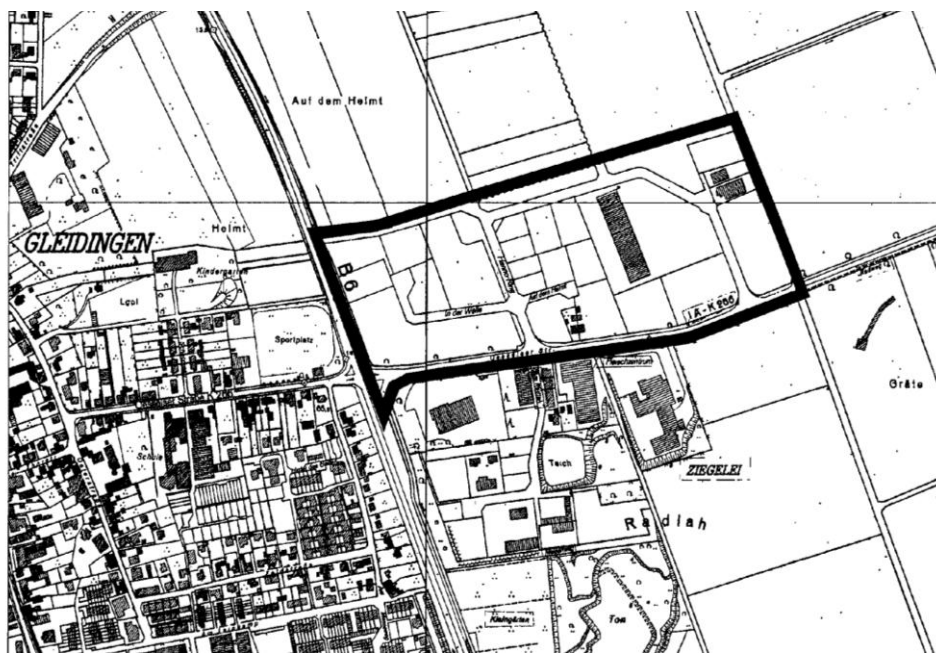


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 224 - 4. Änderung gem. § 13 a BauGB - "In der Welle", OT Gleidingen
Fassung für die öffentliche Auslegung (Stand: 14.05.2014)



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 © GLL (unmaßstäblich)

1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.02.2011 nach Vorbereitung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Feuerschutz am 14.02.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 – 4. Änderung gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde vom Verwaltungsausschuss am 07.04.2011 beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand statt vom 21.04.2011 bis zum 23.05.2011. Nachdem zwischenzeitlich Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten sind, werden die Planungen nun weiterverfolgt.

Ziel der Änderung ist die Verbesserung der Nutzbarkeit der Flächen und somit der Ansiedlungsmöglichkeiten für verschiedene Gewerbebetriebe. Dies soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines in diesem Gewerbegebiet ansässigen industriellen Fertigungsbetriebes, dem Hannoverwerk, erfolgen. Außerdem soll die Errichtung eines Hotels im Bereich zwischen der Tankstelle mit Schnellrestaurant an der B6 und der ersten Zufahrt aus Richtung Westen zum Gewerbegebiet planungsrechtlich ermöglicht werden, unabhängig von den z.Z. herrschenden Finanzierungsbedingungen. Darüber hinaus

soll in Teilen des Plangebietes die Ansiedlung von KFZ-Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden.

Die Änderung wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchführen zu können, sind insoweit erfüllt, als durch die Änderung eine andere Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet wird und keine wesentlichen Änderungen bezüglich der zulässigen Grundfläche vorgesehen werden. Die durch die Änderung vorbereitete zulässige Grundfläche wird damit unter den im § 13 a (1) BauGB genannten 20.000 qm liegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht. Des Weiteren wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, unzulässig sind.

Aufgrund des inhaltlich bedingten zeitlichen Abstandes zur ersten öffentlichen Auslegung und aufgrund der Differenzierung der Festsetzungen zum Thema KFZ-Einzelhandel soll eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

2. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet Nr. 224 liegt in der Ortschaft Gleidingen, östlich der Bundesstraße B 6 bzw. der Wohnsiedlungsbereiche im Westen sowie nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Am Radlah im Süden.

Der Bebauungsplan Nr. 224 "In der Welle" umfasst zwei räumlich auseinanderliegende Geltungsbereiche, zum einen den für Gewerbeansiedlungen vorgesehenen Teilbereich A östlich der Bundesstraße B6/nördlich der Oesselser Straße (K 266), zum anderen den Ersatzmaßnahmen nach dem Nds. Naturschutzgesetz vorbehaltenen Teilbereich E südlich der Oesselser Straße/östlich des Plangebietes Nr. 222 "Radlah II".

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224. – 4. Änderung – umfasst ausschließlich den Teilbereich A des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 224. Der Teilbereich E erfährt selbst keinerlei Änderungen. Der Bebauungsplan Nr. 224. – 4. Änderung – wird im Einzelnen begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 14/14, 152/3, 30/1, 152/4, 30/2,
 - im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 154/3 und die östliche Grenze des Flurstücks 151/11,
 - im Süden durch die Südseite der Oesselser Straße, Flurstück 151/11 und 141/17 und
 - im Westen durch die Ostseite der Bundesstraße 6, Flurstück 150/4.
- Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 3, Gemarkung Gleidingen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben

Der aus den Teilbereichen A und E bestehende ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 224 wurde am 05.01.1995 rechtswirksam und stimmt mit den Darstellungen des im Parallelverfahren geänderten, seit dem 05.01.1995 wirksamen Flächennutzungsplanes - 27. Änderung - überein. In der Fassung seiner 1. Änderung ist der Bebauung Nr. 224 seit dem 23.01.1997, in der Fassung der 2. Änderung seit dem 17.07.2003 und in der Fassung seiner 3. Änderung seit dem 24.02.2005 rechtsverbindlich. Gegenstand dieser Änderungen war jeweils lediglich der Teilbereich A.

Der für die Gewerbeansiedlung vorgesehene Teilbereich A des Plangebietes 224 umfasst insgesamt rd. 14,7 ha. Die als GE- und GI-Gebiet ausgewiesenen Bauflächen sind in insgesamt 9 Bauflächen **A** bis **I** untergliedert, die sich im Wesentlichen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GFZ zwischen 1,0 und 1,8), der Zahl der Vollgeschosse (II bis V), der zulässigen Bauhöhen (Traufhöhen über NN) und der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel unterscheiden. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch komplementäre, den jeweiligen Bauflächen zugeordnete textliche Festsetzungen (§§ 1 bis 15) ergänzt, die u.a. Regelungen bezüglich der Zulässigkeit bzw. des Ausschlusses bestimmter Ausnahmen und einzelner Nutzungen gem. §§ 8 und 9 BauNVO, zum Schallschutz, zur Oberflächenbefestigung und zu Bepflanzungen enthalten. Die textlichen Festsetzungen §§ 16 bis 20 stellen die planungsrechtliche Umsetzung der Empfehlungen des Grünordnungsplanes (Büro Bieber, Dezember 2002) dar.

4. Inhalt und Umfang der Planänderung

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der zurzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes sind die Erweiterung der Bauflächen, die als Industriegebiet festgesetzt sind und die Erweiterung des Kataloges der allgemein zulässigen Nutzungen um Betriebe des Beherbergungsgewerbes für den Bereich, der für einen Hotelstandort in Frage kommt.

Die Änderungen, die durch die Erweiterung des industriellen Fertigungsbetriebes erforderlich sind, betreffen die Bauflächen mit der Bezeichnung **E** und **F** sowie eine innere Erschließungsstraße. Die Änderungen, die durch die Hotelansiedlung erforderlich sind, betreffen die Baufläche mit der Bezeichnung **B**.

Für die Baufläche mit der Bezeichnung **B** wird mit der Einfügung der Textlichen Festsetzung § 3b der Katalog der bisher dort zulässigen Nutzungen so verändert, dass nun auch eine Hotelnutzung möglich ist. Die Zahl der Vollgeschosse wurde von bisher zwei Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse erhöht und in Anlehnung an die Festsetzungen der gegenüberliegenden nördlichen Baufläche mit der Bezeichnung **D** mit ebenfalls möglichen vier Vollgeschossen, außerdem die GRZ von bisher 1,2 auf 1,5 und die Traufhöhe von 75 m über NN auf 82,5 m über NN angehoben. Unter der Annahme dass die Geländeoberkante der Oberkante der Schachtdeckel im Einmündungsbereich der Straße „In der Welle“ mit der Straße „Hanno-Ring“ und damit dem Straßenniveau von ca. 67 m über NN entspricht wäre eine Gebäudetraufhöhe von 15,50 m möglich. Eine Erhöhung der GRZ wird als nicht erforderlich erachtet, so dass eine weitergehende als bisher schon zulässige Versiegelung von Grund und Boden ausgeschlossen werden kann.

Die Änderungen die für die Erweiterung des industriellen Fertigungsbetriebes - dem Hannoverwerk - erforderlich sind, sind umfassender: Die gewerblichen Bauflächen mit der Bezeichnung **E** und **F** werden verkleinert, die als Industriegebiet nutzbare Baufläche mit der Bezeichnung **G** vergrößert. Diese zusätzliche industriell zu nutzende Baufläche ist 40 m breit. Die neue Grenze liegt parallel zur bisherigen westlichen Industriegebietsgrenze und endet auf der verlängerten vorhandenen südlichen Industriegebietsgrenze. Zwischen vorhandenem und neuem erweiterten Industriegebiet ist eine Abgrenzung über das Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ vorgesehen. Die Lage entspricht der bisherigen Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet. Sie grenzt die Bereiche mit unterschiedlichen flächenbezogenen Schallleistungspegeln voneinander ab und beruht auf bestehenden Festsetzungen. Für die Erweiterungsfläche sind dies Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Alle übrigen nutzungsbezogenen Festsetzungen sind für den Altbestand und die Erweiterungsfläche identisch. Über das Einfügen des Satzes 2 in die Textliche Festsetzung § 2 wird ferner geregelt, dass keine umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben in diesem Gebiet zulässig sind. Dies ist vor allem bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt und das Bauleitplanverfahren von Relevanz. Das Hannoverwerk als zwar industrieller Gewerbebetrieb gehört nach heutigem Kenntnisstand nicht im planungsrechtlichen Sinne zu dieser Art von Vorhaben.

Eine weitere Änderung, die indirekt mit der erweiterten Industriegebietsausweitung zusammen hängt, ist die Überplanung der inneren Erschließungsstraße der Straße „Auf dem Helmt“. Eine zusätzliche Verkehrsfläche wird als nicht mehr erforderlich erachtet, da der verbleibende gewerblich zu nutzende Baustreifen von der umgebenden Erschließungsstraße erschlossen werden kann. Die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche wird den angrenzenden gewerblichen Bauflächen zugeordnet. Die Grenze zwischen den Bauflächen mit der Bezeichnung **E** und **F** wird über das Planzeichen für „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“ festgesetzt. Diese liegt auf der südlichen Grenze des Straßengrundstücks und seiner gradlinigen Verlängerung nach Westen bis auf die umgebende Erschließungsstraße - den Hanno-Ring –und nach Osten bis zur neuen Abgrenzung des Industriegebietes. Durch die Umwandlung der Verkehrsfläche mit 1221 qm erhöht sich der Anteil der gewerblichen Bauflächen um dieses Maß. Eine Erhöhung des Anteils an versiegelter Fläche ist damit jedoch nicht verbunden, da es sich um eine Umwandlung von Verkehrsflächen mit 100 % Versiegelung zu Bauflächen mit einem Versiegelungsgrad von 0,6 (GRZ) handelt. Die Abgrenzung dieser Fläche zum Hanno-Ring erfolgt über den, den Hanno-Ring begleitenden Streifen für Straßenbegleitgrün; dieser kann gemäß Textlicher Festsetzung § 17 für eine Zufahrt pro Grundstück durchbrochen werden.

Darüber hinaus sollen bezüglich der Art der Nutzung Differenzierungen in den textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Die bisherigen Festsetzungen schließen die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet aus. Dieser Ausschluss wurde in der ursprünglichen Planung mit dem Ziel des Schutzes der Funktionsfähigkeit der Versorgungszentren in der Stadt Laatzen sowie mit der Stärkung der klassischen gewerblichen und dienstleistungsbezogenen Ansiedlungen begründet. Vom Ausschluss ausgenommen ist Einzelhandel, der sich im Rahmen der Produktion oder Verarbeitung von Gütern unterordnet (§ 4 der textlichen Festsetzungen). Durch diesen Ausschluss sind Betriebe des KFZ-Handels

ohne übergeordnete Dienstleistungsangebote (z.B. KFZ-Werkstatt) jedoch ausgeschlossen. Die KFZ- Einzelhandelsbetriebe stellen eine Form des Einzelhandels dar, die sich aus städtebaulichen Gründen nicht vorwiegend in zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln soll. Dies liegt unter anderem im hohen Flächenbedarf dieser Betriebe begründet. Somit soll ein § 4a hinzugefügt werden: „Betriebe des KFZ- Einzelhandels sind auf den genannten Bauflächen ausnahmsweise zulässig.“ Mit dieser neuen Festsetzung soll eine Ansiedlung von Betrieben des KFZ- Einzelhandels im vorliegenden Plangebiet ermöglicht werden. Um das vorhandene Gewerbe im Plangebiet sowie weitere gewerbliche Ansiedlungen jedoch weiterhin zu stärken, soll diese Festsetzung nur auf die Bauflächen A, B und F beschränkt werden. Diese Beschränkung begründet sich mit den bereits vorhandenen KFZ- affinen Nutzungen (KFZ-Großhandel und Tankstelle).

Die Dachbegrünung soll entgegen der vorherigen Festsetzung, nicht mit einer 3 cm starken, sondern mit einer 8 cm starken Substratschicht begrünt werden, da ansonsten die Retentions- und Verdunstungswirkung nicht ausreichend sichergestellt werden kann.

Darüber hinaus wurden eine Korrektur der Hinweise vorgenommen: Die für Kampfmittelräumung zuständige Behörde ist: „Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst“.

Bezüglich der übernommenen Festsetzungen wird ergänzend auf die Ausführungen in den Begründungen der maßgeblichen Bebauungspläne Nr. 224 – 1. Änderung, 2. Änderung und 3. Änderung sowie dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 224 verwiesen.

5. Auswirkungen der Planänderung

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels und für die Erweiterung des in diesem Gewerbegebiet ansässigen industriellen Fertigungsbetriebes sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von KFZ-Einzelhandelsbetrieben sind Veränderungen verbunden.

Diese Veränderungen sind jedoch hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft, in Bezug auf die Flächenbilanz und dem Aspekt der Eingriffsregelung vernachlässigbar. Bei der Umwandlung einer Verkehrsfläche mit 1221 qm in eine Baufläche mit einer GRZ von 0,6 sind eher positive Auswirkungen zu erwarten. Auch werden weder Ausnutzungskennzahlen noch die ergänzenden Festsetzungen zum Lärmschutz (die flächenbezogenen Schalleistungspegel) verändert, so dass auch bei der vorgenommenen Erweiterung des Katalogs zulässiger Nutzungen nicht von einer sich hieraus ergebenden besonderen Mehrbelastung und/oder neuen Belastung auszugehen ist.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 224 – 4. Änderung – sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

7. Kosten und Finanzierung

Durch den Bebauungsplan Nr. 224 – 4. Änderung – entstehen der Stadt Laatzen keine zusätzlichen Kosten.

Laatzen, den 14.05.2014
611-01/224.4 Ä
61/Scm