

## Beschlussvorlage - öffentlich -

**Beratungsfolge:**

**Drucksachen-Nr.: 239/2007/2**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und  
Feuerschutz

am 01.09.2008 TOP:

Verwaltungsausschuss

am 04.09.2008 TOP:

Rat der Stadt Laatzen

am 09.10.2008 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,  
vorgeschnittenen Änderungen am Planentwurf - Verzicht auf den nördlichen  
Wohnweg unmittelbar südlich der vorhandenen Scheune - wird entsprochen. Zum  
Ausgleich wird der verbleibende Wohnweg von 4,0 m auf 5,5 m verbreitert.

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

| Vorlage gefertigt von | SV Team | Mitzeichnung durch andere Teams |  |  |
|-----------------------|---------|---------------------------------|--|--|
| Diktatz.:             |         |                                 |  |  |

### 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 Straßenbaulastträger 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 kön-

nen. 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 - a) der Verzicht auf den nördlichen der beiden Wohnwege im WA2 bzw. Ersatz durch die Festsetzung eines Leitungsrechts für einen dort verlaufenden privaten Schmutzwasserkanal und b) die Verbreiterung des verbleibenden Wohnweges von 4,0 m auf nunmehr 5,5 m und dessen Verlängerung bis an die südliche Grundstücksgrenze des WA2 werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Da die vorgenommenen Änderungen

- nach Inhalt und Umfang geringfügig sind und zudem auf Anregung des betreffenden Eigentümers (Ergebnis der Offenlegung) bzw. mit dessen Zustimmung erfolgten 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" in der Fassung vom 22.08.2008 als Satzung.

Gemäß § 9 (8) BauGB wird die dazugehörige, überarbeitete Begründung in der Fassung vom 22.08.2008 als Planbegründung beschlossen.

### Sachverhalt:

- 1) In der Sitzung des Fachausschusses vom 30.06.2008 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes 230 im Wesentlichen gebilligt, allerdings sollte das Erschließungssystem im nördlichen Bereich nochmals überprüft werden. Dies ist zwischenzeitlich mit folgendem Ergebnis erfolgt:

Der gegenüber der Fassung vom Juni 2008 modifizierte Planentwurf sieht nunmehr eine Verlängerung des von der Triftstraße abzweigenden privaten Wohnweges (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche) bis an die südliche Grenze des Teilgebietes WA2 sowie dessen Verbreiterung von 4,5 m auf 5,5 m vor - siehe Anlage 1.1. Mit dieser Lösung soll eine Option auf eine spätere Verlängerung weiter nach Süden offengehalten werden.

Von dieser nachträglichen Änderung der zeichnerischen Festsetzungen wurde der betroffene Grundstückseigentümer unterrichtet und hat dieser Lösung am 22.08.2008 fernmündlich zugestimmt.

Die dieser erneuten Änderung anzupassende Begründung ist insgesamt auf das Datum 22.08.2008 berichtigt und dieser Drucksache als Anlage 2 beigefügt. Die geänderte Textpassage beschränkt sich auf den Gliederungspunkt 7.1 (Verkehrerschließung), 2. Absatz (durch *Kursivschrift* und senkrechten Strich am linken Rand gekennzeichnet).

- 2) Hinweise:

- Hinsichtlich des bisherigen Verfahrensablaufes und der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB wird auf die Ausführungen

unter "Sachverhalt" in der DS.-Nr. 239/2007/1 vom 24.06.2008, Seite 4 ff, und auf die dortigen Anlagen 1 bis 5 verwiesen.

- Der Beschlussvorschlag zu A) ist unverändert übernommen, die zu B) und C) sind aktualisiert worden (die Änderungen sind durch unterstrichene Passagen bzw. Daten kenntlich gemacht).

Das Verfahren kann nunmehr mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 230 (und der nachfolgenden öffentlichen Bekanntmachung) abgeschlossen werden.

Im Auftrage:

Dürr,  
Stadtrat

Anlagen