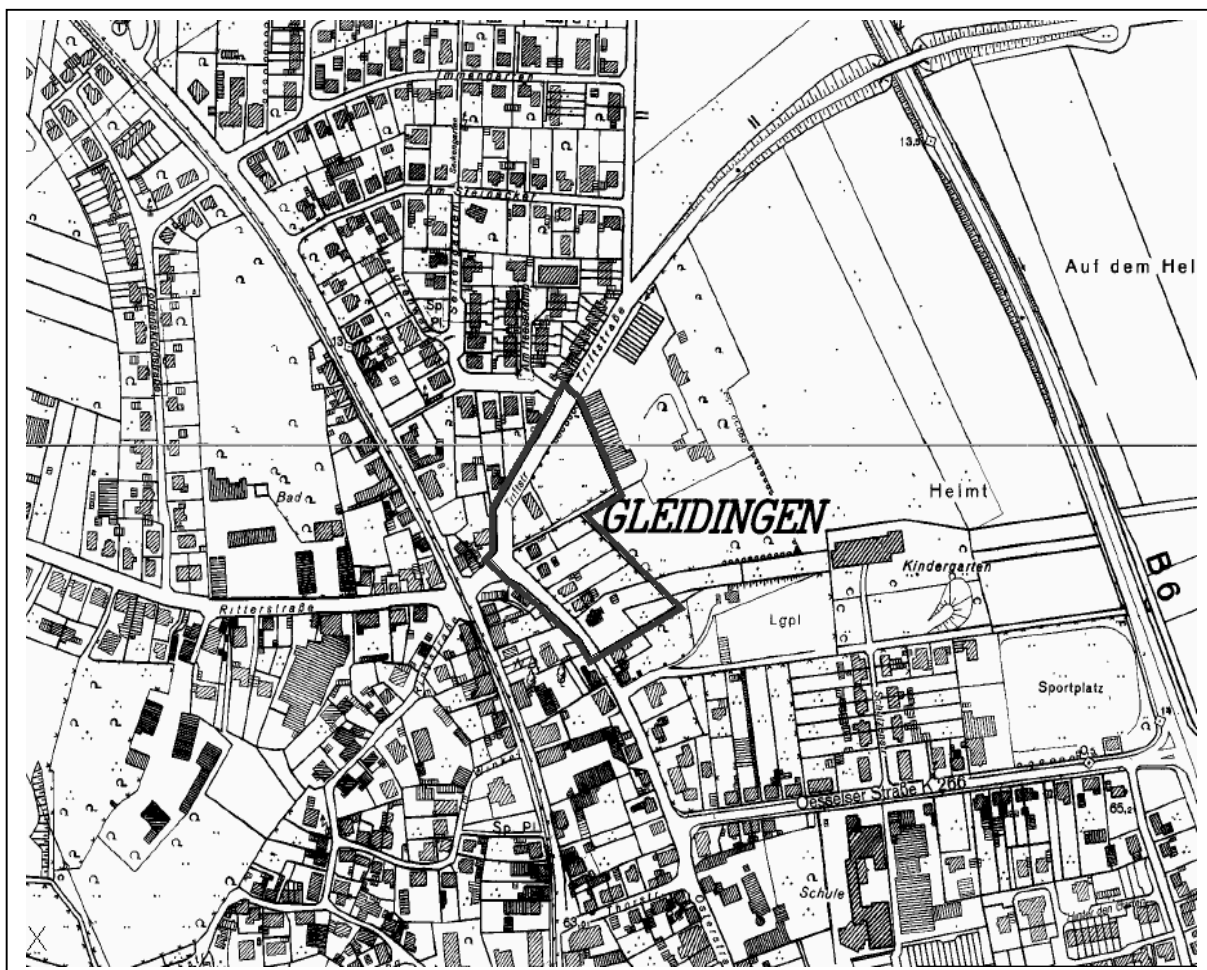




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 230 "Osterstraße/Triftstraße", OS Gleidingen

Fassung für den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB (Stand 23.06.2008)



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

1.0 Räumliche Lage und Begrenzung des Plangebietes

1.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet Nr. 230 liegt am nordöstlichen Rand des historischen Dorfkerns der Ortschaft Gleidingen, zwischen ca. 70 m und 100 m östlich der Hildesheimer Straße bzw. unmittelbar südöstlich der Einmündung Triftstraße / Osterstraße.

Nördlich der Triftstraße liegen die ab den 1960er-Jahren entstandenen Wohngebiete Seikengarten, Steinacker und Immengarten (B-Plan-Gebiete 201 und 218), der nördliche Siedlungsrand Gleidingens wird durch die Wohnbebauung an der Nordstraße begrenzt.

Östlich an das Plangebiet grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit diversen Wirtschafts- und Wohngebäuden. Ein Teil seiner ausgedehnten Bewirtschaftungsflächen erstreckt sich nördlich und südlich der Triftstraße bis zur ca. 375 m östlich gelegenen Bundesstraße 6, der überwiegende Teil der Eigentums- und Pachtflächen liegt östlich der B 6.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230 wird im Einzelnen begrenzt

- im Westen durch die westliche Grenze der Osterstraße,
- im Nordwesten durch die nordwestliche Grenze der Triftstraße bis zum Einmündungsbereich der Straße Seikengarten,
- im Nordosten von der westlichen Gebäudekante der dortigen Scheune, der südlichen Grenze der zum Flurstück 15/1 gehörenden Wegeparzelle und den nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 1/4, 286/1, 287/1 und 288/1 sowie deren Verlängerung nach Südosten bis zum Schnittpunkt mit der südlichen Grenze des Flurstücks 13/1 und
- im Südosten durch die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 13/1 und 14/1.

Die genannten Flurstücke liegen sämtlich in der Flur 3, Gemarkung Gleidingen.

2.0 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

2.1 Regionale Raumordnung

Im rechtsgültigen Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 ist Laatzen wie bisher als Mittelzentrum definiert, wobei die Ortschaften Rethen und Gleidingen jeweils als "Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten" ausgewiesen sind.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, lediglich ein ca. 30 m breiter Flächenstreifen im Nordosten als Dorfgebiet (MD) – siehe Anhang, Abb. 1. Das im weiteren Umfeld dargestellte Dorfgebiet umfasst zum einen die o.g. landwirtschaftliche Hofstelle, zum anderen auch den Randbereich des nördlich der Triftstraße angrenzenden, ausschließlich mit Wohngebäuden bebauten – zum Teil allerdings als MD-Gebiet festgesetzten - Wohngebietes Seikengarten /Am Heesekamp / Masurenweg (Bebauungsplan Nr. 201 "Seikengarten").

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorhandene Bebauung östlich der Osterstraße entstand in den 50er- und frühen 60er-Jahren – zumeist auf der Grundlage des Niedersächsischen Aufbaugesetzes. Ein Bebauungsplan wurde bisher nicht aufgestellt, so dass sich das Planungsgebiet planungsrechtlich als "unbeplanter Innenbereich" bzw. als "im Zusammenhang bebaute Ortslage" im Sinne § 34 BauGB darstellt.

3.0 **Anlass, Erfordernis und Allgemeines Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes**

3.1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Die vorhandene Bebauung mit Einfamilienhäusern relativ dicht zur Straße und auf vergleichsweise großen, langgestreckten Grundstücken entspricht den seinerzeit gängigen Kleinsiedlungsgebieten. Die sogenannte "Landzulage" sollte damals die teilweise Selbstversorgung der Grundstückseigentümer ("Kleinsiedler") durch Obst- und Gemüseanbau sowie Kleinviehhaltung ermöglichen. Dieser Hintergrund und die daraus resultierenden Grundstücksgrößen sind nicht mehr zeitgemäß. Vielmehr erweist sich die Pflege und Un-

terhaltung der inzwischen überwiegend als Ziergärten genutzten Gartenbereiche als zeit- und kostenaufwändig, so dass die Eigentümer 2005 den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes stellten, um die rückwärtigen Bereiche ihrer Grundstücke als Bauland nutzen bzw. veräußern zu können.

Die an die Osterstraße angrenzenden Grundstücke Osterstraße 5 bis 11 umfassen bei rd. 65 m Grundstückstiefe rd. 6.780 qm Gesamtfläche, so dass – zuzüglich des im den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Osterstraße 3 gelegenen, ca. 500 qm großen Grundstücks - bis zu sechs mindestens 500 qm große Bauplätze für freistehende Einzel- oder ggf. Doppelhäuser entstehen könnten.

Da die Zulässigkeit einer Bebauung "in zweiter Bautiefe" (in mehr als 40 m Abstand zur Straße) innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortslage nach § 34 BauGB in der Regel nicht gegeben ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Entsprechendes gilt auch bezüglich der südlich der Triftstraße, zwischen dem Jugendzentrum "Jott" und der gegenüber der Einmündung "Seikengarten" vorhandenen Scheune gelegenen, zurzeit vom angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb als Pferdekoppel genutzten Fläche. Für diese Teilfläche wurde im Jahre 2001 ein positiver Bauvorbescheid erteilt, der zum Bau von fünf Einfamilienhäusern in Kettenhaus- bzw. Doppelhausbauweise berechnete - allerdings nur mit einer "ersten Bautiefe" innerhalb eines rd. 25 m breiten Flächenstreifens parallel zur Triftstraße und mit einer hinsichtlich Besonnung und Belichtung ungünstigen Stellung der Gebäude. Mit planungsrechtlichen Festsetzungen kann hier eine städtebaulich und wirtschaftlich günstigere Grundstücksausnutzung erreicht werden. Insbesondere durch Ausweisung einer weiter nach Süden ausgedehnten überbaubaren Fläche wären hier Grundstücke für freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen möglich, die ebenfalls über private befahrbare Wohnwege, d.h. ohne öffentlichen Erschließungsaufwand, an die Triftstraße angebunden werden könnten. Darüber hinaus würde eine unter dem Aspekt Besonnung / Belichtung günstigere Stellung der Gebäude mit Ausrichtung der Gärten nach Westen möglich.

3.2 Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 erfolgt unter der allgemeinen Zielsetzung, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke Osterstraße 3 bis 11 (ungerade) sowie für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern oder auch Hausgruppen südöstlich der Triftstraße zu schaffen. Insgesamt sind 17 bis 21 Einfamilienhäuser realisierbar.

4.0 Zur Durchführung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

4.1 In Anwendung des seit 01.01.2007 geltenden "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BauGB 2007) wird die Aufstellung des B-Planes 230 als "beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB", das heißt, *ohne eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB* durchgeführt.

Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen insofern vor, als

- es sich beim Plangebiet um ein weitestgehend öffentlich erschlossenes Gebiet handelt, das im Flächennutzungsplan als Bau- bzw. Bauerwartungsland (MD-, WA-Gebiet) dargestellt und planungsrechtlich als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" im Sinne § 34 BauGB einzuordnen ist,
- durch den Bebauungsplan eine i.S. § 19 (2) BauNVO zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit solcher Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (siehe hierzu Abschnitt 11).

4.2 Im Sinne der Verfahrensbeschleunigung kann gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB (2007) ein Bebauungsplan, auch soweit er von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, vor dessen Änderung oder Ergänzung aufgestellt werden; der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung (nachträglich) anzupassen.

Auch von dieser rechtlichen Möglichkeit soll insoweit Gebrauch gemacht werden, als der nordöstliche Teile des Plangebietes abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Dorfgebiet) als WA-Gebiet festgesetzt wird: Die Ausweisung als MD-Gebiet mit der Beschränkung auf "sonstige Wohngebäude" (§ 5 (2) Nr. 3 BauNVO) ohne reale Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes oder Ansiedlung sonstiger, in gem. § 5 BauGB in MD-Gebieten zulässiger Nicht-Wohnnutzungen käme einem unzulässigen "Etikettenschwindel" gleich.

5.0 Nutzungskonzept

In Angleichung an die umgebende Einfamilienhausbebauung soll entsprechend der allgemeinen Zielsetzung ein Allgemeines Wohngebiet für Einfamilienhäuser unterschiedlicher Typen ausgewiesen werden. Die betreffenden Grundstücke sollen ausschließlich durch private Wohnwege erschlossen werden (vgl. Bebauungs- und Erschließungskonzept im Anhang, Abb. 2).

6.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA1:

Der rückwärtige Bereich der Grundstücke Osterstraße 3 bis 11 wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, als Bauweise werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

WA2:

Die Teilfläche an der Triftstraße wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise können sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen bis max. 50 m Gesamt-Baukörperlänge errichtet werden.

Fläche für Gemeinbedarf:

Das mit dem Jugendzentrum "Jott" bebaute Grundstück wird der derzeitigen Nutzung entsprechend als "Fläche für Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Jugendzentrum" festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 bei max. zwei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

6.2 Nutzungsbeschränkungen

Die Anzahl der Wohnungen je Gebäude wird in beiden WA-Gebieten auf maximal zwei begrenzt, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, deren Zu- und Abgangsverkehr die privaten Verkehrsflächen überlasten würde, auszuschließen.

Aus denselben Gründen werden im Hinblick auf den nicht zu bewältigenden Ziel- und Quellverkehr durch Besucher- oder Kundenfahrzeuge in beiden WA-Gebieten Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen ausgeschlossen (siehe textl. Festsetzung § 1).

6.3 Sonstige Festsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 40 v.H der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben müssen und gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum - ggf. auch Obstbaum - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Laub- bzw. Obstbäume können angerechnet werden, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen (siehe textl. Festsetzungen §§ 5 und 6).

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Dem teilweise noch dörflichen Charakter der umgebenden Bebauung angenähert, sollen die künftigen Wohngebäude geneigte Dächer zwischen 30° und 45° aufweisen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Pultdächer, auch in asymmetrischer oder "einhüftiger" Form. Da reetgedeckte oder farblich sich abhebende Dächer (blau, grün, schwarz) gestalterisch sich nicht in die Umgebung einfügen würden, werden für Dacheindeckungen mineralisch-matte Betonsteine oder Ziegel in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit vorgegeben.

Die Einfriedungen entlang der Wohnwege werden auf max. 1,2 m Höhe über Oberkante der befestigten Fläche begrenzt, um einen abschirmenden Charakter auf Augenhöhe zu vermeiden.

7.0 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßen - Trift- und Osterstraße (Teil der K 266) – an das örtliche und überörtliche Straßennetz - Hildesheimer Straße (K 260) , Oesseler Straße (K 266) und Bundesstraße 6 angebunden.

Die interne Erschließung der künftigen, in sogenannter zweiter Bautiefe liegenden Baugrundstücke östlich der Osterstraße erfolgt über private Stichwege, wobei nach Möglichkeit vorhandene Zufahrten genutzt oder/und jeweils zwei Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt erhalten sollen, um sowohl den Umfang zusätzlich zu versiegelnder Fläche als die Anzahl der den Fußweg querenden Ein- und Ausfahrten zu begrenzen.

Im Teilbereich südlich der Triftstraße soll die interne Erschließung über lediglich einen gemeinsamen befahrbaren Wohnweg erfolgen, festgesetzt als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche. - Der im Auslegungsentwurf enthaltene zweite Wohnweg unmittelbar südwestlich der Scheune entfällt, da dieser Flächenstreifen, in dem sich die Schmutzwasserleitung des Hauses Triftstraße 18 befindet, nach dem Willen des Eigentümers nicht veräußert sondern der Hofstelle zugeordnet bleiben soll. Der verbleibende Wohnweg wurde von 4,0 m auf 4,5 m verbreitert

Die Aufweitungen am Ende einiger der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Wohnwege berücksichtigt zum Teil die Notwendigkeit von Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, wenn und soweit Grundstücke mehr als 50 m von öffentlicher Verkehrsfläche entfernt liegen.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV - auf der Hildesheimer Straße (Kreisstraße K 260) fährt die Stadtbahnlinie 1 (Sarstedt ⇌ Langenhagen). Die zum Plangebiet nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle "Gleidingen-Nord" befindet sich nördlich der Triftstraße an der Hildesheimer Straße, Höhe Orpheusweg.

Von dieser Haltestelle aus besteht zudem eine Busanbindung (Linie 390 "Gleidingen-Nord" ⇌ Oesselse, Sehnde).

7.3 Ruhender Verkehr

Der grundstückbezogene ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken unterzubringen, wobei je Wohnung 2 Stellplätze und für jede Einliegerwohnung ein weiterer Stellplatz einzuplanen sind.

Lediglich die Triftstraße weist zurzeit einen Längsparkstreifen auf der Südseite auf, der etwa 15 Kfz (Besucherverfahrzeuge) aufnehmen kann. Die durch den künftigen Wohnweg entfallenden Längsparkplätze sollen durch insgesamt 6 bis 8 Senkrechtparkplätze ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht hierzu eine Verbreiterung der Verkehrsfläche der Triftstraße ober- und unterhalb der Ein- und Ausfahrt des Wohnweges vor.

8.0 Ver- und Entsorgung

8.1 Die Versorgung mit Wasser, Gas und elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze der jeweiligen Versorgungsträger. Für die Strom- und Wasserversorgung im Plangebiet ist dies seit 01.01.2007 die Netzgesellschaft Laatzen GmbH & Co KG, die sich der Stadtwerke Hannover (enercity) als Betreiber bedient; für die Gasversorgung ist dies die E.ON Avacon AG. Bei ausreichender Nachfrage kann das Plangebiet an das Gasversorgungsnetz angeschlossen werden.

8.2 Aufgrund der baulichen Nutzung mit Wohngebäuden bis zu max. zwei Vollgeschossen beträgt der Löschwasserbedarf nach dem DVGW-Regelblatt W 405 800l/min über zwei Stunden. Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Menge grundsätzlich durch das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt bzw. ist – zur Kontrolle der Leistungsfähigkeit des örtlichen Netzes - im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ggf. eine Löschwasserprüfung durch den Versorgungsträger durchzuführen.

8.3 Die ordnungsgemäße Ableitung des Schmutz- und Niederschlagwassers erfolgt über die örtlich vorhandene öffentliche Kanalisation (Trennsystem).

8.4 Die Hausmüll- und Wertstoff-Entsorgung erfolgt durch die "aha" (Abfallwirtschaft Region Hannover) bzw. durch konzessionierte Betriebe. Da die rückwärtigen Grundstücke für Müllfahrzeuge nicht erreichbar sind, sind unmittelbar an den öffentlichen Straßen Sammelstellen einzurichten bzw. ist der Abfall an den Abfuhrtagen am Straßenrand bereitzustellen. Nördlich des Jugendzentrums "Jott" ist eine gut erreichbare Sammelstelle für diverse Wertstoffe eingerichtet; der betreffende Standort durch entsprechendes Planzeichen ausgewiesen.

9.0 Spielplatzbedarf und -nachweis

Für das Plangebiet ergibt sich gemäß Nds. Spielplatzgesetz (NSpPG) unter Ansatz der Bauflächen von 4.120 qm + 6.960 qm WA-Gebiet und der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 ein Netto-Spielflächenbedarf von 130 qm (= 2% der zulässigen Geschossfläche von max. 10.080 qm). Damit wird die Mindestgröße öffentlicher Kinderspielplätze nach NSpPG von 300 qm netto deutlich unterschritten. Auf einen zusätzlichen

öffentlichen Kinderspielplatz wird daher verzichtet, zumal in der Nachbarschaft folgende Spielplätze vorhanden sind:

- Masurenweg/ Seikengarten, ca. 600 qm , mittlere Entfernung etwa 250 m,
- Im Winkel/ Hildesheimer Straße, ca. 400 qm, mittlere Entfernung etwa 280 m.

Weitere Spielplätze/ Spielmöglichkeiten in größerer als 400 m, für Kinder im schulpflichtigen Alter jedoch zumutbaren Entfernung befinden sich auf dem Schulhof der Grundschule Gleidingen (Oesseler Straße), der auch außerhalb der Unterrichtszeiten zugänglich bleibt, und am Kindergarten Gleidingen (Schützenstraße).

10.0 Immissionsschutz

10.1 Verkehrslärm

Hildesheimer- und Osterstraße:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Schallemissionen von den auf der Hildesheimer Straße (K 260) verkehrenden Kraftfahrzeuge und der Stadtbahn-Linie 1 sowie von den Kfz auf der unmittelbar angrenzenden Osterstraße (K 266). Als durchschnittliche tägliche Verkehrsstärken (DTV) wurden mangels aktueller Daten 8.000 Kfz/Tag auf der Hildesheimer und bzw. 4.000 Kfz/Tag auf der Osterstraße bei etwa 10% Lkw-Anteil tagsüber und 5% nachts angenommen. Daraus ergeben sich Emissionswerte (als Mittelungspegel $L_m^{(25)}$) für die Hildesheimer Straße von rd. 63 dB(A) tags / 53 dB(A) nachts, die sich durch die Stadtbahn mit 59 dB(A) tags / 56 dB(A) nachts auf gesamt 65 dB(A) tags / und 55 dB(A) nachts addieren, für die Osterstraße ergeben sich Emissionswerte ($L_m^{(25)}$) von 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts.

Die Schallemissionen von der Hildesheimer- und der Osterstraße wirken auf das Plangebiet kumulierend ein. Der Abstand des westlichen Randes des Plangebietes zur Hildesheimer Straße variiert zwischen 60 m und 90 m und bringt Abstandskorrekturen von - 3 dB(A) bis - 5 dB(A). Die an der Osterstraße in zweiter Bautiefe liegenden Grundstücke halten ca. 35 m Abstand zur Osterstraße ein (Abstandskorrektur +/- 0), für die erste Baureihe ergeben sich je nach Aufpunkt-Höhe Abstandskorrekturen von + 3 bis + 5 dB(A). Aufgrund der nicht geschlossenen Bebauung entlang der genannten Straßen und der breiten Einmündung der Trift- in die Hildesheimer Straße kann das Bebauungs-Dämpfungsmaß mit etwa 2 dB angesetzt werden, was durch Reflexionen in etwa kompensiert wird.

Bundesstraße 6:

Die Einwirkungen der etwa 380 m östlich verlaufenden Bundesstraße 6 (DTV-Wert 25.000 bis 30.000 Kfz/Tag) können vernachlässigt werden, da die B6 vom Plangebiet aus nicht einsehbar ist (erforderlich wären etwa 830 m freie Sicht in beide Richtungen) und größtenteils durch vorgelagerte Bebauung abgeschirmt wird. Der der B 6 zurechenbare (Teil-)Beurteilungspegel am östlichen Rand des Plangebietes liegt bei ca. 52 dB(A) am Tage / 44 dB(A) nachts und trägt aufgrund der dominierenden Belastungen durch die Hildesheimer.- und die Osterstraße zum Gesamtbelastung somit nicht bei.

Gesamtbetrachtung:

In der Gesamtbetrachtung der o.g. Emissions- und Immissionsfaktoren ergeben sich am westlichen Rand des Plangebietes Beurteilungspegel (L_r) von etwa bis 66 dB(A) am Tage / 57 dB(A) nachts und im Bereich der zweiten Bautiefe und im WA2-Gebiet von etwa 63 dB(A) am Tage / 54 dB(A) nachts - und damit eine Einstufung in die Lärmpegelbereiche IV bzw. III der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Insgesamt werden die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für WA-Gebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet deutlich überschritten. Zur Gewährleistung zuträglicher Wohnverhältnisse innerhalb der Wohngebäude sind daher sekundäre (bauseitige) passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erforderlich. In der Planzeichnung wird die Außenlärm-Situation durch die nach DIN 4109 definierten maßgeblichen Lärmpegelbereiche III und IV dargestellt, denen gemäß textlicher Festsetzung § 4 entsprechende Mindestanforderungen an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für Außenbauteile (Außenwände, Dach, Fenster sowie ggf. Zu- oder Abschlüsse für Außenjalousien und elektro-/mechanische Lüftungselemente bzw. -einrichtungen) zugeordnet sind. Die privaten Freiflächen (Gartenbereiche) werden teilweise durch die Gebäude selbst gegen die Straße abgeschirmt, darüber hinaus können auch Sichtschutzanlagen - je nach Material und Ausführung - zur Lärmabschirmung beitragen.

10.2 Einwirkungen des benachbarten Kfz-Betriebes

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks Osterstraße 17 befindet sich in ca. 50 m Entfernung vom Südostrand des Plangebietes ein seit 1966 ansässiger Kfz-Betrieb. Es handelt sich derzeit um einen "Zwei-Mann-Betrieb", der neben Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten den An- und Verkauf von Gebrauchtwagen sowie den Verkauf von Gebrauchtteilen betreibt. Lackier- oder/und größere Karosseriearbeiten werden nicht auf dem Grundstück sondern in anderen (Fremd-) Werkstätten durchgeführt.

Dieser Betrieb ist in etwa denjenigen Kfz-Werkstätten vergleichbar, die im Zusammenhang mit Tankstellen betrieben werden, wie sie in MI-Gebiet allgemein und in WA-Gebiet ausnahmsweise zulässig sind, so dass keine das Wohnen wesentlich störenden Geräusch- oder Geruchsemissionen zu erwarten sind: Zumindest sind in den letzten Jahren keine diesbezüglichen Beschwerden aus der Wohnnachbarschaft bekannt geworden.

10.3 Einwirkungen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes

Bei dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb handelt es sich um einen produzierenden, vorwiegend Erdbeeren und Getreide anbauenden Betrieb. Die angrenzende Scheune dient als Lager- und Kühlraum bis zur Vermarktung der Produkte - ohne dass allerdings geräuschemittierende Kühl- oder Belüftungsaggregate vorhanden sind respektive betrieben werden.

Die derzeit noch vorhandene Pferdehaltung soll mittelfristig zumindest an diesem Standort aufgegeben werden. Im Nahbereich der Hofstelle kann es folglich zu - wenn auch geringen - dorf-typischen Geräusch-, Staub- und Geruchsbelästigungen kommen, die im Hinblick auf die an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung nach dem Grundsatz gegenseitigen Rücksichtnahme als ortstypische Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

11.0 **Einschätzung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung**

11.1 Aufgrund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB (2007) ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. In Orientierung der Umweltprüfung an den unter § 1 (6) Nr. 7, Buchstaben a bis i aufgeführten Katalog der relevanten Umweltbelange wurden diese im Vorverfahren anhand der nachstehenden tabellarischen Auflistung "abgearbeitet" (linke Spalte = Gesetzestext, rechte Spalte = Bemerkungen).

Diese Übersicht dient im Sinne des § 13 a (1) Nr. 2 BauGB als Beleg der geforderten sachgerechten Einschätzung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die weitere, über die getroffenen Grünfestsetzungen hinausgehende, Kompensationsmaßnahmen erforderlich machen würden.

§ 1 Abs. 6 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ...		<u>Bemerkungen:</u>
a)	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	aufgrund der geringen Gebietsgröße und der geringen strukturellen Veränderungen infolge der Bebauung sind nur unbedeutende bis keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten
b)	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nicht berührt, da nicht vorhanden
c)	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	keine – mit Ausnahme der durch Anliegerverkehr verursachten, üblichen Lärm- und Abgasbelästigungen
d)	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	keine
e)	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Aufgrund der Nutzungen irrelevant bzw. durch Bau- und Entwässerungsgenehmigen sichergestellt
f)	die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	abhängig von Privatinitiative der Bauherren (Energiesparhaus, Fotovoltaik etc.); keine Vorgaben per Bebauungsplan vorgesehen
g)	die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts	Irrelevant;
h)	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Irrelevant
i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,	keine

11.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts

Die Planung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, allerdings nicht in bisher unberührte Natur und Landschaft. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 und deren Überschreitung durch die gem. § 19 (4) NBauO zu er-

fassenden Nebenanlagen bis max. GRZ' von 0,5 wird das Maß der wirksamen Bodenversiegelungen auf das für Einfamilienhausgebiete übliche Maß begrenzt.

Die komplementären Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes (s. TF § 5 u. 6) und zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen (s. TF § 7) werden als hinreichend erachtet, um die durch die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgenden Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung des Naturschutzgesetzes innerhalb des Gebietes auszugleichen. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind nicht erforderlich, von einem Grünordnungsplan wird abgesehen.

12.0 Altlasten

- 12.1 Östlich des Plangebietes befindet sich eine bestätigte Altlastenfläche im Sinne des Bodenschutzgesetzes. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige, mit Boden aufgefüllte Hausmülldeponie der Gemeinde Gleidingen. Der nicht verfüllte westliche Teil des betreffenden Grundstücks wurde zwischen 1966 und 1996 als Schrott- bzw. Autowrackplatz genutzt; derzeit befindet sich hier ein Kfz-Betrieb mit An- und Verkauf von Gebrauchtfahrzeugen. Eine Umnutzung als Wohnbaufläche, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, dürfte auf absehbare Zeit an der zuvor notwendigen umfangreichen Bodensanierung bzw. den damit verbundenen Kosten nicht zu realisieren sein.
- 12.2 Die Auswertung der alliierten Luftbilder aus dem 2. Weltkrieg durch die zentrale Polizeidirektion / Dez. 23 – Kampfmittelbeseitigung – hat ergeben, dass im Plangebiet keine Bombardierung(en) erfolgte, so dass im Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken gegen die vorgesehene Nutzung bestehen. Dies schließt nicht aus, dass bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden könnten; in diesem Fall seien die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat umgehend zu unterrichten.

13.0 Archäologische Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine archäologischen Bodenfunde bekannt. Wegen der günstigen topografischen Lage ist aus Sicht des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bau- oder Erdarbeiten bislang unbekannte Bodendenkmale aus ur- oder frühgeschichtlicher Zeit angeschnitten werden – beispielsweise Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen. Derartige Funde sind gem. § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig (s. Planzeichnung, Hinweis 1).

14.0 Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB werden durch den Bebauungsplan Nr. 230 nicht erforderlich.

15.0 Kosten/Finanzierung

Die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen – Schule, Kindergarten, Schmutz- und Regenwassersystem – sind vorhanden. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes zieht somit keine weiteren kommunalen Folgeeinrichtungen nach sich. Insgesamt entstehen der Stadt Laatzen durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 230 keine Kosten.

Laatzen, den
611-01/230 61 Pr

Prinz,
Bürgermeister

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

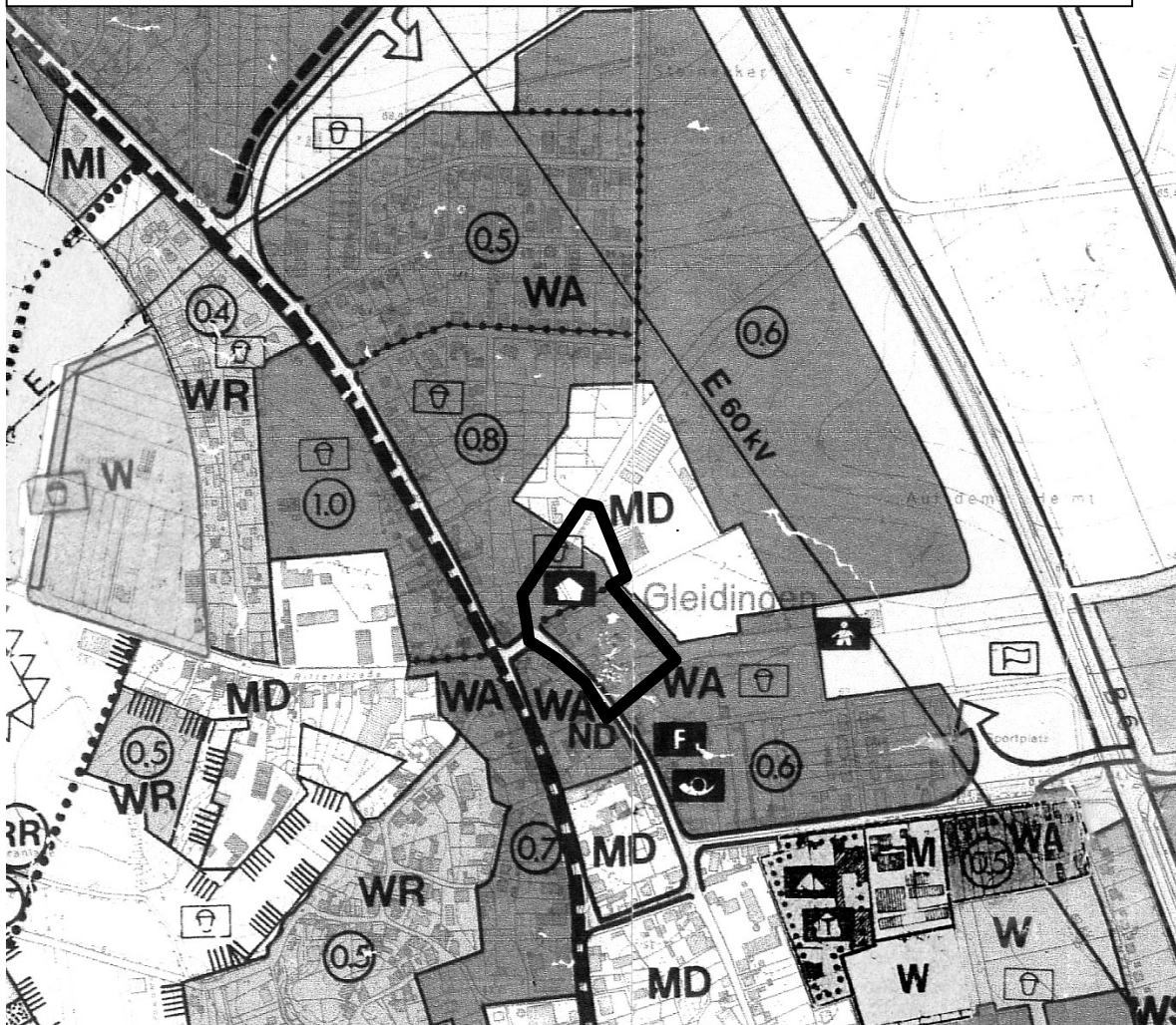


Abb. 2 Bebauungsplan Nr. 230 "Osterstraße/Triftstraße"

- Bebauungs- und leicht modifiziertes
- Erschließungskonzept (Beispiel)

