

DS-Nr.: 2018/336/4  
Anlage 2

# Bebauungsplan Nr. 232 (gem. § 13 a BauGB) - "Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße", OT Gleidingen



Begründung (Fassung vom 28.08.2020)



Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000 ©



(unmaßstäblich)

— Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 232

## Inhaltsverzeichnis

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Planungsanlass und Geltungsbereich.....  | 3  |
| 1.1   | Planungserfordernis und Zielsetzung.....   | 3  |
| 1.2   | Lage im Stadtgebiet und Grenzen des Geltungsbereichs .....                                   | 3  |
| 1.3   | Größe des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur .....                           | 3  |
| 2     | Planerische und rechtliche Grundlagen .....  | 4  |
| 2.1   | Städtebaulicher Bestand.....   | 4  |
| 2.2   | Bestehendes Planungsrecht.....   | 4  |
| 2.3   | Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen.....   | 4  |
| 2.3.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....   | 4  |
| 2.3.2 | Flächennutzungsplan .....  | 5  |
| 3     | Verfahren und Inhalte des Bebauungsplanes .....  | 5  |
| 3.1   | Art des Bebauungsplanverfahrens.....   | 5  |
| 3.2   | Abwägungsvorgang.....  | 5  |
| 3.3   | Begründung der Festsetzungen.....  | 6  |
| 3.3.1 | Art der baulichen Nutzung .....  | 6  |
| 3.3.2 | Maß der baulichen Nutzung.....   | 7  |
| 3.3.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....  | 7  |
| 3.3.4 | Schallschutzmaßnahmen .....  | 8  |
| 3.3.5 | Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ..              | 9  |
| 3.3.6 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und<br>Landschaft..... | 9  |
| 3.3.7 | Bauverbotszone .....   | 9  |
| 4     | Auswirkungen der Planung.....  | 9  |
| 4.1   | Verkehrerschließung.....   | 9  |
| 4.2   | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....  | 10 |
| 4.3   | Boden.....   | 10 |
| 4.4   | Ver- und Entsorgung .....  | 10 |
| 4.4.1 | Energie- und Wasserversorgung .....  | 10 |
| 4.4.2 | Abwasserbeseitigung .....  | 10 |
| 4.4.3 | Oberflächenentwässerung.....   | 10 |
| 4.4.4 | Abfallentsorgung .....   | 10 |
| 4.5   | Brandschutz .....  | 11 |
| 4.6   | Einschätzung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung.....                               | 11 |
| 5     | Durchführung des Bebauungsplanverfahrens.....  | 12 |
| 5.1   | Kosten und Finanzierung.....   | 12 |
| 5.2   | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....   | 12 |

### Anlagen

Anlage 1 Ökologische Potenzialanalyse

Anlage 2 Schalltechnisches Gutachten

## 1 Planungsanlass und Geltungsbereich

### 1.1 Planungserfordernis und Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ ist erforderlich, um Planungsrecht für die Erweiterung eines Gewerbebetriebes im westlichen Teil des Plangebietes zu schaffen. Gleichzeitig wird die im östlichen Teil des Geltungsbereichs gelegene Grünfläche gesichert. Die Sicherung der Grünfläche ist notwendig, um örtlichen Sportvereinen und Schulen die sportliche Nutzung zu ermöglichen. Zusätzlich wird die Fläche als Festplatz für das jährlich stattfindende Schützenfest verwendet.

Im Bebauungsplan wird eine Gewerbefläche sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

### 1.2 Lage im Stadtgebiet und Grenzen des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 232 „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ befindet sich zentral im Ortsteil Gleidingen. Er wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Bundesstraße B6,
- im Süden durch die Oesselser Straße,
- im Westen durch die Wohnbebauung, die an den Gewerbebetrieb grenzt,
- im Norden durch den östlichen Teil der Schützenstraße und der anschließenden landwirtschaftlichen Fläche.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Flurstücke 12/33, 12/45, 12/73, 12/56, 12/57, 12/70, 12/71, 12/74, 12/75, 12/27, 151/12 der Flur 3. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gleidingen.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes nicht bestehen.

### 1.3 Größe des räumlichen Geltungsbereiches und Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 232 „Nordöstlicher Bereich Oesselser Straße“ umfasst eine Größe von ca. 16.200 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke des Plangebietes befinden sich im privaten Eigentum.

## 2 Planerische und rechtliche Grundlagen

### 2.1 Städtebaulicher Bestand

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Lagerhallen und Lagerflächen, Verkaufs- und Büroräumen sowie eine Ausstellungsfläche. Auf der Grünfläche befinden sich diverse dem sportlichen Zweck dienende Anlagen, wie beispielsweise Fußballtore und eine Weitsprunganlage.

Außerdem befindet sich auf der Grünfläche ein Wohngrundstück in privatem Eigentum, auf dem ein Einfamilienhaus errichtet ist.

### 2.2 Bestehendes Planungsrecht

In dem Plangebiet gibt es derzeit keinen Bebauungsplan. Demnach ist es gemäß § 34 BauGB ein unbeplantes Gebiet im Innenbereich.

### 2.3 Übergeordnete planungsrechtliche Grundlagen

#### 2.3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese lösen eine strikte Beachtungspflicht aus.

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Die Stadt Laatzen liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Hannover. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (geändert 2012) sollen die verdichteten Regionen mit ihren Zentren ihre vielfältigen Potenziale und Funktionen zur Mobilisierung von Innovation, Wirtschaftswachstum und Beschäftigung, für die Versorgung, das Bildungs- und Sozialwesen sowie die Kultur und zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nutzen und ausbauen.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232 ist im RROP als ländlich strukturiert ohne „Ergänzungsfunktion Wohnen“ festgelegt. Das bedeutet, dass hier die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt ist. Der Entwicklungsspielraum besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen.

Die geplanten Festsetzungen lassen sich aus den Zielen des LROP 2008 und RROP 2016 ableiten. Somit wird dem Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB gefolgt.

### 2.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den westlichen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet dar und für den übrigen Teil eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“.

Der Flächennutzungsplan ist ohne eigenes paralleles Verfahren im Wege der Berichtigung als Gewerbefläche im westlichen Teil und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ im östlichen Teil des Geltungsbereichs anzupassen.

## 3 Verfahren und Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Feuerschutz sowie der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen haben im Dezember 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 232 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 232 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, dessen Festsetzungen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> ermöglichen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Ferner gelten gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit abzusehen, eine Kompensationsverpflichtung besteht nicht.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird der Bebauungsplan gemäß § 4a BauGB erneut für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

### 3.2 Abwägungsvorgang

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Festsetzung der Gewerbeflächen ermöglicht dem ansässigen Baustoffhandel eine Erweiterung in Richtung Osten. Gleichzeitig dient die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ den örtlichen Sportvereinen und dem Schulsport. Darüber hinaus wird der Platz für das jährlich stattfindende Gleidinger Schützenfest genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die entsprechenden Nutzungen auch zukünftig gesichert.

Durch die vorgenommene Geräuschkontingentierung (s. Kap. 3.3.4) werden die umliegenden Nutzungen des Gewerbegebietes geschützt. Darüber hinaus entstehen keine weiteren Konflikte mit der umliegenden Nutzung des Plangebietes.

Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Belange, die einer Realisierung von Baumaßnahmen und damit dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 232 widersprechen. Im nördlichen Plangebiet wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch werden die vorhandenen Gehölzbestände gesichert.

### 3.3 Begründung der Festsetzungen

#### 3.3.1 Art der baulichen Nutzung

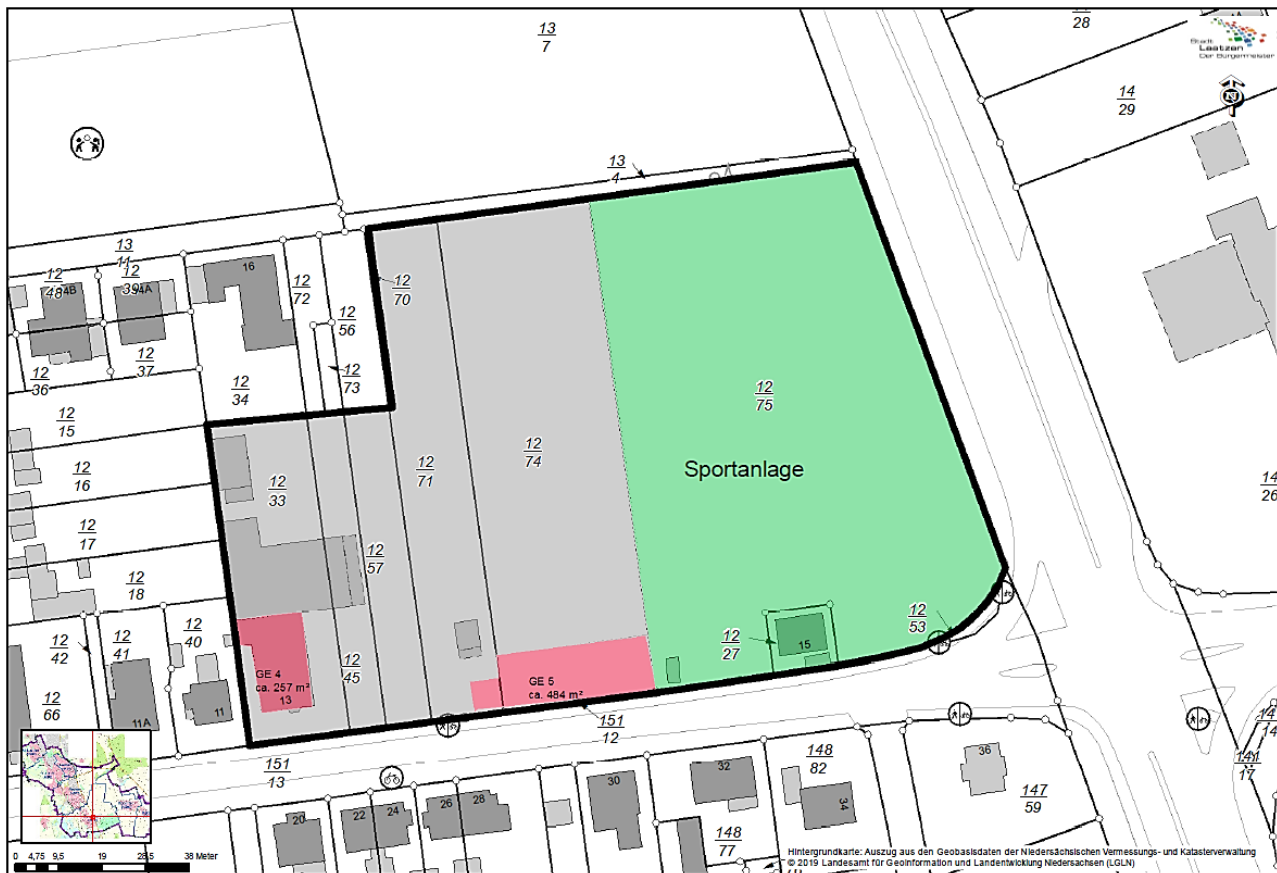
Im Bebauungsplan Nr. 232 ist im westlichen Teil eine Gewerbefläche und im östlichen Teil eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

Mit textlicher Festsetzung wird bestimmt, dass auf den Gewerbeflächen GE 1-3 des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ein Einzelhandelsbetrieb ist mit einer Verkaufsfläche von insgesamt unter 800 m<sup>2</sup> ausschließlich im GE 4 und 5 zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, den bestehenden Baustoffhandel planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig zukünftig die Niederlassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben über 800 m<sup>2</sup> zu verhindern. Es handelt sich hier also nicht um eine Neuansiedlung eines Betriebes, sondern um einen bestehenden Großhandelsbetrieb, der in untergeordneter Form auch eine Einzelhandelsfunktion hat. Hierbei geht es um die Sortimente „Baustoffe“ und „Baumarktartikel“, also Sortimente des aperiodischen Bedarfs, die zum Großteil an Unternehmen angeboten werden, zum kleinen Teil jedoch auch an Endverbraucher. Gemäß dem Einzelhandelskonzept und der Laatzener Sortimentsliste werden Baustoffe und Baumarktartikel als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingestuft.

Aus diesem Grund wurden die Flächen GE 4 und GE 5 festgesetzt. Bei GE 4 handelt es sich um eine ca. 257 m<sup>2</sup> große Fläche, auf dem ein kleiner Verkaufsshop angesiedelt ist. GE 5 ist eine ca. 484 m<sup>2</sup> große Fläche, die als Ausstellungsfläche genutzt wird. Insgesamt betragen die Flächen GE 4 und GE 5, auf dem sich der Einzelhandelsbetrieb befindet, ca. 741 m<sup>2</sup>.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen ist hier die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes also nicht erlaubt. Dies entspricht dem Einzelhandelskonzept der Stadt Laatzten. Eine klare Trennung von Lagerflächen und Einzelhandelsflächen wird hiermit gewährleistet.

Die nachstehende Abbildung veranschaulicht anhand der zwei roten Teilflächen (GE 4 und GE 5) die Flächen, auf denen ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von insgesamt unter 800 m<sup>2</sup> zulässig ist.



### 3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist bereits ein emittierender Gewerbebetrieb vorhanden. Auf der Erweiterungsfläche des Gewerbebetriebes ist die Errichtung einer Lagerhalle (Höhe 10 m) vorgesehen. Zur Realisierung der geplanten baulichen Anlage werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO die Obergrenzen nach § 17 BauNVO der Grundflächenzahl GRZ von 0,8. Die Geschossflächenzahl GFZ wird auf 2,0 festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe beträgt entsprechend der textlichen Festsetzungen in den Gewerbegebieten maximal 74 m über Normalhöhennull (NHN). Das bedeutet, dass Gebäude max. 10 m über dem bestehenden Gelände entstehen können.

Der übrige östlich gelegene Teil wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgelegt.

Die Errichtung eines Wohnhauses mit der Grundfläche von 194 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von 120 m<sup>2</sup> ist auf der Grünfläche zulässig.

### 3.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücken ausreichend breite Flächen freigehalten werden und gleichzeitig die nötige Flexibilität für die Bebauung gewährleistet wird. Diese werden in Form einer Flächenausweisung durch Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zu den angrenzenden Flurstücken festgesetzt. Ausnahmen bilden zum einen die im westlichen Teil des Plangebietes verlaufende Baugrenze. Hier verläuft die Baugrenze auf der

Grundstücksgrenze, um einerseits die Bestandsgebäude zu sichern und um andererseits Lärmschutz des vorhandenen Gewerbebetriebes gegenüber der Wohnbebauung an der Schützenstraße zu gewährleisten. Zum anderen verläuft die Baugrenze auf der östlichen Grenze der Gewerbefläche auf der Grenze des Flurstücks 12/74, um eine flexible Bebauung auf der Gewerbefläche zu ermöglichen.

### 3.3.4 Schallschutzmaßnahmen

Im Zuge der städtebaulichen Planungen wurde vom Büro DEKRA Automobil GmbH eine „Prognose von Schallimmissionen“, 19.09.2019, erstellt.

Für das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet werden zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit umliegenden schutzbedürftigen Gebieten immissionsschutzrechtliche Maßnahmen nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe 12/2006, getroffen.

Mit dem Instrument der Kontingentierung soll das Emissionsverhalten in Gewerbe- und Industriegebieten geregelt und gesteuert werden. Voraussetzung für eine solche Kontingentierung ist, dass mindestens zwei unterschiedliche flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt werden. Außerdem muss im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder innerhalb des Gemeindegebietes mindestens eine Gewerbe-/Industriefläche vorhanden sein, die durch keine Kontingentierung beschränkt ist. Der Großteil der Gewerbeflächen in der Stadt Laatzen sind nicht durch Geräuschkontingente beschränkt. Hier ist beispielsweise das Gewerbegebiet Rethen-Nord (Bebauungsplan Nr. 125 B, 1. Änderung) zu nennen.

Das geplante Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 232 wird in vier Teilflächen aufgeteilt, welche untenstehender Tabelle zu entnehmen sind. Demnach sind in dem mit GE-1 – GE-5 bezeichneten Gewerbegebieten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Vorhaben nur zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (von 6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Gebietsbezeichnung  | LEK       |           |
|---|-----------|-----------|
|   | Tag       | Nacht     |
| GE-1 (ca. 3.560 m <sup>2</sup> )                                | 64 dB (A) | 44 dB (A) |
| GE-2 (ca. 3812 m <sup>2</sup> ), GE-5 (ca. 484 m <sup>2</sup> ) | 60 dB (A) | 40 dB (A) |
| GE-3 (ca. 530 m <sup>2</sup> ), GE-4 (ca. 257 m <sup>2</sup> )  | 50 dB (A) | 30 dB (A) |

Folgende Immissionskontingente (LIK) [Werte in dB (A)] ergeben sich:

|                             | IO-1         | IO-2         | IO-3         | IO-4         | IO-5         |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Gebietseinstufung           | MI           | WA           | WA           | WA           | MI           |
| Zielwerte Zusatzbelastung   | 59/39        | 54/34        | 54/34        | 54/34        | 59/39        |
| Immissionskontingente (LIK) | <b>59/39</b> | <b>54/34</b> | <b>54/34</b> | <b>54/34</b> | <b>53/33</b> |

Durch die westlich und südlich gelegenen Immissionsorte (IO-1 bis IO-4) wird das Plangebiet schalltechnisch begrenzt. Am östlich gelegenen Immissionsort (IO-5) werden durch die sich aus dieser Begrenzung ergebenden Emissionskontingente die Zielwerte der Zusatzbelastung deutlich (um 6 dB (A)) unterschritten.



Die Emissionskontingente können nach Anhang A2 der DIN 45691 in Richtung des gekennzeichneten Richtungssektors A (Bezugspunkt: UTM-WGS84-Zone32 mit x: 557712, y: 5791871) – im Uhrzeigersinn von Nord (0°) bis Ost (90°) – um ein Zusatzkontingent von  $L_{EK, \text{zus}} = 6$  dB erhöht werden.

Die in Bezug genommene DIN 45691 ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird im Rathaus der Stadt Laatzen, Team Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Grundstücksangelegenheiten, Marktplatz 13, 30880 Laatzen dauerhaft zur Einsicht bereitgehalten (vgl. Hinweis Nr. 5 auf dem Bebauungsplan).

### 3.3.5 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölze innerhalb der „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Nebenanlagen, die sportlichen Zwecken dienlich sind, können innerhalb der Fläche errichtet werden.

### 3.3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist vorrangig das anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen (Mulden oder Rigolen) auf dem Grundstück selbst zu versickern. Wenn die Bodenverhältnisse nachweislich die Versickerung von Niederschlägen nicht oder nur begrenzt ermöglichen, kann durch eine Niederschlagswasserrückhaltung auf dem Grundstück eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers von max. 3 l/s je ha befestigter Fläche erfolgen. Für die Versickerung ist ggf. eine wasserrechtliche Genehmigung nach §10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Region zu beantragen. Eine Niederschlagswasserrückhaltung ist frühzeitig mit dem Team Tiefbau der Stadt Laatzen abzustimmen.

### 3.3.7 Bauverbotszone

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone, 20 m gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B6, Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (Nebenanlagen, Tribünen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 232 ist durch die Bundesstraße B6 und die Kreisstraße K266, Oesseler Straße, an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung vom Plangebiet erfolgt über die Oesseler Straße. Eine direkte Zufahrt zum Plangebiet über die Bundesstraße B6 ist ausgeschlossen.

## 4.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des schienengebundenen ÖPNV. Auf der Hildesheimer Straße (K 260) fährt die Stadtbahnlinie 1 (Sarstedt ↔ Langenhagen). Die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle „Gleidingen Thorstraße“ befindet sich ca. 450 m vom Plangebiet entfernt.

## 4.3 Boden

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) entnommen werden.

## 4.4 Ver- und Entsorgung

### 4.4.1 Energie- und Wasserversorgung

Für die Stromversorgung im Stadtgebiet zuständig ist seit dem 01.01.2007 die Netzgesellschaft Laatzen GmbH & Co. KG, die sich enercity als Betreiber (Grundversorger) bedient.

### 4.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Kanalisation und die Versorgungsmedien werden in den vorhandenen Straßenräumen geführt. Die ordnungsgemäße, schadlose Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers liegt in der Zuständigkeit der Stadt Laatzen. Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren durch den Anschluss an die im öffentlichen Straßenraum bereits vorhandene Kanalisation entsprechend der Abwassersatzung.

### 4.4.3 Oberflächenentwässerung

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich das auf den Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Das von Rangier- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten anfallende Niederschlagswasser ist vor der gedrosselten Einleitung durch eine Absetzmaßnahme von Schadstoffen zu befreien.

### 4.4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die *aha Abfallentsorgung Region Hannover* im Rahmen der Abfallbeseitigungssatzung.

#### 4.5 Brandschutz

Bei Bauvorhaben ist der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW – unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung – mit mindestens 3.200 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Brunnen, Teiche, Behälter o.Ä. Einrichtungen anzulegen bzw. in entsprechender Entfernung nachzuweisen. Die ständige Benutzbarkeit dieser Einrichtungen ist jederzeit zu gewähren.

Hinsichtlich der Zugänglichkeit / Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO in Verbindung mit „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ verwiesen. Befinden sich Gebäude mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, sind mindestens 3 m bzw. 3,5 m breite Zu- oder Durchfahrten (lichte Höhe der Durchfahrten mindestens 3,5 m) herzustellen.

#### 4.6 Einschätzung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung

Da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 232 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, ist weder eine Umweltprüfung noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB als erfolgt oder zulässig. Gleichwohl unterliegen die Umweltbelange weiterhin der Abwägung, d.h. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind zu beachten.

Um das ökologische Potenzial auf dem Plangebiet einschätzen zu können, wurde im Juli/August 2019 von dem Planungsbüro Abia GbR eine Potenzialanalyse durchgeführt.

Diese ergab, dass zum einen die Verkleinerung und somit die Umnutzung der Teilfläche des Sportplatzes zur Gewerbefläche aus Sicht des Artenschutzes problemlos ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Gehölzbestände vorhanden, die potenziell von artenschutzrechtlich relevanten Vogel- und Fledermausarten besiedelt sind. Bei einer Beseitigung sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich. Durch die Festsetzung der „Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ werden die Gehölzbestände planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der „Flächen für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die Gehölzbestände gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art zu ersetzen. Hierbei ist zu beachten, dass eine Fällung oder Rodung nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden darf.

An der Oesselser Straße befinden sich Einzelbäume, wofür keine CEF-Maßnahmen erforderlich sind, weil potenzielle Brutarten auf andere potenzielle Brutplätze in direkter Umgebung ausweichen könnten. Das gleiche gilt für das Einfamilienhaus an der Oesselser Straße, welches als Quartiersplatz für Fledermausarten potenziell geeignet ist.

Bei einem eventuellen Abriss von Gebäuden auf der Fläche des Gewerbebetriebes wird als Sicherheitsmaßnahme empfohlen, eine detaillierte Nachsuche im Bereich der Gebäude auch von innen vorzunehmen. Auch bei einem eventuellen Abriss des Einfamilienhauses gilt dasselbe in Bezug auf brütende Vogelarten.

Weitere Informationen zu den umweltbezogenen Auswirkungen der Planung können dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung entnommen werden.

## **5 Durchführung des Bebauungsplanverfahrens**

### **5.1 Kosten und Finanzierung**

Die Stadt Laatzen hat mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Übernahme der Kosten für die Gutachten und Analysen abgeschlossen. Die Planung übernimmt die Stadt selbst.

Die öffentlichen Straßen einschließlich der Schmutz- und Regenwassersammler und sonstigen Versorgungsleitungen sind bereits vollständig vorhanden.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 232 entstehen der Stadt Laatzen somit keine Kosten.

### **5.2 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Die Flächen des Plangebietes stehen in privatem Eigentum. Die Stadt Laatzen stellt einen Pachtvertrag für das Flurstück 12/75, Flur 3 der Gemarkung Gleidingen, auf dem die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt ist, mit dem Grundstückseigentümer auf.

Das ehemalige Flurstück 12/68 wird geteilt in zwei Flurstücke (neue Bezeichnungen 12/74 und 12/75), um die Gewerbefläche von der Grünfläche abzugrenzen. Das ehemalige Flurstück 12/44 wird in zwei Teile geteilt (neue Bezeichnungen 12/72 und 12/73).