

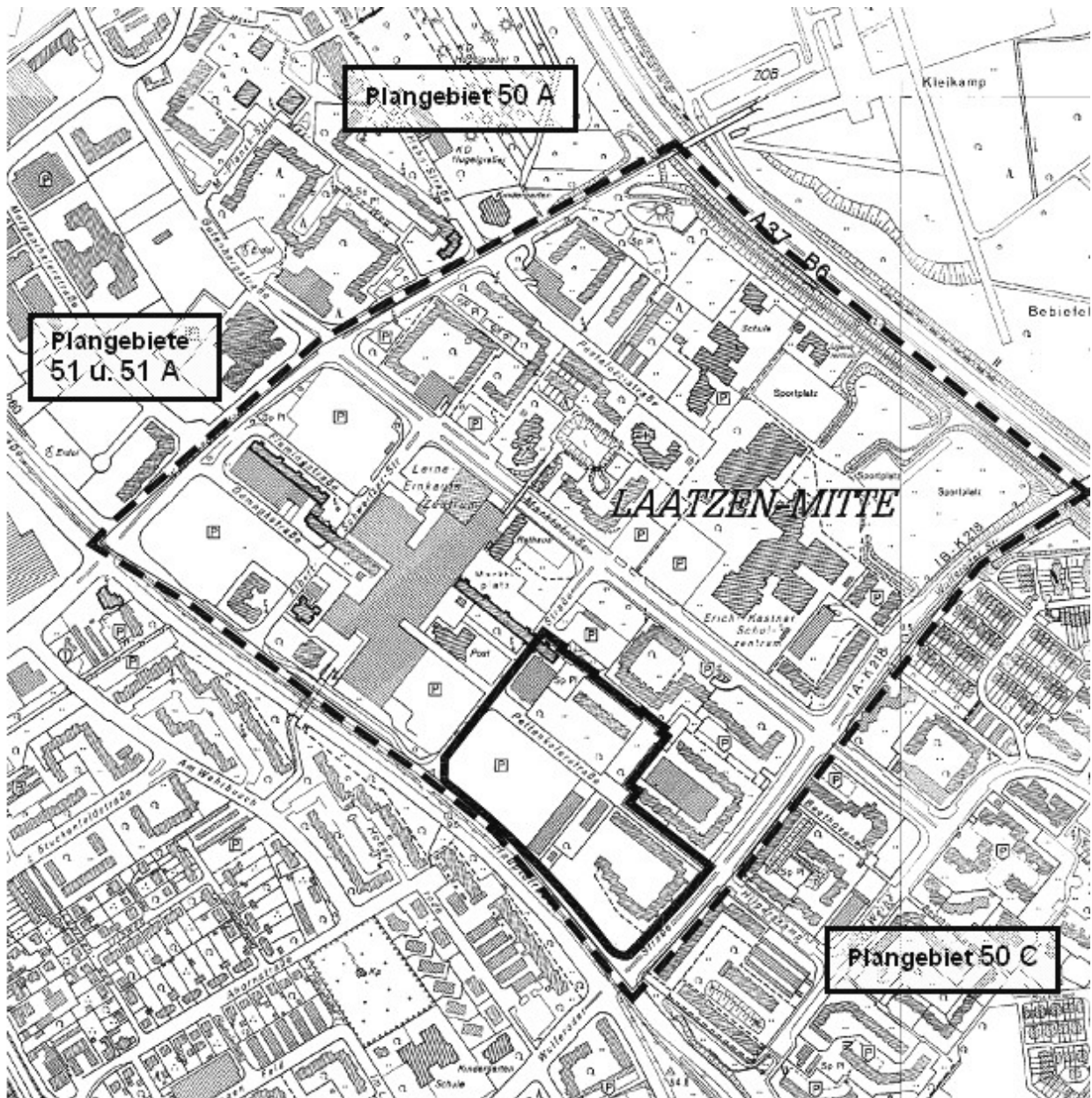


**Bebauungsplan Nr. 50 B – 12. Änderung (gem. § 13 BauGB) -
"Zentrumsbereich II", OT Laatzen-Mitte**

Entwurfsbegründung für die öffentl. Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie

Planbegründung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Stand: 28.03.2008



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

--- Plangebiet 50 B gesamt
—— Geltungsbereich 50 B – 11. u. 12. Änderung -

1.0 Allgemeines

1.1 Räumliche Lage des Plangebietes 50 B im Stadtgebiet

Das insgesamt ca. 49 ha große Plangebiet Nr. 50 B "Zentrumsbereich II" (siehe Deckblatt) liegt im Nordosten des Ortsteiles Laatzen-Mitte und erstreckt sich zwischen der Bundesstraße 6/Messestutzen A 37 im Nordosten und der Erich-Panitz-Straße im Südwesten sowie zwischen der Würzburger Straße im Nordwesten und der Wülferoder Straße im Südosten.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 12. Änderung

Seit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 B "Zentrumsbereich II" im Jahre 1974 wurde er in den zurückliegenden Jahren mehrfach räumlichen Teiländerungen in jeweils unterschiedlichen räumlichen Bereichen unterzogen.

Die für den Geltungsbereich der 12. Änderung zurzeit maßgebliche Fassung ist die der seit 17.01.2008 rechtsverbindlichen 11. Änderung, die als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 B - 12. Änderung - (siehe Deckblatt) ist identisch mit demjenigen der 11. Änderung und wird begrenzt

- im Nordwesten von der südöstlichen Grenze der Robert-Koch-Straße,
- im Nordosten von dem nordöstlich der Häuser Pettenkoferstraße 1 bis 7 verlaufenden öffentlichen Verbindungsweg zwischen Robert-Koch- und Wülferoder Straße (Flurstück 122/4),
- im Südosten von der südöstlichen Grenze der zwischen der vorgenannten Wegeverbindung und der Pettenkofer Straße gelegenen öffentlichen Grünfläche (Flurstück 95/1), von der nordöstlichen Grenze des östlichen Abschnittes der Pettenkofer Straße zwischen der Wendeanlage Pettenkoferstraße und der Wülferoder Straße sowie von der Wülferoder Straße zwischen Pettenkofer- und Erich-Panitz-Straße und
- im Südwesten von der nordöstlichen Grenze der Erich-Panitz-Straße.

Die genannten Flurstücke liegen in der Flur 7, Gemarkung Laatzen

2.0 Allgemeines Ziel der 11. und 12. Änderung

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 B "Zentrumsbereich II" - 11. Änderung - verfolgte übergeordnete allgemeine Zielsetzung "Ausbau und Sicherung der Zentrumsfunktion" von Laatzen-Mitte wird mit der 12. Änderung unverändert beibehalten – bzw. hinsichtlich der Qualität der künftigen Bebauung etwas stärker reglementiert (siehe hierzu Abschnitt 4.2).

Allgemeines Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 50 B – 11. Änderung , und unverändert auch der 12. Änderung - ist es, durch die als Arrondierung des Leine-Centers gedachte zusätzliche Bebauung im Bereich Pettenkoferstraße das Versorgungs- und insbesondere das Freizeitangebot in Laatzen-Mitte deutlich zu verbessern bzw. ein zentrumsnahes und vielfältiges Angebot herzustellen. Im Zusammenwirken der künftigen mit den bereits bestehenden Geschäften, Lokalen und sonstigen privaten Dienstleistungsangeboten im und um das Leine-Center (Synergie-Effekte) kann und soll das Zentrum Laatzen-Mitte hinsichtlich Nutzungsvielfalt, Funktionalität und Attraktivität – auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten - eine deutliche Aufwertung erfahren.

3.0 Bebauungs- und Nutzungskonzept

3.1 Städtebaulicher Entwurf

Dem Bebauungsplan 50 B - 11. Änderung - liegt das vom Büro Richter&Förster (Laatz) und dem (seinerzeit) voraussichtlichen Vorhabenträger gemeinsam entwickelte städtebauliche Konzept der "Einkaufs- und Freizeitmeile Pettenkoferstraße" zugrunde. Dieses Konzept sieht eine unter sowohl funktionalen als auch architektonisch-ästhetischen Aspekten zentrums-adäquate, anspruchsvolle Bebauung mit einem zweigeschossigen Baukörper parallel zur Pettenkoferstraße und einem weiteren, zwei- bis dreigeschossigen Baukörper zwischen Pettenkofer- und Erich-Panitz-Straße zugunsten einer Mischnutzung aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Freizeit- und Dienstleistungsbetrieben vor und stellt somit eine sinnvolle und wünschenswerte Ergänzung zum benachbarten Leine-Center dar.

3.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Teilgebiete MK1, MK3 und MK4 sowie das WA- und WR-Gebiet sind inhaltlich von der 12. Änderung nicht betroffen. Die Beschreibung der planungsrechtlichen Festsetzungen beschränkt sich daher auf die geringfügig modifizierten Ausführungen zum Kerngebiet MK2 :

Für diese, das Kernstück des Projektes "Einkaufs- und Freizeitmeile" darstellende, ca. 11.100 qm große Teilfläche sind entsprechend dem projektierten Gesamtvolumen von etwa 14.000 bis 17.000 qm Bruttogeschossfläche die GRZ mit 0,7 und die GFZ mit 1,8 festgesetzt. Die rechnerisch zulässige Geschossfläche von fast 20.000 qm enthält somit entsprechende Reserven für eventuelle Modifizierungen im Rahmen der Ausführungs- bzw. Objektplanung.

Um den angestrebten, oben beschriebenen Mix aus Einzelhandels-, Gastronomie-, Freizeit- und Dienstleistungsbetrieben sicherzustellen, ist per textl. Festsetzung § 4 die Bruttogeschossfläche für Einzelhandel auf insgesamt max. 6.800 qm begrenzt. Somit verbleibt für die übrigen Nutzungen eine Geschossfläche von bis zu rd. 13.000 qm.

Die durch die Baugrenzen festgesetzte bebaubare Fläche (Baufenster) umfasst ca. 7.600 qm und gliedert sich

- in eine Teilfläche parallel zur Pettenkoferstraße von ca. 3.100 qm bei max. 24,5 m Bautiefe für eine - nunmehr zwingend - zweigeschossige Bebauung,
- eine Teilfläche von ca. 3.400 qm bei 45 m Bautiefe für eine mindestens zwei- bis maximal dreigeschossige Bebauung parallel zur Grenze mit dem südwestlichen WR-Gebiet
- sowie eine weitere Teilfläche von 1.160 qm für eine bis zweigeschossige Bebauung nahe der Erich-Panitz-Straße. - Hierbei handelt es sich um eine in der Objektplanung (noch) nicht enthaltene Option für beispielsweise ein Parkdeck.

Aufgrund der Baukörperlängen von mehr als 50 m ist geschlossene Bauweise festgesetzt. Da die südöstliche Baugrenze auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze des MK2 und des WR-Gebietes liegt, wäre eine Grenzbebauung - in Verbindung mit einer Abstandsbaulast auf dem WR-Gebiet - planungsrechtlich zulässig.

In der TF § 4 sind die in diesem MK-Gebiet zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen aufgeführt. Gemäß der TF § 7 ist für dieses MK-Gebiet (MK2) die GRZ' mit 0,8 festgesetzt, Darüber hinaus gelten die TF §§ 8, 10, 11 und 13 (siehe Planzeichnung).

4.0 Erfordernis und Umfang der 12. Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Der zur Realisierung des oben beschriebenen Konzeptes aufgestellte Bebauungsplan mit seinen zwischen der Stadt und dem (seinerzeit) voraussichtlichen Investor abgestimmten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ermöglicht (als "Angebotsplanung") zwar in vollem Umfang die Realisierung des o.g. Bebauungs- und Nutzungskonzeptes, er trifft umgekehrt allerdings keine Vorkehrungen gegen eine "aus Kosten- bzw. Wirtschaftlichkeitsgründen" ggf. deutlich hinter den städtebaulichen Zielvorstellungen zurückbleibende tatsächliche bauliche Nutzung - durch beispielsweise eine nur eingeschossige oder/und nur einen Baukörper umfassende Bebauung mit ggf. ausschließlich Einzelhandelsnutzungen.

Um einer derartigen unerwünschten Entwicklung vorzubeugen, sollten ursprünglich entsprechende ergänzende Regelungen in einem städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauBG fixiert werden. Da ein solcher Vertrag in Verbindung mit der Veräußerung eines städtischen Grundstückes nach neuester Rechtsprechung zum EU-Vergaberecht als "Baukonzession" anzusehen wäre und wegen des voraussichtlichen Investitionsvolumens von mehr als 5,2 Mio € eine europaweite Ausschreibung erforderlich würde, sollen stattdessen die das Kerngebiet MK2 betreffenden Festsetzungen modifiziert werden:

4.2 Zur Sicherstellung der angestrebten (städte-)baulichen, zentrums-adäquaten Qualität der künftigen Bebauung werden die zurzeit lediglich als Höchstmaße festgesetzte Zahl der Vollgeschosse im fraglichen Teilgebiet MK2 durch Mindest- und Höchstmaße ersetzt, nämlich für den Bereich parallel zur Pettenkoflerstraße auf "zwingend zwei" und für den südwestlich angrenzenden Bereich auf "mindestens zwei und höchstens drei" Vollgeschosse. Komplementär dazu wird durch Örtliche Bauvorschriften (ÖBV 1 und 2) vorgeschrieben, dass in den Teilgebieten MK2 und MK3 die Gebäude in Massivbauweise zu errichten und im MK2 nur einhüftige, flachgeneigte Dächer bis max. 28° Neigung zulässig sind.

4.3 Aus gestalterischen Gründen und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnnachbarschaft durch übermäßige Lichtemissionen von Werbeanlagen werden per ÖBV 3 blinkende Werbeanlagen, Laufschriftenbänder, Prismenwerbeanlagen, Projektionen sowie Leuchtfarben ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur an Gebäuden zulässig und hinsichtlich ihrer Höhe auf die Oberkante der Brüstungszone des 1. Obergeschosses begrenzt. Denn nachdem die Gebäudehöhen zwingend festgesetzt sind, entstehen Gebäudevolumen, die nicht zu übersehen sind und daher nicht auf hoch aufragende Werbeanlagen angewiesen sind. Die jeweiligen Betriebe können für ihr Angebot in Brüstungshöhe des 1. OG, also im Fußgänger-Blickwinkel werben.

4.4 Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Fassung der 11. Änderung werden unverändert übernommen. Insofern behalten auch die Erläuterungen und Ausführungen der Begründung der 11. Änderung (Planbegründung in der Fassung vom 06.12.2007), auf die hiermit Bezug genommen wird, im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit. Ausgenommen davon sind die teilweise modifizierten Ausführungen unter 5.0 "Bodenordnende Maßnahmen" sowie unter 6.0 "Kosten / Finanzierung":
(Die Gliederung der Bezugs-Begründung ist im Anhang abgedruckt)

5.0 Bodenordnende Maßnahmen

Die zur Realisierung des Bebauungsplanes – respektive des Projektes "Einkaufs- und Freizeitmeile" – benötigten Flächen des Parkplatzes P3 (Flurstück 384) stehen im Eigentum der Stadt Laatzen, die angrenzenden Flächen (Flurstücke 36 und 50) sowie die "Opti-

onsfläche" auf der gegenüberliegenden Seite der Pettenkoflerstraße im Eigentum privater Dritter.

Der erforderliche Grunderwerb zur zwingend notwendigen Neuordnung der Grundstücksverhältnisse soll durch den Vorhabenträger "freihändig" über entsprechende privatrechtliche Verträge erfolgen.

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB sind daher nicht erforderlich.

6.0 Kosten / Finanzierung

Die öffentlichen Straßen und Wege einschließlich Schmutz- und Regenwassersammler und sonstige Versorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Allerdings hat der aktuelle Generalentwässerungsplan im Bereich des Schmutzwassersammlers in der Pettenkoflerstraße bzw. in seinem weiteren Verlauf Richtung Albert-Schweitzer-Straße bestehende Kapazitätsprobleme aufgedeckt, die mittelfristig zu beseitigen sind – jedoch nicht ursächlich mit dem "Projekt Pettenkoflerstraße" zusammenhängen. Die Kosten der insoweit ohnedies anstehenden Kanalsanierung sind von der Stadt Laatzen aus den Kanalbaubeiträgen zu finanzieren.

Etwaige Veränderungen an den sonstigen Erschließungsanlagen (veränderte oder zusätzliche Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz, eventuelle Verlegung von Leitungen innerhalb der MK1 bis MK3 oder dergleichen), die allee-artige Baumpflanzung und Verbreiterung des öffentlichen Fußweges auf der Südwestseite der Pettenkoflerstraße sind vom Vorhabenträger durchzuführen, die dadurch anfallenden Kosten als Folgekosten der Durchführung des Bebauungsplanes vom Vorhabenträger zu tragen, desgleichen die Kosten der vorbereitenden Maßnahmen wie die Freilegung (Abriss teils asbesthaltiger Gebäude) und die Bodensanierung (von gutachterlich festgestellten PCB-Verunreinigungen) der Flurstücke 36 und 50.

Durch die Realisierung des geänderten Bebauungsplanes entstehen der Stadt Laatzen somit keine Kosten.

Laatzen, den
611-01/50B.12
61 Pr

Prinz,
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis der Bezugs-Begründung vom 06.12.2007		Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1.0	Räumliche Lage und Struktur des Plangebietes	3
1.1	Räumliche Lage im Stadtgebiet	
1.2	Nutzungsstruktur des Plangebietes 50 B	
2.0	Räumlicher Geltungsbereich der 11. Änderung	3
3.0	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
3.1	Regionale Raumordnung	
3.2	Flächennutzungsplan	
3.3	Derzeit rechtsverbindlicher Bebauungsplan	
3.4	Sonstiges (Sanierungsgebiet "Soziale Stadt")	
4.0	Anlass, Erfordernis und Allgemeines Ziel der Änderung des Bebauungsplanes	4
4.1	Anlass der Planänderung	
4.2	Erfordernis und allgemeines Ziel	5
4.3	Zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB	
5.0	Bebauungs- und Nutzungskonzept / Städtebaulicher Entwurf	6
6.0	Bebauungs- und Nutzungskonzept / Planungsrechtliche Festsetzungen	7
6.1	Nutzungsstruktur	
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / Nutzungsbeschränkungen	8
	- Kerngebiet MK1	
	- Kerngebiet MK2	
	- Kerngebiet MK3	9
	- Kerngebiet MK4	
	- WA-Gebiet	
	- WR-Gebiet	10
6.3	Sonstige Festsetzungen	
	- Verkehrsflächen	
	- Grünfestsetzungen / Pflanzbindungen	
7.0	Verkehrerschließung	11
7.1	Anbindung an das öffentliche Straßennetz	
7.2	Ruhender Verkehr	12
7.3	Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)	
8.0	Ver- und Entsorgung	12
8.1	Elektrizitätsversorgung / Gasversorgung / Fernwärme	
8.2	Trink- / Löschwasserversorgung	
8.3	Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagwassers	
8.4	Abfallbeseitigung	
9.0	Kinderspielplatznachweis	13
10.0	Immissionsschutz	14
10.1	Verkehrslärm (Erich-Panitz- u. Wülferoder Straße)	
10.2	Gebietsinterne Lärmquellen	15
10.3	Gewerbelärm	
11.0	Einschätzung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung	15
12.0	Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	16
13.0	Bodenordnende Maßnahmen	17
14.0	Kosten / Finanzierung	
	ANHANG	