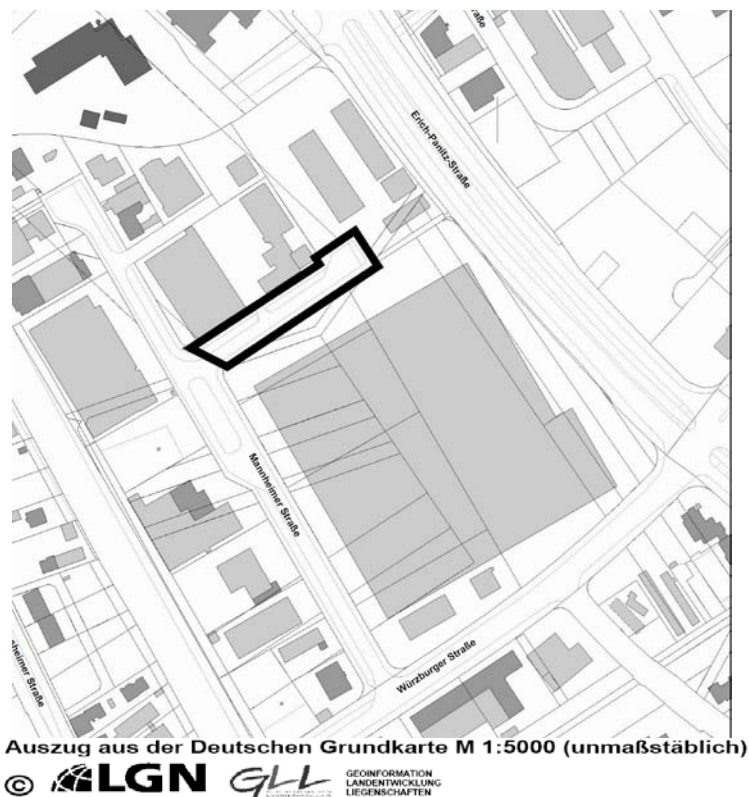




**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 24 - 6. Änderung – (gem. § 13 a BauGB)
"Wehrbusch“, OS Laatzen**

Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB



1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Feuerschutz hat in seiner Sitzung am 02.06.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 – 6. Änderung gefasst.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung eines nicht mehr für die öffentliche Nutzung benötigten Abzweigs der Mannheimer Straße für private Stellplätze und Zufahrt zum angrenzenden Grundstück eines Gewerbebetriebes, des Abfallwirtschaftsunternehmens der Region Hannover (AHA).

2. Räumliche Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Laatzten, im Bereich zwischen der Erich-Panitz-Straße im Osten und dem Bahngelände im Westen unweit des Hauptzentrums der Stadt Laatzten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 - 6. Änderung - wird im Einzelnen begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 48/2, 46/4 und 46/23 sowie die Südgrenze des Flurstücks 45/6,
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 45/6 und 92/11 und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstücks 76/24,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücke 92/4, 46/2 und 92/3 bis zum östlichsten Grenzpunkt der Straßenabrundung des letztgenannten Grundstückes und
- im Westen durch eine gedachte Linie vom vorgenannten Grenzpunkt zum mittleren Grenzpunkt der Straßenabrundung des Grundstückes 48/2.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 1, Gemarkung Grasdorf.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsvorgaben

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 definiert die Stadt Laatzten im System der zentralörtlichen Funktionen als Mittelzentrum, wobei das Plangebiet direkt an den im RROP 2005 (Beikarte 1a "Regionales Einzelhandelskonzept") zeichnerisch festgelegten "Versorgungskern Laatzens" grenzt.

Die mit der 6. Änderung des B-Planes Nr. 24 verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit den Zielen der Regionalen Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Laatzten stellt für den Änderungsbereich Gewerbegebiet dar.

Für die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 zu erreichenden Ziele ist keine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 - 6. Änderung sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt in einem Bereich für das bereits seit 1967 mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wehrbusch“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbegebiets vorliegen.

Im Laufe der Jahrzehnte wurden mehrere Änderungen durchgeführt. Die letzte Änderung mit gleicher Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 24 in der Fassung der 5. Änderung erlangte seine Rechtskraft mit Datum vom 10.11.1994. Die letzte, auch das Plangebiet umfassende Änderung war die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24, in Kraft seit dem 23.08.1973.

Eine weitere Änderung im direkten südlichen Anschluss an das Plangebiet, jedoch mit anderer Planbezeichnung erfolgte mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6 „Bauhaus“. Dieser wurde am 06.03.2014 rechtskräftig und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes.

3.4.Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan der Region Hannover

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP, Juni 2013) beschreibt für das Plangebiet keine Umweltschutzziele.

Landschaftsplan der Stadt Laatzen

Der Landschaftsplan der Stadt Laatzen (LP Fortschreibung Juni 2011) sieht für das Plangebiet weder Planungs- noch Entwicklungsziele vor.

3.5 Planverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Wehrbusch“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB durchführen zu können, sind erfüllt.

Durch die Änderung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung vorbereitet werden. Auch wird die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche 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. Desweiteren wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Beim beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen. Hierauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hinzuweisen.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird nach § 13 a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit §13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel einen Teil einer öffentlichen Straße einem privaten Wirtschaftsunternehmen für den Fortbestand und die Weiterentwicklung seines Betriebes planungsrechtlich zuzuordnen wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Die bisherige Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist entbehrlich. Bis auf das Wirtschaftsunternehmen werden keine weiteren Betriebe über diesen Teil der Straße erschlossen. Auch auf die dort vorhandenen öffentlichen Stellplätze kann verzichtet werden. Es steht genügend weiterer Parkraum in dem Teil der Mannheimer Straße zur Verfügung der nicht überplant wird.

Die Flächen bzw. die Straßenverkehrsfläche mit Fahrbahn und Parkstreifen wird von dem dort ansässigen Betrieb AHA Abfallwirtschaftunternehmen der Region für eben diese Zwecke benötigt. Die Art der Nutzung wird dementsprechend auf die Zufahrt und Stellplätze beschränkt und durch Textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt, dass auch Gebäude und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO dort nicht zulässig sind. Eine weitere als die bisherige Versiegelung und Nutzung ist nicht gewünscht.

Für das Maß der Nutzung sieht die BauNVO bestimmte Obergrenzen vor. Für Gewerbegebiete ist für das Maß der Nutzung im § 17 (1) BauNVO als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,8 bestimmt. In Anwendung des § 17 (2) BauNVO können jedoch aus städtebaulichen Gründen die Obergrenzen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Von der Möglichkeit die im § 17 (1) BauNVO festgelegten Obergrenzen zu überschreiten soll Gebrauch gemacht werden. Beim Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden, voll ausgebauten Straßenabschnitt, der zu 100% versiegelt ist. Durch die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet ändert sich die bisherige Nutzung nicht sondern nur die Trägerschaft, von Öffentlich in Privat. Es sind somit keine zusätzlichen und von der bisherigen Nutzung abweichenden Auswirkungen auf die Umwelt oder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten, so dass in An-

wendung des §17 (2) BauNVO als Maß der Nutzung eine GRZ von 1,0 als gerechtfertigt und zur Bestandsicherung auch notwendig angesehen wird.

4.2 Geh- und Leitungsrechte

An der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Fußweg, der eine Wegeverbindung vom Gewerbegebiet zur Erich-Panitz Straße, eine Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahnhaltestellen und Bushaltestellen, herstellt. Der Weg ist innerhalb des Plangebietes Bestandteil des Straßenraumes und wird erst im weiteren Verlauf Richtung Osten, Richtung Erich-Panitz-Straße als separater Weg mit einer Ausbaubreite von ca. 2,50 m geführt.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der separat geführte Teil der Wegeverbindung bereits planungsrechtlich bereits gesichert ist wird in Abänderung des ursprünglichen mit Aufstellungsbeschluss festgelegten Geltungsbereichs dieser Teil des Weges aus dem Geltungsbereich des Plangebietes herausgenommen und nur noch der Teil des Weges in die Planung einbezogen der Bestandteil der vorhandene Straße ist. Die Sicherung der weiteren Nutzung für die Öffentlichkeit als Fußweg und Leitungstrasse für die Versorgungsträger erfolgt über die zeichnerische Festsetzung mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einer mit Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche.

4.3 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft / Grünordnerische Festsetzungen

Auch bei dem gewählten Aufstellungsverfahren nach § 13 a BauGB sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen. Dies umfasst auch die Pflicht zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie das Vermeidungs- und Minimierungsgebot des Eingriffes.

Durch die Planung werden zwar keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet aber in Anwendung des §17 (2) BauNVO die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete überschritten. Um einen gewissen Ausgleich für diese Überschreitung herzustellen und gleichzeitig eine gestalterische Aufwertung zu initiieren werden zur Gliederung der Stellplätze Baumstandorte festgesetzt und die Qualität und Art der Anpflanzung über die Textliche Festsetzung Nr. 2 verbindlich geregelt.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über den nicht überplanten Teil der Mannheimer Straße und die Würzburger Straße an die Erich-Panitz-Straße und damit an das überörtliche

Straßennetz angebunden. Die Mannheimer Straße verfügt über eine ausreichend hohe Anzahl von öffentlichen Parkplätzen. Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen ist auch bei Überplanung eines Teils der Mannheimer Straße weiterhin sehr komfortabel.

Fuß- und Radwegeverbindung, öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)

Eine direkte Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer besteht zur Erich-Panitz-Straße. Dort ist auch eine Haltestelle der Stadtbahnlinie 1 und 2 sowie eine Bushaltestelle.

5.2. Ver- und Entsorgung

Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung, Trinkwasserversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung im Plangebiet ist die Netzgesellschaft Laatzen GmbH & Co KG, die sich der Stadtwerke Hannover AG (enercity) als Betreiber bedient.

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Hannover AG (enercity). Ein Anschluss ist vorhanden.

Träger der Trinkwasserversorgung sind ebenfalls die Stadtwerke Hannover AG (enercity), die zugleich die Löschwasserversorgung sicherzustellen haben.

Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers

Die ordnungsgemäße, schadlose Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers liegt in der Zuständigkeit der Stadt Laatzen. Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bereits vorhandene Kanalisation.

Beseitigung der anfallenden Abfall- und Wertstoffe

Zuständig für die ordnungsgemäße Beseitigung der anfallenden Abfall- und Wertstoffe ist AHA, Abfallwirtschaft Region Hannover.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

Weiterhin ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbeurteilung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

Alle sonstigen naturschutzrechtlichen Anforderungen sind weiterhin zu berücksichtigen und sind, sofern einschlägig, im Einzelfall anzuwenden. Hierzu zählen die Pflicht zur Vermeidung von Eingriffen, arten-, biotop- und baumschutzrechtliche Verpflichtungen einschließlich der jeweiligen Ausgleichsverpflichtungen sowie die FFH- Verträglichkeitsprüfung.

Auch wenn auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet wird, sind alle von der Planung betroffenen Umweltbelange entsprechend den Anforderungen des BauGB zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 (6) BauGB Nr. 7, Buchstaben a bis i aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetztext, rechte Spalte = Bemerkungen).

Diese Übersicht dient im Sinne des § 13 a (1) Nr. 2 BauGB als Nachweis der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Festsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

<p>§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <p>7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...</p>		<p><u>Bemerkungen:</u></p>
a)	<p>Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt</p>	<p><i>Es werden keine Veränderungen gegenüber dem Bestand durch die Planung vorbereitet daher sind keine negativen Auswirkungen zu befürchten</i></p>
b)	<p>Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes</p>	<p><i>nicht berührt</i></p>
c)	<p>umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p><i>keine</i></p>
d)	<p>umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p><i>keine</i></p>
e)	<p>Vermeidung von Emissionen sowie der sachge-</p>	<p><i>keine besonderen Vorkehrungen er-</i></p>

	rechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<i>forderlich</i>
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<i>Irrelevant</i>
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<i>keine</i>
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	<i>irrelevant</i>
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	<i>bestehende Vorbelastungen nehmen nicht zu</i>

7. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Änderungsbereiches stehen im Eigentum der Stadt Laatzen. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 24 – 6. Änderung – sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 – 6. Änderung – entstehen der Stadt Laatzen keine Kosten.

Laatzen, den 10.09.2014
611-01/ 24.06
61/Bel

Prinz,
Bürgermeister