

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 75 „Turmcenter“

Laatzen

(Fassung für den Satzungsbeschluss)

S + F Architekten, Hannover, 18.08.2013

Allgemeines

Es ist vorgesehen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „Nahversorgungszentrum Alt-Laatzen“ zu ändern. Diese Änderung soll zu einem „normalen“ Bebauungsplan führen. Dieser neue Plan soll der Bebauungsplan Nr. 75 „Turmcenter“ werden, der die besonderen Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht mehr enthält und einige geringfügige Änderungen an den Festsetzungen vornimmt. Daher werden in dieser Begründung die weiterhin geltenden Gründe und Bedingungen für den Bebauungsplan Nr. 75 beschrieben und die beabsichtigten Änderungen dargelegt.

Da der Durchführungsvertrag erfüllt wurde und nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sind keine weiteren Vereinbarungen erforderlich.

1. Lage und Nutzung des Plangebietes

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Turmcenter“ (Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Turmcenter“) ist aus dem Übersichtsplan M 1: 5000 sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1000 zu ersehen.

Der Planungsbereich für den Bebauungsplan liegt im Norden des Stadtgebietes von Laatzen nahe der Grenze zu Hannover im Ortsteil Alt-Laatzen zwischen der Hildesheimer Straße und der Bahnlinie und wird begrenzt:

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 25/12
- im Süden durch die nördliche Grenze Münchener Straße
- im Westen durch die östliche Grenze der Hildesheimer Straße
- im Norden durch die südliche Grenze der Flurstücke 24/66, 24/28, 24/27 und 27/70,

alle der Flur 2, Gemarkung Laatzen, zugehörig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 11.100 qm des Grundstückes 25/13, Flur 2, Gemarkung Laatzen.

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen

Auf dem Grundstück befindet sich das „Nahversorgungszentrum Alt-Laatzen“. Das Grundstück wird über die Münchener Straße und über die Hildesheimer Straße erschlossen.

Die Münchener Straße steigt von Westen nach Osten an, so dass der östliche Teil des Planungsbereiches bis zu 4,50 m niedriger als das Straßenniveau liegt.

Der Planungsbereich ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben, nur südlich an der Münchener Straße liegt nicht störendes Gewerbe. Die Gebäudestruktur ist sehr unterschiedlich. Es gibt keine prägenden Elemente sondern eine Mischung verschiedener Baustile und städtebaulicher Konzepte der letzten 50 Jahre, Zeilenbebauung aus den 50ern, Punkthochhäuser aus den 70ern, Blockrandbebauung, Flachdächer und Satteldächer. Die Geschosshöhen variieren von I bis VIII.

Eine Ausnahme bildet das auf dem gegenüberliegenden Eckgrundstück Hildesheimer Straße / Münchener Straße befindliche rote Backsteingebäude aus dem 19. Jahrhundert mit dem prägnanten „Laatzener Turm“. Dieser Bau steht unter Denkmalschutz.

Östlich des Planungsgebietes liegt die Bahnlinie „Hannover – Kassel“, die eine starke Trennung zu den weiter östlich liegenden Nutzungen bildet. Hier befindet sich der Messebahnhof, welcher stadtgestalterisch einen Brückenbau über die Gleise zwischen Laatzen und dem Messegelände herstellt.

Die westlich angrenzende Hildesheimer Straße, 4-spurig mit Gleisbett der Stadtbahn, bildet ebenfalls eine starke Trennung zu den westlich liegenden Wohngebieten.

2. Geltendes Planungsrecht

2.1 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen, welche 1998 Rechtskraft erlangt hat, betraf den Planungsbereich des V + E Planes sowie die nördlich angrenzende Fläche parallel zur Bahnlinie. In dieser Flächennutzungsplanänderung wurde der gesamte Planungsbereich als gemischte Baufläche M dargestellt.

2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Der rechtsgültige V + E Plan Nr. 4 „Nahversorgungszentrum Alt-Laatzen“ weist Kerngebiet (MK) aus. Die Baukörper haben 1 und 2 Vollgeschosse. Größe und Art der Nutzungen ist im Plan vorgeschrieben. Im Rahmen einer Befreiung wurde in einem Teilbereich nachträglich auf 3 Geschosse erweitert.

Östlich der dem Planungsbereich benachbarten Bahnlinie grenzen die Bebauungspläne Nr. 5 „Industriegelände“ (5. Teiländerung von 1992) und Nr. 70 „Expo / Messebahnhof / Münchener Straße“ von 1997 an.

Im Bebauungsplan Nr. 5 sind Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel bis 3.000 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 70 hat im Wesentlichen den Neubau des Messebahnhofs, südlich der Münchener Straße und die Anbindung an die Messe über ein Personenbeförderungssystem in östlicher Verlängerung der Münchener Straße, vorbereitet. Die in diesem Planungsbereich nördlich an der Münchener Straße liegenden Flächen sind als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Die GRZ liegt bei 0,7 und die GFZ bei 2,0, die Geschossigkeit ist mit VI Vollgeschossen festgesetzt.

Durch diese angrenzenden Planungen werden neue städtebauliche Entwicklungen vorbereitet bzw. wurden bereits umgesetzt.

Für den südlich der Münchener Straße an den V + E Plan Nr. 4 angrenzenden Bereich liegt der Durchführungsplan Nr. 4 von 1959 vor. Es gibt keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Die Geschossigkeit liegt bei II bis IV Geschossen. Der Durchführungsplan entspricht im Wesentlichen dem baulichen Bestand.

3. Ziele, Zweck sowie wesentliche Auswirkungen der alten Planung (V + E-Plan)

3.1 Zielsetzungen

Durch den Bau des Nahversorgungszentrums sollte das Versorgungsangebot für diesen Bereich der Hildesheimer Straße sowie für Alt-Laatzen deutlich verbessert werden. Mit den bestehenden Geschäften sollten sich belebende Synergieeffekte ergeben. Diese Ziele sind durch die Durchführung des Bauvorhabens erreicht worden.

Das städtebauliche Konzept sah eine winkelförmige Anordnung der Baukörper im Norden und Osten des Grundstücks vor. Der Nordschenkel erhielt eine bauliche Fassung durch einen insgesamt dreigeschossigen Kopfbau an der Hildesheimer Straße, welcher die hier vorhandene Blockrandbebauung weiterführt. Ein separater Eckbaukörper fasst die Straßenecke Hildesheimer Straße / Münchener Straße und führt die Blockrandbebauung nach Osten weiter. Gleichzeitig wird mit dem gegenüberliegenden Baudenkmal „Laatzener Turm“ eine städtebauliche Torsituation als Zugang zur Messe im Osten gebildet.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch Festsetzung von maximalen Obergrenzen jeweils für die Bruttogeschossfläche und die zulässige Verkaufsfläche begrenzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen für die Bruttogeschossfläche begrenzte gleichfalls das Maß der baulichen Nutzung.

Im Einzelnen wurden festgesetzt:

Im Erdgeschoss die Flächen des Discountmarktes, ferner die Flächen der Fachmärkte sowie die Ladenflächen im Kopfbau teil der Hildesheimer Straße. Gleiches trifft für das 1. Obergeschoss der Nordzeile zu, in welchem das Fitnesscenter angesiedelt ist, sowie das zugehörige Bauteil im 2. Obergeschoss an der Hildesheimer Straße, ebenfalls dem Fitnesscenter zugeordnet.

Das Eckgebäude Hildesheimer Straße / Münchener Straße wurde ebenfalls durch die Begrenzung der Bruttogeschossflächen im Erd-, 1. und 2. Obergeschoss verbindlich festgelegt.

Die sich aus den Festsetzungen ergebende Geschossflächenzahl betrug 0,7.

Anrechenbare Grundstücksfläche: 11.109 qm

Grundflächen BGF:

Märkte: 4.105 qm

Fitness: 2.310 qm

Eckgebäude: 1.015 qm

Summe: 7.430 qm

$GFZ = 7.430 \text{ qm} / 11.109 \text{ qm} = 0,67$

Somit wurde die in Kerngebieten maximal zulässige Obergrenze der Geschossflächenzahl von 3,0 erheblich unterschritten.

Eine übermäßige städtebauliche Verdichtung auf dem Grundstück Hildesheimer Straße 47 wurde somit ausgeschlossen.

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Kerngebieten beträgt 1,0. Da das Grundstück nicht vollständig versiegelt wurde, wurde auch diese Obergrenze nicht erreicht.

Durch die Punkte 1.1 bis 1.5 wurde die bauliche Ausnutzung hinreichend definiert. Deshalb wurde auf die Festsetzung von GFZ und GRZ verzichtet.

3.3 Bauweise

Die Bauweise wurde nicht festgelegt.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch Baugrenzen ausgewiesen und der geplanten Bebauung entsprechend angepasst. Dies war anhand des Entwurfes ablesbar.

3.5 Stellplätze

Eine private Stellplatzfläche wurde anhand des Entwurfes und gem. NBauO/ Stellplatzverordnung festgelegt und befindet sich südöstlich des Baukörpers.

4. **Immissionsschutz**

4.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet ist im Osten dem Verkehrslärm der Bahnanlage, im Westen dem Verkehrslärm der Hildesheimer Straße K 260 ausgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind keine lärmempfindlichen Wohnnutzungen vorgesehen. Zur Lärmabschirmung der Ladezone wurde an der nördlichen Grundstücksgrenze auf gesamter Länge eine schallschützende Grundstückseinfriedung von ca. 2,00 m Höhe errichtet.

5. **Verkehr**

5.1 Fließender Verkehr

Der Planungsbereich wird direkt von der Hildesheimer Straße (Kreisstraße K 260) und der Münchener Straße erschlossen. Beide Straßen sind ausgebaut und können die zusätzliche Verkehrsbelastung aufnehmen. Die Einrichtung der Zu- und Abfahrten erfolgte in Abstimmung mit dem Straßenbauamt.

Die Münchener Straße mündet im Westen in die Hildesheimer Straße und im Osten in die Karlsruher Straße. Neben der Erschließung der angrenzenden Grundstücke stellt sie die Verbindung zwischen Alt-Laatzen und dem SB Warenhaus an der

Karlsruher Straße dar. Zudem ist sie die Hauptverbindung zwischen Messebahnhof und Messegelände.

Das Erschließungskonzept für das Nahversorgungszentrum sieht drei Zu- bzw. Abfahrten vor:

- Anlieferung von der Hildesheimer Straße neben dem Nachbargebäude Nr. 45
 - Zu- und Abfahrten für die Nutzer: einmal von der Hildesheimer Straße, hier nur für Rechtsabbieger möglich, sowie von der Münchener Straße als Hauptzufahrt.
- Hier kann über die ampelgeregelte Kreuzung der Hildesheimer Straße in beide Richtungen sowohl stadteinwärts als auch stadtauswärts das Zentrum angefahren werden. Über die Abfahrt Münchener Straße verlässt auch der Anliegerverkehr das Grundstück.

5.2 ÖPNV

Die Haltestellen der Stadtbahnlinien 1 und 2 in der Hildesheimer Straße liegen jeweils ca. 300 m südlich und nördlich der Einmündung Münchener- / Hildesheimer Straße.

Zu Messezeiten wird der in ca. 100 m Entfernung liegende Haltepunkt Laatzen von Nahverkehrszügen und dem Fernverkehr bedient. Außerhalb fährt mindestens stündlich die S-Bahn Hildesheim – Hannover

Ruhender Verkehr

Die nach Niedersächsischer Bauordnung notwendigen Stellplätze sind vorhanden und wurden auf dem Grundstück gem. der im V + E-Plan vorgesehenen Nutzungen nachgewiesen.

5.3 Fußwege

Östlich des Planungsbereichs verläuft eine ausgebauten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Münchener Straße und der August-Schaper-Straße. Hierüber ist die fußläufige Anbindung der weiter nördlich liegenden gewerblichen Nutzungen an den Bahnhof hergestellt.

Das fußläufige Erschließungskonzept des „Laatzener Turmcenters“ sieht eine fußläufige Vorzone vor den Fachmärkten von der Hildesheimer Straße nach Osten und hier zur Treppenanlage zum Bahnübergang an der Münchener Straße vor.

6. **Anlass der Änderung**

Diese genannten Rahmenbedingungen sind unverändert. Wie dargelegt ist der Baukörper und die notwendigen Nebenanlagen bereits erstellt und sollen auch weiterhin mit geringfügigen Änderungsmöglichkeiten beibehalten werden.

Bezüglich der Nutzungen hat es bereits einige Veränderungen gegeben.

Grundsätzlich soll und wird das Plangebiet weiter als Nahversorgungsbereich für Alt-Laatzen dienen. Dennoch hat sich gezeigt, dass bei Geschäftsaufgabe bei den Vor-

gaben des V + E-Planes sowie den Durchführungsvertrag sehr geringe oder gar keine Spielräume bei einer Neuvermietung bestehen. Daher konnte in solchen Fällen nur über eine Befreiung für eine Nachnutzung gesorgt werden. Es ist zwar nicht Aufgabe der Bebauungsplanung für Vermietbarkeit von Geschäftsräumen zu sorgen, aber jegliches Reagieren auf Veränderungen im Konsumverhalten oder entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten sind kaum möglich. Daher verfolgt diese Planung durch den stärkeren Bezug auf die Baunutzungsverordnung eine Flexibilisierung.

Ein vermehrter Leerstand von Geschäften auf längere Zeit könnte zum völligen Funktionsverlust des Versorgungsbereiches und somit zu einem städtebaulichen Missstand führen. Dies soll möglichst verhindert werden. Zurzeit steht ein Geschäft leer (ehem. Schuhgeschäft).

7. Änderungen

7.1 Änderungen im Einzelnen

Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 75 soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) als sogenannte vereinfachte Änderung aufgestellt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens liegen vor.

Da die Grundzüge der Planung nicht verändert werden, ist die Anwendbarkeit des § 13 BauGB auf dieses Bebauungsplanverfahren gegeben.

In puncto Art und Maß der baulichen Nutzung soll dem Bebauungsplan der Nutzungskatalog eines Kerngebietes zugrunde gelegt werden. Dabei werden die Funktionen Vergnügungsstätten jeglicher Art, Wohnen und Hotels ausgeschlossen. Hotels sind in der Umgebung in ausreichender Zahl vorhanden. Über die Anzahl der jetzt schon nicht ausgelasteten Hotelzimmer hinaus ist kein Bedarf an weiteren Hotelbetten erforderlich. Zudem soll in der näheren Umgebung bereits ein 300 Bettenhotel angesiedelt werden.

Für die Flächen im EG werden die Größen für die einzelnen Verkaufsflächen mit maximale BGF je Einheit mit 700 qm festgelegt. Ausnahme ist der heutige Bereich des Discountmarktes auf der Ostseite. Hier werden als maximale Verkaufsfläche 1.000 qm festgelegt. Im Eckgebäude (Bereich 4 im V + E-Plan) wird die maximale BGF nicht mehr festgelegt.

Für die übrigen Bereiche 1. OG sowie 2. OG im Eckgebäude wird die Flächenbeschränkung aufgehoben, da sie sich durch den Baukörper selbst ergibt.

Die bereits im Zuge des Bauantragsverfahrens „Erweiterung Zahnarztpraxis Dentohaus“ durch die Stadt erteilte Befreiung für drei Vollgeschosse im Bereich des Eckbaukörpers Hildesheimer Straße / Münchener Straße findet sich im Bebauungsplan wieder.

Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 beschränkt (GRZ: 0,7).

Entsprechend der bestehenden Bebauung werden neben der Geschossigkeit maximale Gebäudehöhen von 7,0 m, 10,00 m und 13,00 m vorgeschrieben. Diese Höhen entsprechen auch den derzeitigen Höhen der Baukörper.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich darüber hinaus nicht. Der Planbereich bleibt Kerngebiet (MK) mit dem Nutzungskatalog der BauNVO. Die Baugrenzen bleiben unverändert. Die städtebauliche Konfiguration des Bestandes bleibt somit in der Form erhalten. Es gibt keine zusätzlichen versiegelten Flächen und keine vom Bestand abweichende weiteren Baukörper.

Die Stellplätze bleiben in der Zahl und in der Anordnung erhalten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan forderte folgende Ausgleichsmaßnahmen (s. Durchführungsvertrag):

- Pflanzen von 25 Laubbäumen auf dem Grundstück
- Bepflanzung der festgelegten Pflanzstellen mit Gehölzen
- Versickerung unbelasteter Oberflächenwasser
- Dachbegrünung
- sowie auf anderen Grundstücken die Maßnahmen Nr. 1, 2 und 4 der Eingriffsregelung zum V + E-Plan Nr. 4 von Dipl.-Ing. C. Amelung

Die Maßnahmen wurden vom ursprünglichen Vorhabenträger ausgeführt. Da durch die Änderung des Planes keine zusätzlichen Versiegelungen und Gebäude vorgesehen sind, wird es keine weiteren Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum geben. Dadurch wird ein über den bisherigen Umfang hinaus zu leistender Ausgleich nicht erforderlich.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Hannover sichergestellt.

Abwasserbeseitigung

Die Zuständigkeit für die Schmutzwasserbeseitigung liegt bei der Stadt Laatzen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kanalisation und ist bereits vorhanden und ist von Planänderung nicht betroffen.

Oberflächenwasser

Die Zuständigkeit für die Beseitigung der Oberflächenwasser liegt bei der Stadt Laatzen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über das vorhandene Trennsystem in die Leine. Der betroffene Regenwasserkanal verläuft in der Hildesheimer Straße.

Es ist zu berücksichtigen, dass die zulässige Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal von max. 35 l/s-ha versiegelte Fläche, bei einer Rückhaltung von 15 min.

nicht überschritten wird. Auch diese Anlagen sind erstellt und von der Änderung nicht berührt.

Strom- und Gasversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die inzwischen gegründete Netzgesellschaft Stadt Laatzen und Enercity. Träger der Gasversorgung ist Enercity.

Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch AHA.

10. Finanzielle Auswirkungen

Durch das Planverfahren ergibt sich keine Änderung der bestehenden Situation. Für die Stadt Laatzen entstehen keine Kosten für die Durchführung der Planung.

Laatzen, den

.....
(Prinz)
Bürgermeister

(Stand:18.08.2013)