

Beschlussvorlage - öffentlich -

Beratungsfolge:

Drucksachen-Nr.: 116/2007

Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt, Feuer- am 25.06.2007 TOP:
schutz

Verwaltungsausschuss am 28.06.2007 TOP:

Rat der Stadt Laatzen am 28.06.2007 TOP:

Ortsrat Laatzen - zur Kenntnis -

Bebauungsplan 50 B - 11. Änderung (gem. § 13 a BauGB) "Zentrumsbereich II", OT Laatzen-Mitte - Erneuter Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und
Feuerschutz empfiehlt

Der Verwaltungsausschuss empfiehlt

Der Rat beschließt:

A) Aufhebungsbeschluss

Der vom Verwaltungsausschuss am 21.04.2005 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 50 B – 11. Änderung – "Zentrumsbereich II" wird zugunsten des nachstehenden erneuten Aufstellungsbeschlusses aufgehoben.

B) Erneuter Aufstellungsbeschluss

Der Rat beschließt hiermit, das Aufstellungsverfahren zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 B in Anwendung des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BauGB 2007) als "beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB durchzuführen.

Das vom Architektur-Büro Richter erarbeitete Nutzungskonzept "Einkaufs- und Freizeitmeile Pettenkoferstraße" – Februar 2007 - wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Es soll als Grundlage für die Ausarbeitung des modifizierten Bebauungsplanentwurfs dienen.

Vorlage gefertigt von	SV	Mitzeichnung durch andere Fachbereiche / Rechtsamt		
Diktatz.: 61/Pr AZ.: 611-01/050B.11				

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 50 B - 11. Änderung - geht insoweit über die seinerzeitige Zielsetzung (Umbau/Umnutzung zweier Nutzungsruinen) hinaus, als nunmehr die Ansiedlung eines Nahversorgers, weiterer Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie von Freizeiteinrichtungen ermöglicht werden soll. Hierzu sollen, neben den Grundstücken der ehemaligen Telefonvermittlungsstelle und der Tiefgarage/Parkpalette, entsprechende Baumöglichkeiten auch auf der Parkplatzzfläche P3 unmittelbar südlich der Pettenkoferstraße geschaffen werden, außerdem für einige kleinere Läden oder Gaststätten auf der Nordseite der Pettenkoferstraße.

Der gegenüber dem Aufstellungsbeschluss aus 2005 modifizierte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 B - 11. Änderung - wird begrenzt

- im Nordwesten von 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 Flur7, Gemarkung Laatzten.

Sachverhalt:

1) Zum bisherigen Planverfahren - Zeitraum 2005 /2006 -

Gegenstand und Zielsetzung des April 2005 eingeleiteten Änderungsverfahrens beschränkten sich sachlich wie räumlich zunächst auf eine Umnutzung des seit Jahren ungenutzten, im Jahre 2004 von einem privaten Investor erworbenen Gebäudes und Grundstücks der ehemaligen Telefonvermittlungsstelle der Deutschen Post (Pettenkoferstr. 2) in ein Bowlingcenter mit Gastronomie.

Sanierung und Umbau dieses Gebäudes einschließlich Anbau (im Obergeschoss nach Westen) hätten wegen der geringen Grundstücksbreite allerdings lediglich eine nicht wettkampf-taugliche 10-Bahnen-Bowlinganlage zugelassen. Der Investor bemühte sich deshalb um den Erwerb der wegen baulicher Mängel weitestgehend ungenutzten, zur Wohnanlage Pettenkoferstr. 4 bis 14 / Wülferoder Straße 7 bis 21 gehörigen Tiefgarage mit Parkpalette bzw. des betreffenden Grundstücks, um dieses in die Um-/Nutzung mit einzubeziehen.

- Nähere Einzelheiten sind den Drucksachen Nrn. 30/2005 vom 23.02.2005 (Aufstellungsbeschluss) , 30 a/2005 vom 31.10.2005 bzw. 30b/2005 vom 08.11.2005 (Billigung des Planentwurfs und weiteres Verfahren) zu entnehmen ¹⁾. -

Der Erwerb des Tiefgaragen-Grundstückes scheiterte letztlich an den Preisvorstel-

¹⁾ Hinweis: Die Drucksachen Nrn. 30/2005 bis 30 b/2005 – mit Ausnahme der Anlagen – können bei Bedarf per internet aus dem Rats-Informationssystem der Stadt Laatzten abgerufen werden.

lungen des betreffenden Eigentümers - so dass die von den potenziellen Betreibern geforderte wettkampftaugliche 12-Bahnen-Bowlinganlage nicht hätte erstellt werden können - weshalb die Betreiber im September 2006 mit einem eigenen Konzept vorstellig wurden, das einen Neubau auf allerdings dem angrenzenden Parkplatz vorsah (vgl. Protokoll der 64. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 18.09.2006, unter "II. Nichtöffentlicher Teil, noch zu Punkt 9 und 10").

Gegen Ende des Jahres 2006 hatte der seinerzeitige Investor/Eigentümer seine Umbaupläne endgültig aufgegeben.

2) Aktueller Sachstand 2007 / Neue Perspektive

Für diesen Standort interessierten sich gleich zwei andere Investoren, die zudem bereit waren, die im städtebaulichen Rahmenplan zum Sanierungsvorhaben "Laatz-Mitte wird top" enthaltenen und von der Verwaltung als Planungsvorgaben formulierten Ideen in entsprechende Nutzungskonzepte umzusetzen.

Die von den beiden Investoren bzw. deren beauftragten Planungsbüros entwickelten Konzepte wurden im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung des Fachausschusses vom 12.03.2007 vorgestellt. In den anschließenden Fraktionsberatungen fiel die Entscheidung zugunsten des Konzeptes des Büros Richter aus - Projektbezeichnung: "Einkaufs- und Freizeitmeile Pettenkoferstraße" – siehe hierzu den als Anlage 1 beigefügten Lageplan. Dieses Konzept kommt den Zielvorstellungen des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsvorhaben "Laatz-Mitte wird top" erheblich näher als das des anderen Büros:

Der "Richter-Entwurf" sieht eine zweigeschossige Bebauung auf den Grundstücken der ehemaligen Telefonvermittlungsstelle und der Tiefgarage vor, die mit der zweigeschossigen Randbebauung entlang nahezu der gesamten nordöstlichen Grenze des Parkplatzes ein "L" bildet und so die nord- und südöstlich gelegene Wohnbebauung nicht nur hinsichtlich der Lärmbelastungen gegen die verbleibende Parkplatzfläche weitgehend abschirmen, sondern die Pettenkoferstraße durch der Fortfall der beiden dortigen Ein- und Ausfahrten vom Zu- und Abgangsverkehr dieses Parkplatzes entlasten würde.

Für das sowohl vom Parkplatz als auch von der Pettenkofer Straße zugängliche Erdgeschoss ist ein Mix aus zum Teil im Leine-Center nicht vertretenen Einzelhandels-Branchen wie z.B. ein Elektrofachmarkt, Bio-, Fahrrad- und sonstige Fachläden sowie Restaurants, Cafés etc. angedacht, für das Obergeschoss u.a. Freizeitnutzungen wie Kino, Bowling – und Fitnesscenter, Spa-Bereich, aber auch Büros und ggf. ein Hotel. Auf der Nordseite der Pettenkoferstraße sind – wie im städtebaulichen Rahmenplan - komplementär einige kleine Shops oder Gaststätten vorgesehen.

3) Zum weiteren Verfahren

Der räumliche Geltungsbereich der 11. Änderung (siehe Anlage 2) wurde, wegen der Einbeziehung auch der nördlichen Seite der Pettenkoferstraße in das Projekt, um das mit der Wohnanlage Pettenkoferstraße 1 bis 7 bebaute Grundstück und die angrenzende öffentliche Grünfläche nördlich der Pettenkoferstraße erweitert.

Bei dieser Gelegenheit wurde festgestellt, dass sich wesentliche Teile des "öffentlichen" Fußweges auf der nördlichen Seite der Pettenkoferstraße tatsächlich auf privatem Grundstück befinden; dies wird im Planentwurf durch ein "Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit" Berücksichtigung finden.

Für innerstädtische Gebiete wie diesem Änderungsbereich ermöglicht das BauGB seit dem 01.01.2007 unter bestimmten, hier gegebenen Voraussetzungen die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, so dass das Änderungsverfahren voraussichtlich noch Ende diesen Jahres abgeschlossen werden kann.

Um das Verfahren auf diese rechtliche Möglichkeit des BauGB 2007 umzustellen, ist der Aufstellungsbeschluss vom 21.04.2005 aufzuheben und ein erneuter Aufstellungsbeschluss zu fassen. Letzterer ist mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, förmlich bekannt zu machen, außerdem (und wegen der erweiterten Zielsetzung) ist die im Juni/Juli 2005 durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hinfällig, d.h., erneut durchzuführen.

In Vertretung:

Fischbach

Anlagen