

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 239/2007/1

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und
Feuerschutz

am 30.06.2008 TOP:

Verwaltungsausschuss

am 03.07.2008 TOP:

Rat der Stadt Laatzen

am 03.07.2008 TOP:

**Bebauungsplan Nr. 230 "Osterstraße/Triftstraße", OS Gleidingen
- Beschluss über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren
- Satzungsbeschluss -**

Beschlussvorschlag:

A) Beschluss über das Ergebnis der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

1) Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
eingegangenen Anregungen wird wie folgt beschlossen:

Eigentümer des Grundstücks Triftstraße 18 - 22 sowie der Teilfläche WA2

Den unter Hinweis auf die südlich der Scheune verlaufende Schmutzwasserleitung
des Hauses Triftstraße 18 und die Absicht, einen ca. 8 m bis 9 m breiten
Flächenstreifen parallel zur Scheune nicht als Bauland verkaufen zu wollen,
vorgeschlagenen Änderungen am Planentwurf - Verzicht auf den nördlichen
Wohnweg unmittelbar südlich der vorhandenen Scheune, dafür Verbreiterung des
verbleibenden Wohnweges von 4,0 m auf 4,5 m - wird entsprochen.

Sonstige Private Dritte

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens weiterer privater Dritter keine
Stellungnahmen vorliegen bzw. Anregungen vorgetragen wurden.

2) Über die im Verfahrensschritt nach § 4 (2) BauGB eingegangenen

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung durch andere Teams		
Diktatz.: 61 Pr AZ: 611-01/230				

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird, soweit darin Anregungen oder/und Hinweise enthalten, im Einzelnen wie folgt beschlossen:

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover

Die Stellungnahme vom 10.04.2008 mit dem Hinweis auf den Kfz-Betrieb auf dem Grundstück Osterstr. 17 wird zur Kenntnis genommen, hierzu wie folgt beschlossen:

Bei dem Kfz-Betrieb handelt es sich um eine als "Zwei-Mann-Betrieb" geführte Kraftfahrzeug-Werkstatt mit An- und Verkauf von gebrauchten Fahrzeugen und Fahrzeugteilen. Es werden dort Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten durchgeführt, jedoch keine Lackier- oder größeren Karosseriearbeiten. Der aus dem Abstandserlaß NRW abgeleitete Mindestabstand von 100 m zu nächstgelegenen Wohngebiet stellt pauschal sicher, dass die Richtwerte der TA-Lärm selbst von größeren, stärker emittierenden Kfz-Betrieben über eben die Distanz eingehalten bzw. unterschritten werden. Im vorliegenden Fall werden die Abstände von 50 m und mehr jedoch als ausreichend erachtet. Im übrigen wird auf die unter Abschnitt 10.2 ergänzte Planbegründung verwiesen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

Die Stellungnahme vom 15.04.2008 wird zur Kenntnis genommen, hierzu wie folgt beschlossen:

Die Ausweisung des Teilgebietes WA2 als Bauland einschließlich der teilweisen Verbreiterung der Triftstraße und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche südlich angrenzend an die Gemeinbedarfsfläche erfolgte in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Inhaber des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes, der zugleich auch Eigentümer der betreffenden Fläche ist. Weitere Planungen auf Flächen des betreffenden Landwirtes stehen zurzeit nicht an.

Region Hannover

Die Stellungnahme vom 15.04.2008, wonach die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei, wird zur Kenntnis genommen, zu den einzelnen Hinweisen und Anregungen wie folgt beschlossen:

a) Fachbereich Verkehr:

Zur Erschließung des Plangebietes, insbesondere zur verkehrlichen Anbindung an die K 266 (Osterstraße), sind keine öffentlichen Erschließungsanlagen bzw. Straßenbaumaßnahmen vorgesehen, sondern lediglich private Wohnwege bzw. Grundstückszufahrten, für die die üblichen Bordabsenkungen am Fußweg erforderlich werden und deren Kosten nach dem Verursacherprinzip von den privaten Grundstückseigentümern zu tragen sind. An den

Genehmigungsverfahren zu den Bordabsenkungen wird die Region Hannover / FB Verkehr als Straßenbaulassträger wie gewohnt beteiligt werden.

b) Vorbeugender Brandschutz:

Die "Hinterliegergrundstücke" im Teilgebiet WA1 werden lediglich durch private, 3,0 m breite Wohnwege erschlossen, die am Ende Aufweitungen von ca. 6,0 m erhalten, damit jeweils zwei Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt nutzen können. Selbst wenn die Wohngebäude - im übrigen Gebäude geringer Höhe - in zweiter Bautiefe mit etwa 60 m mehr als 50 m von der Osterstraße entfernt liegen, wären Wendepunkte mit 10,5 m Radius insofern maßlos überzogen, als sie mit jeweils 346 qm Fläche (!) die beabsichtigte flächensparende Bebauung in zweiter Bautiefe und die angestrebte Beschränkung zu versiegelnder Fläche ad absurdum führen würden.

Dasselbe gilt sinngemäß auch für den – nunmehr lediglich einen – Wohnweg im Teilgebiet WA2.

b) Immissionsschutz:

Die Anregung, zusätzlich zu den [im Bebauungsplan, textliche Festsetzung § 4 aufgeführten] Schallschutzmaßnahmen auch "lüftungstechnische Einrichtungen analog § 2 (1) der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV) vorzusehen", wird zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt, weil

1. die 24. BImSchV (lt. Anwendungsbereich gem. § 1) bei der Änderung von Straßen- und Schienenwegen und bei der Änderung der Verkehrswege von Magnetschwebbahnen anzuwenden ist - und nicht im Rahmen der Bauleitplanung,
2. bauseitige Schallschutzmaßnahmen dann vorzusehen und vom Maßnahmenträger zu finanzieren sind, wenn durch den Neubau oder die wesentliche Änderung an den o.g. Verkehrswegen die Immissionsgrenzwerte der 24. BImSchV überschritten werden und
3. in § 2 (1) lediglich klargestellt wird, dass auch Lüftungstechnische Einrichtungen zu denjenigen Schallschutzmaßnahmen zählen, deren Kosten vom Baulastträger zu erstatten sind.

Selbstverständlich können die Bauherren auch Lüftungstechnische Einrichtungen einbauen - allerdings bedarf es dazu keiner planungsrechtlichen Festsetzung oder gar "Verpflichtung".

Nds. Landesamt f. Denkmalpflege – Archäologische Denkmalpflege c/o
Untere Denkmalschutzbehörde - Stadt Laatzen -

Die Stellungnahmen vom 25.04.2008 bzw. 05.05.2008, wonach im Planbereich keine Baudenkmale vorhanden sind, werden zur Kenntnis genommen.

Der Anregung, in den Bebauungsplan einen Hinweis auf eventuelle ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde aufzunehmen, wird entsprochen, im übrigen auf die unter Abschnitt 13.0 ergänzte Begründung verwiesen.

B) Beschluss zum Verzicht auf eine erneute öffentliche Auslegung und erneute Einholung von Stellungnahmen

Die nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB am Planentwurf vorgenommenen Änderungen - der Verzicht auf den nördlichen der beiden Wohnwege im WA2 bzw. Ersatz durch die Festsetzung eines Leitungsrechts für einen dort verlaufenden privaten Schmutzwasserkanal und die Verbreiterung des verbleibenden Wohnweges von 4,0 m auf 4,5 m - werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Da die vorgenommenen Änderungen

- nach Inhalt und Umfang geringfügig sind und zudem auf Wunsch bzw. Anregung des betreffenden Eigentümers erfolgten (Ergebnis der Offenlegung) sowie
- weder die Grundzüge der Planung noch die von Trägern öffentlicher Belange wahrzunehmenden Interessen berühren,

wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung sowie von erneuter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB ausdrücklich abgesehen.

C) Satzungsbeschluss

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigungen der §§ 1 und 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 6, 7 und 40 NGO beschließt der Rat der Stadt Laatzen den geringfügig modifizierten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 " Osterstraße/ Triftstraße" Zentrumsbereich II" in der Fassung vom 20.06.2008 als Satzung.

Gemäß § 9 (8) BauGB wird die dazugehörige, überarbeitete Begründung in der Fassung vom 23.06.2008 als Planbegründung beschlossen.

Sachverhalt:

1) Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde vom Rat am 28.02.2008 nach Vorbereitung durch den Fachausschuss am 11.02.2008 gefasst.

- Der Beschlussempfehlung, den Planentwurf öffentlich auszulegen, folgte der Fachausschuss unter dem Vorbehalt, dass bis zum Satzungsbeschluss von der Verwaltung noch folgende Aspekte geprüft werden sollten:
 - a) mögliche Probleme zum vorgesehenen Containerplatz an der Triftstraße sollten schon im Vorfeld abgeklärt und möglichst ausgeräumt werden;
 - b) Auswirkungen zusätzlicher Ein- und Ausfahrten an der Osterstraße (Regionstraße K 266) hinsichtlich der Schulwegsicherheit,
 - c) ein Gesamtkonzept für den Bereich zwischen Oster-, Oesseler- und Schützenstraße aufzuzeigen (Abgleich mit Teilabschnitten, Bebauung von Gärten, Stichstraßen, ggf. rückwärtige Erschließung über Privatgrundstücke, Nutzung d. ehemaligen Deponiegeländes usw.)

Hierzu verweise ich auf den Ergebnisbericht als Anlage 5 dieser Drucksache.

- 2) Der Planentwurf hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.2008 bis einschließlich 21.04.2008 öffentlich ausgelegt, parallel dazu wurden gem. § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt.

3) Ergebnis der öffentlichen Auslegung:

Seitens der Öffentlichkeit bzw. privaten Dritten wurden in Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen vorgetragen.

Lediglich der Eigentümer der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle (Triftstraße 18 – 22) - zugleich Eigentümer der als Teilgebiet WA2 festgesetzten Fläche an der Triftstraße – hat auf eine südlich der Scheune verlaufende Schmutzwasserleitung hingewiesen, weshalb er beabsichtige, einen Flächenstreifen von 8 m bis 9 m Breite parallel zur Scheune nicht als Bauland zu veräußern sondern bei der Betriebsfläche zu belassen. Hierzu wäre auf den nördlichen der beiden Wohnwege (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zu verzichten.

Der Planentwurf wurde aufgrund dieser Anregungen dahingehend geändert, als dass die Schmutzwasserleitung lagertreu eingezeichnet und mit einer 4 m breiten Trasse (Leitungsrecht) gesichert ist. Der verbleibende südliche Wohnweg wurde in seiner Breite dafür von 4,0 m auf 4,5 m erweitert.

4) Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen die nachstehend aufgelisteten und als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Stellungnahmen mit zu behandelnden Anregungen und Hinweisen vor. Ich bitte um Kenntnisnahme.

siehe Anlage	Stellungnahmen ...		Inhalt
	... von:	... vom:	
	Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB		
1	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	10.04.2008	Anregungen, Hinweis
2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen	15.04.2008	Hinweis
3	Region Hannover a) FB Verkehr b) vorbeugender Brandschutz b) Immissionsschutz	21.04.2008	Hinweis, Hinweis, Anregung Anregung
4	Nds. Landesamt f. Denkmalpflege c/o Denkmalschutzbehörde Stadt Laatzen	25.04.2008 / 05.05.2008	Hinweis

- 5) In Anbetracht des bereits im Dezember 2005 gefassten ursprünglichen Aufstellungsbeschlusses empfiehlt die Verwaltung, das Verfahren nunmehr mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 230 (und der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung) abzuschließen.

Im Auftrage:

Dürr,
Stadtrat

Anlagen