

Beschlussvorlage **- öffentlich -**

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 194/2008/1

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und
Feuerschutz

am 15.12.2008 TOP:

Verwaltungsausschuss

am 18.12.2008 TOP:

Rat der Stadt Laatzen

am 18.12.2008 TOP:

Ortsrat Laatzen

- zur Kenntnis -

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Talstraße"
- Aufstellungsbeschluss -
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung -
- Satzungsbeschluss unter Vorbehalt -

Beschlussvorschlag:

1.) Aufstellungsbeschluss

Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich beschließt der Rat der Stadt Laatzen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Talstraße“. Ziel der Planung ist es, den Bereich, der bisher gewerblich genutzt wurde, entsprechend der umgebenden Wohnnutzung anzupassen. Ebenfalls beschließt der Rat, das Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) anzuwenden.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich über das Flurstück 268/61 der Flur 2 in der Gemarkung Laatzen.

2.) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Dem vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Talstraße“ wird nebst Begründung zugestimmt.

In Anwendung des § 13 a in Verbindung mit § 13 BauGB ist gemäß vereinfachtem Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abzusehen.

Vorlage gefertigt von	SV Team	Mitzeichnung durch andere Teams		
AZ.: 611-01/VEP 5 Diktatz.: 61 Pr				

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB fortzusetzen und parallel dazu die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

3.) Satzungsbeschluss unter Vorbehalt

Aufgrund der gesetzlichen Ermächtigung der §§ 1 und 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 6, 7 und 40 NGO beschließt der Rat der Stadt Laatzen unter dem Vorbehalt, dass im Rahmen sowohl der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB als auch der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB keine Anregungen eingehen, die zu einer inhaltlichen Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs führen können und/oder einer abschließenden Abwägung und Beschlussfassung durch den Rat bedürfen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Talstraße“ in der Fassung vom 19.11.2008 als Satzung.

Gemäß § 9 (8) BauGB wird die dazugehörige Begründung vom 19.11.2008 als Planbegründung beschlossen.

Sachverhalt:

Der Ortsrat Laatzen ist in seiner Sitzung am 11.12.2008 dem Beschlussvorschlag gemäß DS.-Nr. 194/2008 nicht gefolgt und hat dem betreffenden Bebauungskonzept nicht zugestimmt. Nach dem Willen des Ortsrates sollte zumindest das Herrenhaus der früheren Hofstelle nicht abgerissen, sondern erhalten werden. Die Verwaltung wurde deshalb gebeten, mit der Kreissiedlung Hannover (KSG) nochmals Gespräche über die Möglichkeiten eines Erhalts zu führen.

Hierzu ist anzumerken, dass auf Veranlassung der Verwaltung bereits im Rahmen der Voruntersuchungen zum Planverfahren - bzw. einer entsprechenden Bauvoranfrage der KSG aus Juni 2008 - die Erhaltens- bzw. Schutzwürdigkeit sowohl der ehemaligen Hofstelle als Ensemble als auch des Herrenhauses als Einzelbauwerk geprüft wurden, wobei auch das hinzugezogene Nds. Landesamt für Denkmalpflege weder für das Ensemble noch für das Herrenhaus hinreichende Kriterien für ein Unter-Schutz-Stellen nach dem Nds. Denkmalschutzgesetz hat feststellen können.

Entsprechend wären auch für - ersatzweise - den Erlass einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB (in Verbindung wiederum mit einer Veränderungssperre gem. § 14 BauGB) die materiellen Voraussetzungen zweifelhaft, dass nämlich "... die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist ...". Insofern würde eine Erhaltungssatzung (inklusive Veränderungssperre) für lediglich dieses eine Grundstück - und insbesondere gegen den erklärten Willen der betroffenen Eigentümer(in) - einer gerichtlichen Prüfung (Normenkontrolle) möglicherweise nicht standhalten und ggf. nicht unbeträchtliche Schadensersatzansprüche auslösen.

Hinzu kommt, dass nicht nur der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 B in der Fassung seiner 5. Änderung (rechtsverbindlich seit März 1988), sondern auch seine Planvorgänger (ab der 1. Änderung, August 1969) eine Neubebauung dieses Areals mit vorherigem Abriss der vorhandenen Bausubstanz zulassen. Hinzu kommt ferner,

dass der Abbruch nicht denkmalgeschützter Gebäude keinerlei Genehmigung bedarf und "jederzeit" vorgenommen werden darf.

Somit kam bzw. kommt nur ein freiwilliger Erhalt des Herrenhauses in Betracht. Diesbezüglich hatte die KSG jedoch bereits anlässlich der Abstimmungsgespräche zum Bebauungs- und Erschließungskonzept sowie zur Vorgehensweise (Aufstellung als vorhabenbezogener B-Plan) unmissverständlich und abschließend erklärt, dass sie an einem Erhalt keinerlei Interesse habe. Weitere, von vornherein fruchtlose Gespräche mit der KSG würden lediglich die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens unnötig verzögern.

Die Verwaltung hält daher an dem ursprünglichen Beschlussvorschlag fest.

Im Auftrage:

Dürr