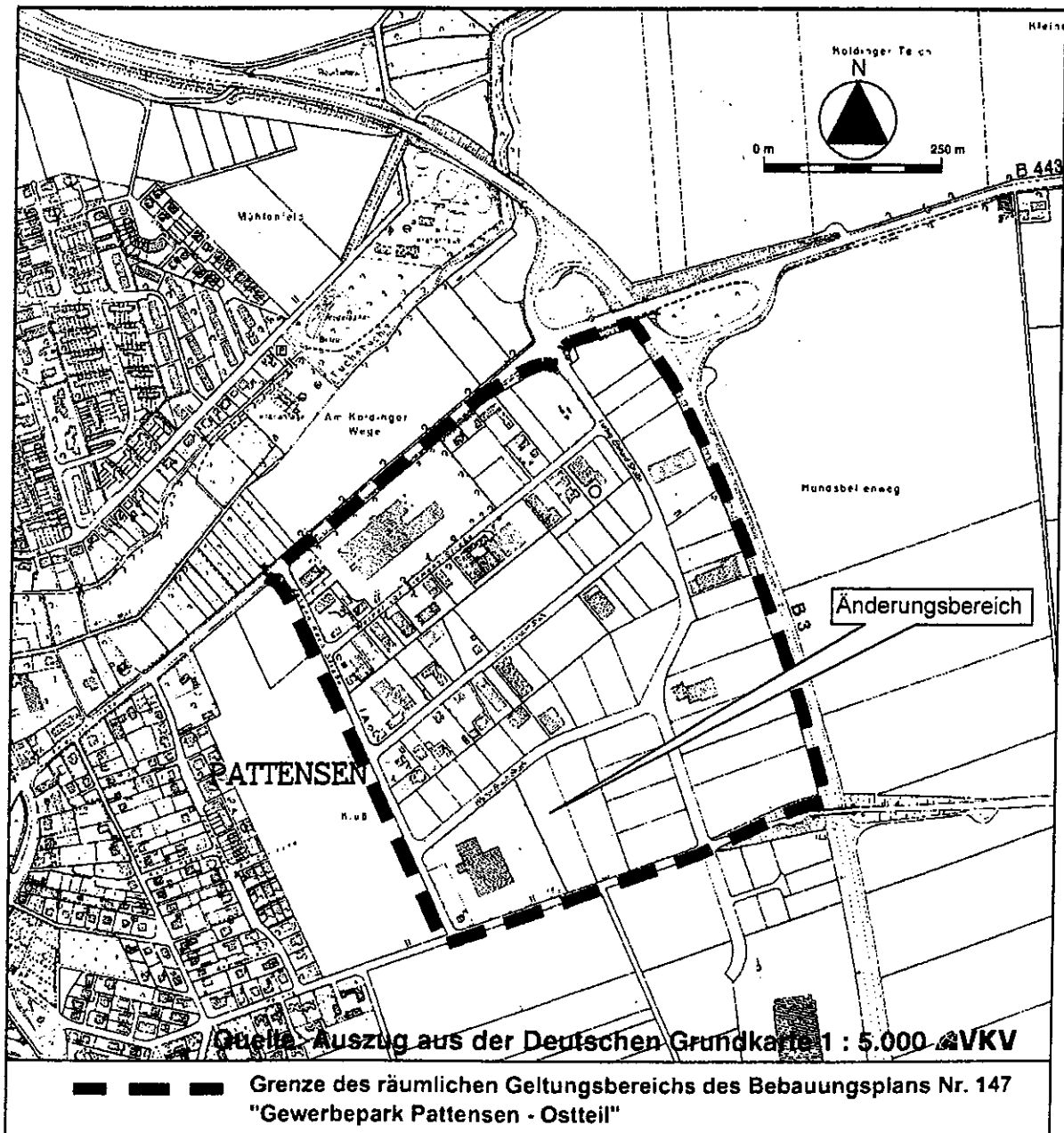
- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbäulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).

# Begründung

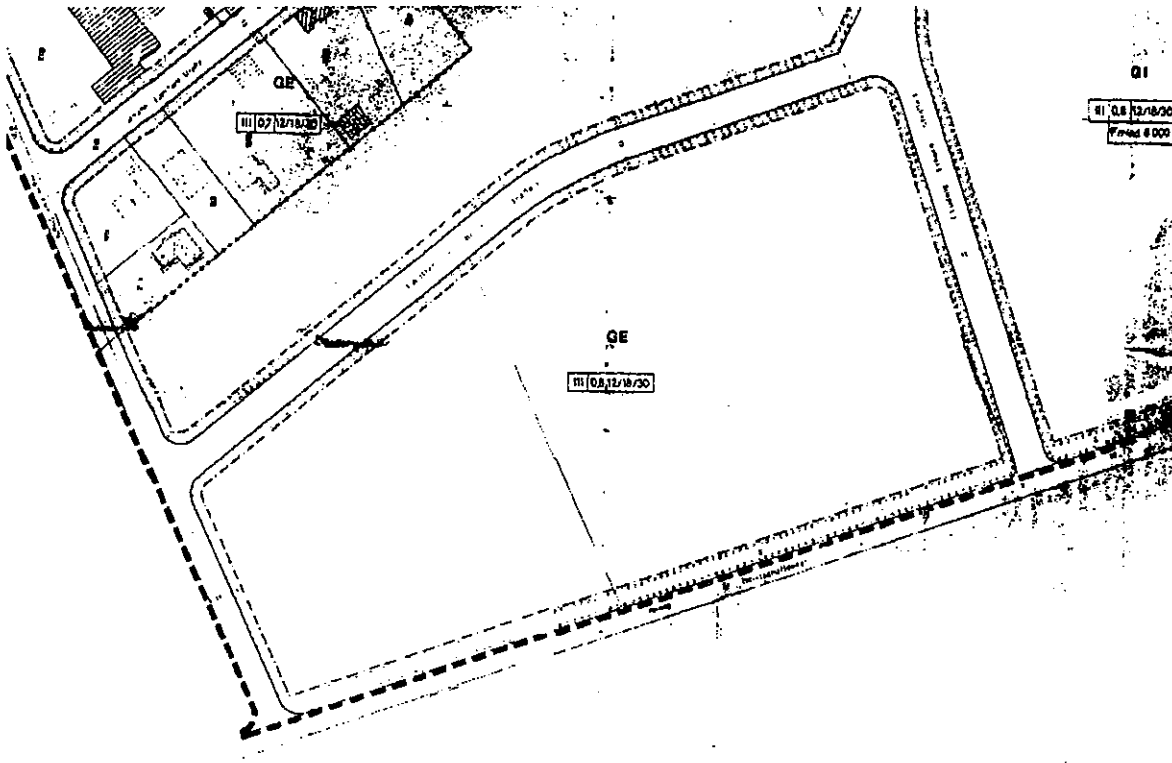
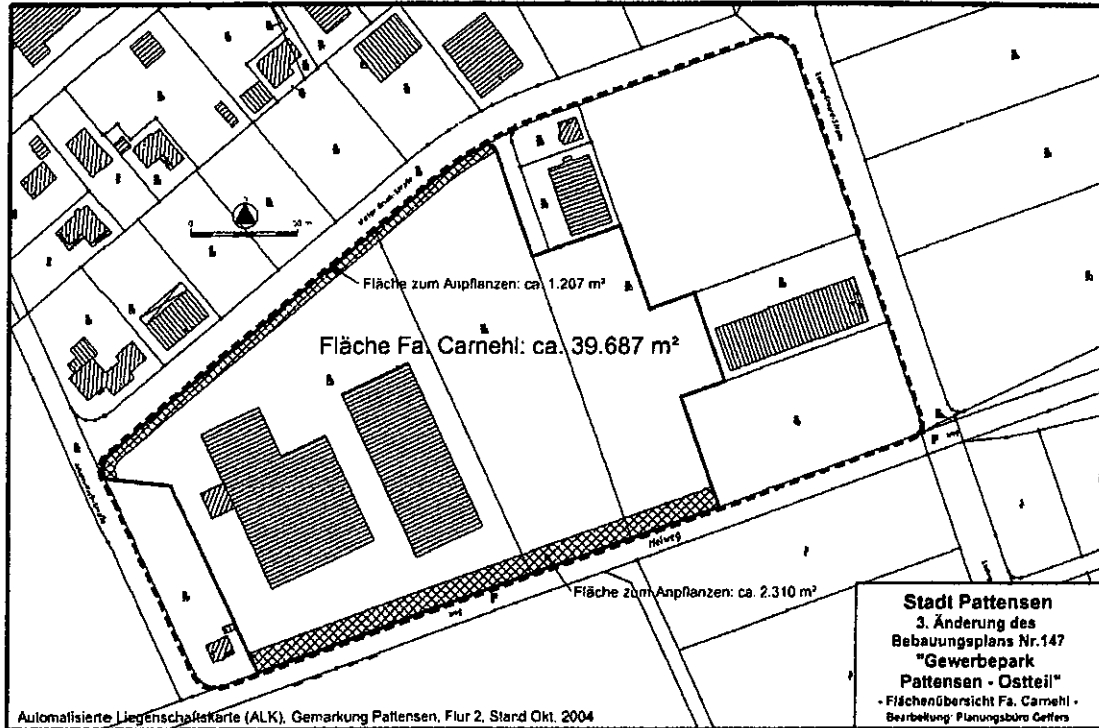
## zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbegebiet Pattensen - Ostteil“ der Stadt Pattensen

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist am 09.04.1992 in Kraft getreten. Er hat seinerzeit mehrere Pläne 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. Die Planunterlage in diesem Plan (Deutsche Grundkarte 1 : 5.000) ist nicht mehr aktuell. Sie wird seit einigen Jahren nicht mehr gepflegt.

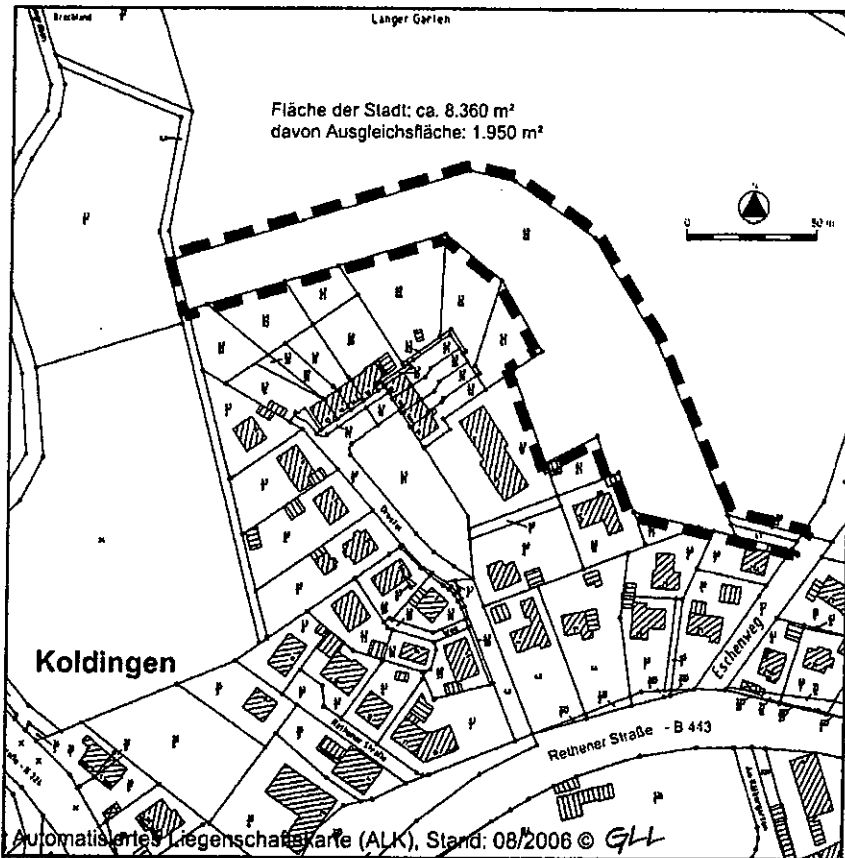
Für den Bebauungsplan Nr. 147 gibt es eine 1. Änderung, die am 20.08.1998 in Kraft getreten ist, und eine 2. Änderung, die am 09.03.2006 in Kraft getreten ist. Mit der 1. Änderung wurde die vorgeschriebene Mindestgröße der Gewerbegrundstücke im südöstlichen Industriegebiet von 8.000 m<sup>2</sup> auf 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.



Firma erhalten bleiben. Freiflächen, die darüber hinaus freigehalten werden müssen, hält die Firma für die Verschwendung wertvollen Betriebsgeländes. Dem folgt die Stadt. Es kann nicht im Interesse der Stadt liegen, wenn auf aufwendig erschlossenen Gewerbegrundstücken große Freiflächen vorgehalten werden müssen.



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



Lage und Abgrenzung der Ausgleichsfläche am Ortsrand von Koldingen



Luftbild von der Ausgleichsfläche am Ortsrand von Koldingen (Stand: Mai 2001)  
Quelle: Digitales Orthophoto (Nr. 3724-05 und 3724-10) der Landesvermessung und  
Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

Aus der Sicht der Stadt ist es zweifelhaft, ob ein „Gewerbegebiet“ ein geeigneter Lebensraum für die Haubenlerche ist. Die Haubenlerche liebt offene und trockene Areale mit niedriger und nicht völlig geschlossener Vegetationsdecke. Wenn das Gewerbegebiet vollständig gewerblich genutzt wird, d. h. wenn die noch ungenutzten Flächen belegt sind, werden solche Areale kaum noch vorkommen. Die Stadt hält es daher für sachgerecht, der Haubenlerche auf anderen Flächen im Stadtgebiet Lebensraum zu bieten. Deshalb soll die Fläche, auf der der Ausgleich der Beeinträchtigung des Schutzguts „Boden“ erfolgt, so entwickelt werden, dass sie auch der Haubenlerche Lebensraum bietet.

#### **Belange der Wirtschaft**

Durch die 3. Änderung wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in einem Teil des Plangebiets von 0,8 auf 0,9 erhöht. Damit wird das Interesse der Betriebe an erhöhter Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke gefördert.

#### **Belange des Naturschutzes**

Durch die höhere bauliche Ausnutzbarkeit gehen Freiflächen verloren. Das beeinträchtigt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, da Größe und Abgrenzung der Pflanzflächen am Rande der Gewerbegrundstücke nicht geändert werden. Der Verlust an Freiflächen wird durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausgeglichen.

### **Inkrafttreten**

Die Stadt Pattensen hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Gemeinsamen Amtsblatts für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ beschlossen worden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden

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

Der Bürgermeister

### **Verletzung von Vorschriften**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 147 „Gewerbepark Pattensen - Ostteil“ ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

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

Der Bürgermeister