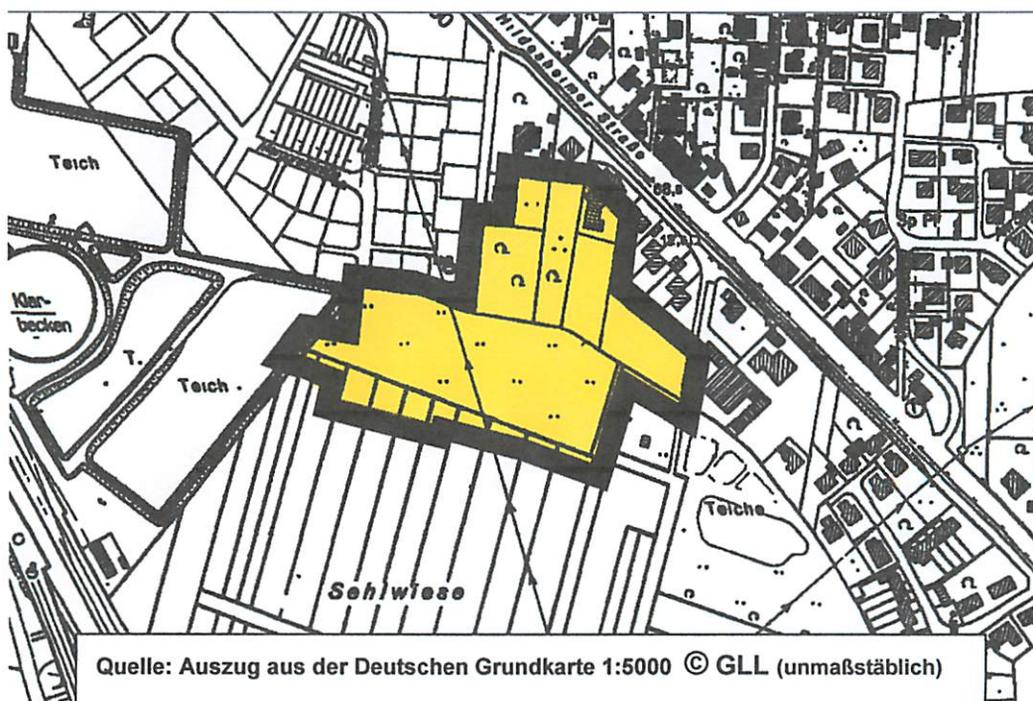




Teil 1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126C – I – „Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt Nord“, OS Rethen und OS Gleidingen Fassung für den Satzungsbeschluss (Stand: 14.08. 2012)



1. Anlass und allgemeines Ziel der Planung

Am 15.03.2007 hat der Rat der Stadt Laatzen mit Beschluss der Drucksachen Nr. 107a + 107 b/2007 ein ca. 15 ha umfassendes Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 126 C „Sehlwiese Süd“ als Satzung beschlossen. Von der Fortführung und dem Abschluss des Verfahrens auch für die parallel zum Bebauungsplanverfahren geführte 71. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch abgesehen um keine Erschließungspflicht auszulösen.

Die Eigentumsverhältnisse sind relativ zersplittert, es gibt viele Einzeleigentümer von langen, schmalen Grundstücken, daher war ein Umlegungsverfahren vorgesehen und wurde mit Beschluss der Drucksachen Nr. 128/2003 vom 08.07.2003 eingeleitet.

Damals ging man davon aus, dass die Erschließung von der Stadt durchgeführt wird. Bis darüber eine Entscheidung herbeigeführt wurde, wurde der B-Plan bewusst nicht bekannt gemacht, um keine Erschließungspflicht auszulösen.

Die Erschließungsplanung wurde von der Stadt bei einem Ingenieurbüro in Auftrag gegeben. Es entwickelte für das gesamte Gebiet eine Ringschließung und bezifferte die Gesamtkosten auf über 7,6 Millionen €. Die Stadt Laatzen hat kalkuliert, welcher Anteil dieser Summe von den Beitragspflichtigen wieder eingenommen würde und ermittelt, dass ca. 2,9 Millionen € nicht durch Beiträge gedeckt wären und von der Stadt zu finanzieren wären. Dieser Betrag erschien in Hinblick auf die sich verschärfende Haushaltssituation der Stadt nicht leistbar, so dass nach Alternativen für die Umsetzung des Gebietes gesucht wurde.

Die Alternative ist die Erschließung durch einen Erschließungsträger. In intensiven Gesprächen konnte die Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) für diese Aufgabe gewonnen werden; sie hat ein eigenes Interesse an dem Gebiet, weil sie dort über Grundbesitz verfügt, den sie selbst gern zu Bauland entwickeln möchte und weil sie liegenschaftliche Möglichkeiten, wie Grundstückstausch o. ä. hat, um sich mit anderen Grundstückseigentümern zu einigen.

Die NLG hat die Nachfragesituation analysiert und ein Konzept und eine Zeitplanung für die Vermarktung entwickelt. Im Hinblick darauf, dass sie sich mit vielen Vorbesitzern einigen muss und die Vorinvestitionen in einem überschaubaren Rahmen halten muss, hat sie einen Gesamtzeitraum von 10 Jahren für Grundstücksverhandlungen, Erschließung und Vermarktung veranschlagt. Unter technischen Gesichtspunkten hat sie *bis zu* neun Bauabschnitte gebildet, so dass rechnerisch etwa jedes Jahr ein Bauabschnitt realisiert werden könnte.

Die grundsätzliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 126 C soll auch bei abschnittsweiser Realisierung erhalten bleiben. Bei der Realisierung von einzelnen Bauabschnitten gegenüber einer Realisierung in einem Zuge ergeben sich Abweichungen, wie z. B. beim Kanalsystem das zunächst bei abschnittsweiser Erschließung als Sternsystem und erst später als Ringsystem ausgebaut werden kann oder die Vorhaltung zusätzlicher temporärer Wendeanlagen am Ende von noch nicht weitergeführten Erschließungsstraßen oder die Einführung neuer oder der Wegfall oder die Änderung bisheriger Festsetzungen die sich aus der abschnittsweisen Realisierung ergeben. Jedoch bleibt das städtebauliche Konzept und die daraus abgeleiteten Festsetzungen des Gesamt-Bebauungsplanes-Nr. 126 C grundsätzlich unverändert. Dies ist insofern besonders wichtig, als es im Vorfeld des alten Bebauungsplanes naturgemäß umfangreiche Diskussionen über vielfältige Aspekte gab die letztlich in eine Gesamtentscheidung und eine Gesamtabwägung eingeflossen sind - sie haben mit dem Ratsbeschluss ihren Schlusspunkt gefunden.

Mit dem nun zum *Satzungsbeschluss* vorgelegten Bebauungsplanentwurf für einen ca. 2,3 ha umfassenden, im nördlichen Teil des Gesamtplanungsgebietes Nr. 126 C gelegenen Teilbereich soll nun der 1. Bauabschnitt realisiert werden. Dieser Bebauungsplan trägt die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 126 C –I – „Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt – Nord“. Dieses ca. 2,3 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Teil des Gesamtplanungsgebietes Nr. 126 C und bietet sich aufgrund seiner Lage für eine Realisierung an.

2. Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Laatzen an der Gemarkungsgrenze zwischen den Ortschaften Rethen und Gleidingen. Während der nördliche, am Hang gelegene Teil des Plangebietes zu Rethen gehört, liegt der südliche Teil im Bereich der Ortschaft Gleidingen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Hildesheimer Straße (Kreisstraße K 260) mit der Stadtbahnlinie. Im Westen grenzen das Bebauungsplangebiet Nr. 126 B „Sehlwiese I“ 1. Änderung und das Bebauungsplangebiet Nr. 126 A III Neufassung „Am Bahnhof Rethen / Festplatz Rethen“ an das Plangebiet. Weiter südöstlich in ca. 180 m Entfernung befindet sich das Bebauungsplangebiet 126 D, erschlossen über die Ritterstraße. Im Süden grenzen Ackerflächen an das Plangebiet, die dann in weiteren Bauabschnitten mit eigenem Bebauungsplanverfahren als Wohngebiete erschlossen werden sollen. In etwa 200 bis 400 m Entfernung zur südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Schienentrasse der Deutschen Bahn AG der Strecke Hannover-Kassel. Dort in ca. 200 m Entfernung liegt ebenfalls ein Schießstand, der über die Ritterstraße erschlossen wird. Jenseits der Ritterstraße im Südosten schließt sich das Landschaftsschutzgebiet H 40 „Kiesgrubengebiet Gleidingen“ an.

3. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 C I „Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt Nord“ wird begrenzt:

- Im Westen von den westlichen und nördlichen Grenzen der Flurstücke 80 /2 49/3 und 84/6 der Flur 8 Gemarkung Gleidingen bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 83/1 der Flur 4 Gemarkung Rethen. Von dort in der Gemarkung Rethen Flur 4 ca. 59 m in nördliche Richtung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 83/1 bis zu einer gedachten Linie, die senkrecht zu dieser westlichen Grundstücksgrenze auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks 82/7 geführt wird. Dann entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 82/7 bis zum nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 83/1.
- Im Norden durch eine gedachte Linie vom nordöstlichsten Grenzpunkt des Flurstücks 83/1, die senkrecht zur westlichen Grenze des Flurstückes 84/3 an der südlichen Grenze des dort bestehenden Gebäudes bis auf die östliche Grenze des Flurstücks 84/3 geführt wird und von dort durch eine gedachte Linie auf der nördlichen Grenze eines bestehenden Gebäudes auf dem Flurstück 85/14 und seiner Verlängerung auf die westliche Grenze des Flurstücks 85/8. Im weiteren durch die östliche Grenze des Flurstücks 85/14 und die nördlichen Grenze des Flurstücks 85/15. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Rethen, Flur 4.
- Im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 85/15 Gemarkung Rethen Flur 4. bis zur nördlichen Grenze des Flurstücks 50/6 Gemarkung Gleidingen Flur 8 und westliche Grenze dieses Flurstückes 50/6 sowie die die westlichen Grenze des Flurstücks 75/1 bis auf die südliche Grenze des Flurstücks 81/1 ebenfalls in der Gemarkung Gleidingen, Flur 8.

- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 81/1 bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks 34/1. Von dort durch eine gedachte Linie senkrecht zur östlichen Grenze des Flurstückes 34/1 bis auf 3 m Entfernung zur östlichen Grenze des Flurstücks 28/1, von dort senkrecht auf eine gedachte Linie in 5m parallelen Abstand zur vorgenannten gedachten Linie bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 22/2 und der südlichen Grenze des Flurstücks 81/1 bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 80/2. Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Gleidingen, Flur 8.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse und Planungsgrundlagen

In der Sitzung des Rates der Stadt Laatzen am 08.07.2003 wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Aufstellungsbeschluss für die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 126 C „Sehlwiese Süd“ gefasst. Beide Verfahren wurden bis zum Satzungsbeschluss bzw. beim Flächennutzungsplan bis zum Feststellungsbeschluss geführt. Diese Beschlüsse wurden vom Rat der Stadt Laatzen am 15.03.2007 gefasst. Von einer Bekanntmachung der Beschlüsse und somit Wirksamkeit der Bauleitpläne wurde jedoch abgesehen, da die Erschließungskosten den Rahmen der von Stadt leistbaren Kostenbeteiligung bei weitem überstieg.

Es wurde nach Alternativen gesucht. Das Planungsgebiet soll nun bauabschnittsweise mit einem Erschließungsträger entwickelt und über einzelne Bebauungspläne realisiert werden. Der Flächennutzungsplan 71. Änderung als vorbereitender Bauleitplan soll bekanntgemacht und das Umlegungsverfahren, welches zur Realisierung des ursprünglichen Planungsgebietes Sehlwiese C erforderlich war, abgebrochen werden.

Mit der im Flächennutzungsplan 71. Änderung für das Plangebiet getroffenen Darstellung einer Wohnbaufläche kann der Bebauungsplan Nr. 126 C – I – „Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt Nord“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Siedlungs- / Wohnbauentwicklung an einem Standort mit dieser Schwerpunktsetzung und einem ÖPNV- Anschluss. Eine Freiraumvernetzung B6 / Leineau wird weiterhin verfolgt und bei Realisierung weiterer Bauabschnitte über Grünflächenausweisung und Vernetzung von Fußwegverbindungen geschaffen, die mit diesem Plangebiet, dem Bebauungsplan Nr. 126 C -I - Sehlwiese Süd - 1. Bauabschnitt – Nord“ ihren Anfang finden.

5. Struktur- und Nutzungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Das damalige städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 126 C sah eine Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern sowie mit zweigeschossigen Reihenhäusern vor. Dieses Bauungskonzept fügt sich in die bereits vorhandene Bauungsstruktur ein und soll beibehalten werden. Die Grundstücksaufteilung kann so vorgenommen werden, dass die Flächen, die für die Be-

bauung mit Reihenhäusern vorgesehen sind, von Norden zu erschließen sind und somit die Gärten im Süden liegen.

Das geplante Erschließungssystem führt die vorhandenen Straßen aus den angrenzenden Wohngebieten, Bebauungsplangebiet Nr. 126 A III NF „Am Bahnhof Rethen / Festplatz Rethen“ und Nr. 126 B „Sehlwiese I“ 1. Änderung fort. Die Erschließung des Plangebietes - 1. Bauabschnittes erfolgt zunächst durch einen Stich mit Wendehammer der bei fortschreitender Bautätigkeit und Realisierung weiterer Bauabschnitte in einem Ring, wie es das damalige städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 126 C vorsah, weitergeführt werden kann. Die weiteren Erschließungsstraßen verlaufen rechtwinklig zu der Ringerschließung und teilen das Planungsgebiet in Baufelder, so dass eine bauabschnittsweise Realisierung erfolgen kann. Entlang der ringförmigen Erschließung sollen verdichtete Bauformen entstehen als in den Randbereichen.

Das Konzept der öffentlichen Erschließungsstraßen wird durch private Erschließungsflächen ergänzt. Diese, für die private Erschließung vorbehaltenden Flächen werden planungsrechtlich durch die Festsetzung mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger im Geltungsbereich des B-Planes und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

Gemäß dem Grünflächenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 126 C, sind im Plangebiet großzügig dimensionierte öffentliche Grünflächen vorgesehen. Sie liegen insbesondere am Rand des Plangebietes und werden durch schmalere Grünzüge zum Teil mit Anbindung an Quartiers- und Spielplätze im Inneren des Plangebietes ergänzt, die der Vernetzung dienen. Durch das Plangebiet 126C I Sehlwiese Süd -1. Bauabschnitt Nord – verläuft einer dieser schmaleren Grünzüge, der als Teil einer Ostwestverbindung die Wohngebiete südöstlich und westlich des Plangebietes miteinander fußläufig attraktiv verknüpft. Eine weitere fußläufige Grünverbindung befindet sich im Westen des Plangebietes in Verlängerung des Rübenganges, der in seinem weiteren Verlauf Richtung Norden zur Stadtbahnhaltestelle an der Hildesheimer Straße führt und in Richtung Süden durch das Plangebiet und weitere anschließende zukünftige Bauabschnitte eine Verbindung zu den großzügig dimensionierten Grünflächen im Süden des Plangebietes Sehlwiese Süd mit Anschlussmöglichkeit zu den Leineauen herstellt.

5.2 Art- und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend dem planungsrechtlichen Ziel, Schaffung von Wohnbaufläche für überwiegend Einfamilienhäuser, werden die Baugebiete nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht zulässig bzw. sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das geplan-

te Erschließungssystem nicht auf die durch diese Nutzungen zu erwartende Mehrbelastung ausgelegt ist, d.h. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Neben der Bebauung von Einzel- und Doppelhäusern werden auch Bereiche für verdichtete Bauformen wie Reihenhausbebauung vorgesehen, die nach dem damaligen städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 126 C vornehmlich an den Haupterschließungsstraßen mit Nord- oder Osterschließung vorgesehen waren und jetzt im 1. Bauabschnitt ebenfalls dort vorgesehen sind.

Für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird eine offene Bauweise festgesetzt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Bei der verdichteten Bauweise werden zwei Vollgeschosse erlaubt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

Für beide Bebauungsarten gilt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen sind. Ferner dürfen maximal 2 Wohnungen je Gebäude vorgesehen werden. Diese Festsetzungen sollen das Bauvolumen auf das für die gewünschte Bebauung mit Einzel-, Doppel- und zum Teil Reihenhäusern angemessene Maß beschränken.

Zu den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung gehört auch die Textliche Festsetzung § 5. Da neben der öffentlichen Erschließung ein Großteil des Plangebietes über private Wege erschlossen wird und diese in der Regel zu 100 Prozent versiegelt werden, werden diese planungsrechtlich für diese Nutzung gesicherten privaten mit einem Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Erschließungsflächen in Anwendung des § 19 (4) BauNVO aus der Anrechnungspflicht herausgenommen und dürfen vollständig versiegelt werden.

Erschließungsaspekte sind auch der Grund für die getroffene Festsetzung gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB für die Hanggrundstücke. In diesem durch gesondertes Planzeichen gekennzeichneten Bereich ist eine Bebauung der Grundstücke mit Zu- und Abgangsverkehr nur zulässig wenn die Erschließung von Süden über die festgesetzte öffentliche Erschließungsfläche rechtlich und tatsächlich vorliegt. Eine Erschließung von Norden über die Hildesheimer Straße wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Erschließung von Norden kommt nicht in Betracht, weil zusätzliche Querungen der an der Hildesheimer Straße geführten Stadtbahngleise aus Sicherheitsgründen vermieden werden müssen.

5.3. Textliche Festsetzungen zu Grünflächen und zur Bepflanzung

Im Plangebiet gibt es einen in Nord-Süd- und einen in Ost-Westrichtung verlaufenden Grünzug. Diese Grünzüge sind Teile eines nach dem Städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes Nr. 126 C vorgesehen Gesamtkonzeptes zur Vernetzung und Durchgrünung des Baugebietes. Um ihre Funktion zu erfüllen werden sie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Generell sind bis zu 3 m breite Fuß- und Radwege innerhalb der Grünzüge zulässig, die aus Umweltbelangen mit wassergebundener Decke auszuführen sind. Für die privaten Grünflä-

chen wird keine gesonderte Festsetzung getroffen, dies erfolgt über die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Art der Bepflanzung.

Die Art der Bepflanzung wird sowohl für öffentliche als auch für private Grün- und Freiflächen geregelt. Im § 7 der Textlichen Festsetzungen sind die Regelungen bezüglich Anpflanzungen auf den Baugrundstücken, im § 8 der Textlichen Festsetzungen die Regelungen zu den öffentlichen Grünflächen und zu den Bepflanzungen an den öffentlichen Straßen enthalten. Insgesamt dienen sie dem Ausgleich des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft. Sie sind im Grünordnungsplan, der zum Bebauungsplangebiet 126 C erarbeitet wurde, entnommen und erhalten über die Festsetzung im Bebauungsplan ihre Verbindlichkeit.

5.4. Sonstige textliche Festsetzungen

Als sonstige textliche Festsetzung wird eine Regelung bzgl. der Befestigung von ebenerdigen, nicht überdachten Einstellplätzen vorgenommen, diese sind aus Gründen des Schutzes, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit breitflügeltem Ökoverbundpflaster, Beton-Rasensteinen, Schotterrasen oder vergleichbar wasserdurchlässigem bzw. –speicherfähigem Material zu befestigen.

5.5. Örtliche Bauvorschriften

In Anlehnung an die Vorschriften in den benachbarten Wohngebieten werden Örtliche Bauvorschriften zu Dachfarbe, Dachform und auch zu Einfriedungen und Telekommunikationsleitungen getroffen.

5.6. Flächenbilanz

Art der Nutzung	qm	qm	qm
WA	19060		
davon nur bedingt gemäß § 9 (2) BauGB		9642	
davon mit Rechten zu belastende Flächen			2230
Versorgungsfläche Abfall	219		
Straßenverkehrsflächen	1992		
Öffentliche Grünflächen,	2205		
Plangebiet insgesamt	23476		

6. Erschließung

6.1. Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz

Das Plangebiet wird am Kreuzungspunkt vom Spindelweg und der Marggrafstraße an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Über die Franz-Carl-Achard-Straße, in die sowohl die Marggrafstraße als auch die Straße Zur Sehlwiese, über den der Spindelweg angeschlossen ist, münden, erfolgt die Anbindung an die Hildesheimer Straße (Kreisstraße K 260) und somit an das überörtliche Straßennetz.

Über diese Kreisstraße (K260) wird die Bundesstraße B 443 und Bundesautobahn A 37 erreicht.

6.2. Interne Erschließung

Die geplante Erschließung beruht auf dem Gesamtkonzept das für das Bebauungsplangebiet 126C Sehlwiese Süd erarbeitet wurde. Das Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet Sehlwiese Süd sieht vor, dass durch die Verlängerung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Straße Zur Sehlwiese sowie durch die ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufenden Verlängerung des Spindelweges und einer neu zu schaffenden in Nord-Süd Richtung verlaufenden Verbindung dieser beiden Planstraßen das Plangebiet ringförmig erschlossen wird. Die weiteren Erschließungsstraßen verlaufen rechtwinklig zu der Ringerschließung und teilen das Plangebiet in Baufelder und werden durch private Stichstraßen ergänzt.

Durch dieses Erschließungskonzept ist eine Realisierung in Bauabschnitten, wie es jetzt beabsichtigt ist, mit nur wenigen überwiegend temporären Änderungen möglich. Über die Verlängerung des Spindelweges, wie es auch im Gesamtkonzept vorgesehen war, wird das Planungsgebiet Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt - Nord erschlossen. Diese Erschließungsstraße endet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21 m, der bei fortschreitender Bautätigkeit und weiteren Bauabschnitten entfallen kann. Entfallen bzw. überplant werden können auch die mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen, die bei fortschreitender Bautätigkeit die Verbindung zu den weiteren Bauabschnitten herstellen und im Gesamtkonzept als Erschließungsstraßen vorgesehen sind. Abweichend vom ursprünglichen Konzept wird die östliche für weitere Bauabschnitte vorgesehene Erschließungsstraße nun auch rechtwinklig zur Haupteerschließungsstraße geführt.

Das damalige Rausrücken aus dem rechtwinkligen orthogonalen System war der damaligen Erschließung der Hanggrundstücke über eine aus dem südlichen Bereich kommende in einer Linie weitergeführte öffentliche Erschließungsstraße mit ergänzenden privaten Wegen geschuldet. Nun erfolgt die weitere Erschließung der Hanggrundstücke über zwei separate oder auch zu einem Ring zu verbindende private Flächen, deren Nutzung als Erschließungsflächen planungsrechtlich über die Festsetzung einer mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert wird.

Diese Erschließungsform und die getroffene Festsetzung wurde insbesondere vor dem Hintergrund der unterschiedlichsten Bedürfnisse der Eigentümer und den über mehrere Jahre zu keiner Einigung führenden Gesprächen über eine Beteiligung an der Erschließung getroffen. Durch die getroffene Festsetzung wird es den Eigentümer überlassen, den Zeitpunkt der Erschließung zu bestimmen. Eine Flächenvorhaltung für eine Erschließung ist gegeben, so dass für jedes Grundstück planungsrechtlich eine geordnete Erschließung möglich wäre.

Die den 1. Bauabschnitt erschließende Haupteerschließungsstraße, die Teil der Ringerschließung des Gesamtkonzeptes ist, wird als 10,00 m breite Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenraumaufteilung soll wie folgt aussehen: 2,00 Fußweg, 5,50 m Fahrbahn, 2,00 Parken gegliedert durch Bäume, 0,50m Bord. Diese sowie die weiteren Überlegungen zu den Straßenquerschnitten und Aufteilungen sind nicht in allen Abmessungen identisch mit den im Grünordnungsplan zum damaligen Bebauungsplan Nr. 126 C aufgezeichneten Empfehlungen. Bereits im damaligen Bebauungsplan wurden abweichende Querschnitte festgesetzt. So sollen damals wie auch in diesem Planverfahren in Anlehnung an die bestehenden Straßen, wie z. B. den Spindelweg andere Straßenquerschnitte und Aufteilungen realisiert werden.

Die bei Realisierung der weiteren Bauabschnitte rechtwinklig zur Haupteerschließung geführten Erschließungsstraßen haben eine Breite von 7,50 m und werden bis auf eine Tiefe von 5 m für temporäre Parkplatzflächen als Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, festgesetzt. Dies dient der Flächenvorhaltung für einen geordneten, dem Gesamtkonzept entsprechenden Anschluss weiterer Baugebiete und Sicherung, dass eine zurzeit noch unerwünschte Bebauung außerhalb des 1. Bauabschnittes unterbleibt. Die weitere Erschließung insbesondere des Nordteils des Planungsgebietes erfolgt über 6,00 m breite private Wohnwege mit Wendekreis von 21 m Durchmesser sowie weitere in der Regel 4,50 m breiten Stichen, die zu einer Ringerschließung zusammengeschlossen werden können.

Die Straßenraumaufteilung bei den 7,50 m breiten Straßen soll wie folgt aussehen: 2,00 m Parken, 4,00 m Fahrbahn und 1,50 m Fußweg. Bei den privaten Wohnwegen von im Planungsgebiet 6,00 m und 4,50 m Breite wird eine Fahrspur von 4,00 m mit Seitenräumen von 0,50 m und 1,50 m bzw. 4,00 m Fahrspur und 0,50 m Seitenraum empfohlen. Für das kurzfristige Abstellen des Privatmülls wird in der Regel eine Aufweitung der privaten Wohnwege an der Einmündung zur öffentlichen Straße vorgesehen.

6.3. Ruhender Verkehr

Für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs sind im Straßenraum Parkplatzflächen eingeplant. Die Parkstreifen sollen entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen wechselseitig angeordnet werden. Durch die wechselnde Anordnung der Parkplätze ergibt sich eine Verschwenkung der Fahrbahn, was zu einer Verkehrsberuhigung beiträgt. Weitere öffentliche Parkflächen sind temporär bis zum Anschluss weiterer Baugebiete am Ende der zukünftigen weiterführenden Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die öffentlichen Parkplätze dienen dem Besucherverkehr. Nach den Vorgaben der Stadt Laatzen sollen für drei geplante Wohneinheiten ein Parkplatz im öffentlichen

Raum bereit gestellt werden. Für eine ausreichende Anzahl privater Stellplätze muss der Grundstückseigentümer selber sorgen. Die nach § 47 NBauO erforderlichen notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

6.4. Fuss- und Radwege

Nach dem städtebaulichen Gesamtkonzept für die Sehlwiese Süd sind vier eigenständige in Grünzügen und Grünbereichen geführte Fuss- und Radwege vorgesehen. Sie verbinden das Plangebiet mit angrenzenden Wohngebieten, Stadtbahnhaltestellen, den Nahversorgungszentren und Naherholungsgebieten. Zwei dieser verbindenden Fuss- und Radwege haben ihren Anfang im 1. Bauabschnitt. Die eine Verbindung liegt in Verlängerung des Galgenbergweges, der zur Stadtbahnhaltestelle an der Hildesheimer Straße führt. Die Andere wird bereits heute als Wegeverbindung (Trampelpfad) genutzt und stellt die Verbindung zum südöstlich gelegenen Wohngebiet Sehlwiese D dar. Sie führt entlang der vorhandenen Höhenlinie/ Bruchkante im Norden des Planungsgebietes. Abweichend vom Grünordnungsplan wird, wie bereits im damaligen Bebauungsplan Nr. 126 C vorgesehen festgesetzt, dass sämtliche Fuß- und Radwege bis zu einer Breite von 3,00 m angelegt werden können. Sie sind in wassergebundener Decke oder vergleichbar wasserdurchlässigem Material auszuführen.

6.5. ÖPNV

Nördlich des Planungsgebietes verkehrt auf der Hildesheimer Straße (Kreisstrasse K 260) die Stadtbahnlinie 1 „Sarstedt – Langenhagen“. Die Haltestelle „Rethen/Galgenberg“, liegt in ca. 200 m Entfernung zum Planungsgebiet und ist fußläufig über den Rübengang direkt vom Plangebiet aus zu erreichen.

In ca. 900 m Entfernung zum Planungsgebiet liegt auch der Bahnhof Rethen der Regionalbahn Hildesheim/Hannover und Elze/Hannover, der auch von der Stadtbahn angefahren wird. Am Bahnhof sind Park&Ride Stellplätze und Fahrradeinstellplätze vorhanden.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet 126 C I "Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt Nord" liegt im nördlichen Teil des damaligen Bebauungsplangebietes 126 C, zu dem umfangreiche Stellungnahmen und Gutachten zum Lärmschutz vorliegen. Dies wurden auf ihre Anwendbarkeit auf das Plangebiet untersucht und darauf basierende Festsetzungen getroffen.

Die Gutachten untersuchen die unterschiedlichen Lärmquellen, die auf das Plangebiet einwirken *oder einwirken könnten*. Die Geräuschimmissionen, die durch die Nutzung der Schießsportanlage verursacht werden, wurden genauso ermittelt und beurteilt, wie die Immissionen der Stadtbahn und die des Verkehrs auf der Hildesheimer Straße (Kreisstraße K 260) und die Immissionen und Erschütterungen des Schienenverkehrs auf der Nord-Süd-Schientrasse und der Neubautrasse der Deutschen

Bahn AG. Wobei festzustellen ist, dass die Immissionen des Schießstandes aufgrund seiner Entfernung zum Plangebiet 126 C I. " Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt Nord" keine planungsrechtlichen Erfordernisse oder Einschränkungen des jetzigen Betriebes auslösen.

Da in dem Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, legt die Stadt Laatzen die Orientierungswerte nach DIN 18 005 Teil 1 Beiblatt 1 (Mai 1987) für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu Grunde.

7.1.Verkehrslärm

Das Planungsgebiet 126 C insgesamt liegt zwischen den unmittelbar westlich benachbarten Eisenbahnstrecken Hannover-Würzburg und Hannover-Kassel der Deutschen Bahn AG und der östlich benachbarten Hildesheimer Straße (K 260) und damit im Einwirkungsbereich der davon ausgehenden Schall- sowie teilweise der Erschütterungsemissionen des Personen- und Güterzugverkehrs sowie der Schall-emissionen des Kfz- und Stadtbahnverkehrs der Stadtbahnlinie 1. Die Eisenbahntrassen und die K 260 verlaufen in Nordwest – Südost-Richtung annähernd parallel zueinander bzw. beträgt der Abstand zueinander zwischen 450 m im nördlichen und 550 m im südlichen Bereich.

Im Zusammenhang mit den Umnutzungskonzepten für das ehemalige Fabrikgelände der Zuckerverbund Nord AG wurden zwischen 1995 und 2000 mehrere Lärmschutz- und Schwingungstechnische Gutachten eingeholt, die die Immissionen des Stadtbahn- und des Kfz-Verkehrs auf der Hildesheimer Straße (Kreisstraße K 260) und die Schall- und Erschütterungen des Schienenverkehrs auf der Nord-Süd-Schientrasse und der Neubautrasse der Deutschen Bahn AG und auch die Schallimmissionen durch den Betrieb der Schießsportanlage an der Ritterstraße für das gesamte, bis an die Ritterstraße erweiterte Planungsgebiet "Sehlwiese Süd" untersuchten¹ und der bisherigen Bauleitplanung für das gesamte Planungsgebiet 126 C zugrunde liegen.

Die dem Kfz- und Stadtbahnverkehr der Hildesheimer Straße zuzurechnenden Beurteilungspegel nehmen mit der Entfernung von der Schallquelle nach Westen hin, die der Eisenbahn nach Osten hin ab. Da sich die Pegel überlagern, werden im gesamten Plangebiet die für WA-Gebiet anzusetzenden Orientierungswerte nach DIN

¹ - "Schalltechnisches Gutachten zu der beabsichtigten Entwicklung im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik im OT Rethen der Stadt Laatzen", TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 1995.
 - "Schalltechnisches Gutachten zu den Geräuschimmissionen eines Schießstandes im Plangebiet der ehemaligen Zuckerfabrik Rethen in Laatzen, Ortsteil Rethen", TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 2000.
 - "Schwingungstechnisches Gutachten zu Erschütterungsimmissionen infolge Schienenverkehr auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 A III der Stadt Laatzen", TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 1999.
 - "Schwingungstechnisches Gutachten zu Erschütterungsimmissionen infolge Schienenverkehr auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 A III der Stadt Laatzen", 1.Fortschreibung, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 1999.
 - "Schwingungstechnisches Gutachten zu Erschütterungsimmissionen infolge Schienenverkehr auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 A III der Stadt Laatzen", 2.Fortschreibung, TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 2000.
 - "Beurteilung von Erschütterungsimmissionen", TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Hannover 2000.

18005 "Schallschutz im Städtebau" (Beiblatt 1, 1987) von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts teils deutlich überschritten.

7.2. Kfz- und Stadtbahnverkehr Hildesheimer Straße

Im Rahmen der 2007 – 2012 erfolgten Lärmkartierung und Lärmaktionsplanung gem. der EU-Umgebungslärmrichtlinie wurden die den o. g. Gutachten zugrundeliegenden Verkehrsbelastungen auf der Hildesheimer bezüglich des Kfz-Aufkommens (12.000 Kfz/Tag) und der Stadtbahnline 1 mit 60 Zügen/Tag bzw. 120 Fahrten pro Tag bestätigt. Die entsprechenden Emissionsschallpegel liegen beim Kfz-Verkehr bei 66,9 dB(A) tags / 55,9 dB(A) nachts, beim Stadtbahnverkehr bei 58,8 dB(A) tags / 55,8 dB(A) nachts.

Die aus dem Straßen- und Stadtbahnverkehr resultierenden Beurteilungspegel (Immissionswerte) für die Tageszeit liegen gem. TÜV-Gutachten innerhalb eines 140 m Parallelabstandes zur Hildesheimer Straße über dem Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von 55 dB(A) für WA-Gebiet, der Orientierungswert für die Nachtzeit von 45 dB(A) wird erst ab etwa 190 m Parallelabstand zur Hildesheimer Straße erreicht bzw. unterschritten.

Aufgrund der resultierenden Beurteilungspegel (Kfz + Stadtbahn) sind am westlichen Rand der Hildesheimer Straße der Lärmpegelbereich V (Baubestand) und im Plangebiet 126 C I – 1. Bauabschnitt - selbst die Lärmpegelbereiche IV bzw. III (bis bzw. ab 75 m Abstand zu Hildesheimer Straße) anzusetzen. Der Bau einer Lärmschutzwand an der Trasse der Stadtbahn kommt wegen der Erschließungserfordernisse der straßenseitigen, vorhandenen Bebauung nicht in Betracht.

7.3. Schall-Immissionen durch Eisenbahnverkehr

Im Rahmen der Lärmkartierung nach EU-Umgebungslärmrichtlinie hat das Eisenbahn-Bundesamt mehrfach Lärmrasterkarten veröffentlicht; der letzte Stand datiert vom 18.01.2011. Diese Berechnungen und Lärmkartierungen berücksichtigen naturgemäß nur vorhandene Lärmschutzanlagen und verzichten darüber hinaus auf den sonst üblichen Abzug des 5 dB(A) betragenden "Schienenbonus".

Aufgrund der mehr als 400 Züge/Tag unterschiedlicher Zugattungen, Zuglängen und Geschwindigkeiten liegen die vom TÜV ermittelten Emissionsschallpegel der Strecke Hannover-Kassel bei 71,1 dB(A) tags / 73,2 dB(A) nachts, die der Strecke Hannover-Eichenberg bei 75,4 dB(A) tags / 75,9 dB(A) nachts – die daraus resultierenden Schallemissionspegel etwa bei 77 bis 78 dB(A).

Für das Plangebiet 126 C I – 1. Bauabschnitt Nord – erreichen die durch die Eisenbahn verursachten Beurteilungspegel nachts (L_{night}) Werte von mehr als 60 dB(A), so dass die Teilflächen unterhalb der Planstraße ebenfalls nun dem LPB III zuzuordnen sind. Im vorangegangenen Planverfahren 126 C wurden in Berücksichtigung der dort vorgesehenen Lärmschutzanlagen teilweise dem Lärmpegelbereich II zugeordnet.

7.4. Erschütterungs-Immissionen durch die Eisenbahn

Die schwingungstechnischen Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass die vom Eisenbahnverkehr ausgehenden Erschütterungen einen Mindestabstand von 100 m bis 120 m zwischen Wohnhäusern und Gleiskörpern erfordern, wenn die Erschütterungen in den Wohnhäusern die Spürbarkeitsschwelle nicht überschreiten sollen. Ein Mindestabstand von 60 m bis 80 m sei ausreichend, wenn regelmäßig wahrnehmbare Erschütterungen akzeptiert werden. In der langfristigen Planung ist ein Heranrücken der Wohnbebauung bis max. 80 m zur Bahntrasse vorgesehen.

Der 1. Bauabschnitt liegt dagegen mit 200 m und mehr Abstand zu den Eisenbahngleisen, so dass hier mit Erschütterungseinwirkungen nicht zu rechnen ist und keine besonderen bauseitigen Vorkehrungen getroffen bzw. besonderen Anforderungen an Konstruktion und Material gestellt werden müssen.

7.5. Immissionen des Schützenhauses

Mit dem Schießstand des Schützenvereins Gleidingen (Ritterstraße) befindet sich am südlichen Rand des Planungsgebietes 126 C eine weitere Lärmquelle, *die jedoch aufgrund der Entfernung für den 1. Bauabschnitt, dem jetzigen Bebauungsplangebiet 126C I „Sehlwiese Süd 1. Bauabschnitt Nord“, keine planungsrechtlichen Erfordernisse oder Einschränkungen des jetzigen Betriebes auslöst zumal der Abstand mehr als 200 m beträgt. Heute beträgt der Abstand des Schießstandes zum nächstgelegenen bestehenden Wohngebiet ohne Lärmschutzmaßnahmen oder dergleichen nur ca. 100 m, so dass ein Abstand von 200 m nicht zu weiteren Einschränkungen des Schießstandes führen kann.*

Gegen die durch den Schießbetrieb des Schützenhauses (Kleinkaliber und Pistolen) hervorgerufen Geräuschimmissionen sieht die weitere Planung einen 7 m hohen Lärmschutzwall an der Nord- und der Westgrenze des betreffenden Grundstückes vor, der die künftige benachbarte Wohnbebauung abschirmt. Durch diese Lärmschutzanlagen und die Begrenzung der Schusszahl auf 1000/Tag kann der Orientierungswert von 55 dB(A) tagsüber bereits ab einer Entfernung von ca. 30 m zum Schießstand, bezogen auf die Räume des ersten Obergeschosses, eingehalten werden, ohne Lärmschutzwall wird der Orientierungswert erst ab einer Entfernung von etwa 100 m unterschritten und löst keine Schutzansprüche aus.

Da das dem Schützenhaus nächstgelegene (südöstlichste) Baugrundstück im ersten Bauabschnitt mehr als 200 m Entfernung zum Schießstand aufweist, sind die auf den ersten Bauabschnitt ohne Lärmschutzanlagen einwirkenden Immissionspegel zu vernachlässigen.

7.6 Schallschutz-Festsetzungen

Da in dem Planungsgebiet Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, sind die Orientierungswerte nach DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1 (Mai 1987), für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu Grunde zu legen.

Diese Orientierungswerte werden bei freier Schallausbreitung im gesamten Planungsgebiet – einschließlich des 1. Bauabschnittes - deutlich überschritten, so dass - in der weiteren Planung für die weiteren Bauabschnitte entlang der Eisenbahntrasse und der Schießsportanlage "aktive" Lärmschutzanlagen (LS-Wälle oder Wall-Wand-Kombinationen) von mindestens 7 m Höhe vorgesehen sind. Für den 1. Bauabschnitt sind die Lärmschutzanlagen nicht erforderlich.

Zur Gewährleistung der Nachtruhe sind für die künftigen Wohngebäude im gesamten Planungsgebiet – einschließlich des 1. Bauabschnittes - (zulässige max. Innenschallpegel von 30 bis 35 dB(A) nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern") entsprechende bauseitige, "passive" Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (1989) vorzunehmen. *Die DIN 4109 (Nov. 1989, letzte Aktualisierung 01/2001) kann im Rathaus der Stadt Laatzen – Team Stadtplanung- Marktplatz 13, 30880 Laatzen eingesehen werden. Die Planzeichnung enthält einen entsprechenden Hinweis.*

Dieser passive Schallschutz wird auf der Grundlage der errechneten Beurteilungspiegel dimensioniert, indem diese um jeweils 3 dB(A) erhöht werden und die maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 definieren. Anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgt die Zuordnung der Bauflächen in die Lärmpegelbereiche gem. Tabelle 8 der DIN 4109.

Der Bebauungsplan 126 C I – 1. Bauabschnitt Nord - regelt mit der textlichen Festsetzung § 6 die erforderlichen Maßnahmen zum passiven bauseitigen Schallschutz für alle in seinem Geltungsbereich gelegenen Wohnbauflächen, indem je nach Einordnung in die Lärmpegelbereiche (LPB) III oder IV im Sinne der DIN 4109 (siehe Zick-Zack-Linie in der Planzeichnung) die mindest-erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße für Außenwände und Fenster nachzuweisen sind. Hierzu können auch die objektbezogenen Korrekturwerte gem. Tab. 9 und 10 der DIN 4109 ausdrücklich angewandt werden

Gegenüber dem Gesamtplan Sehlwiese Süd haben sich die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche geringfügig verschoben. Dies wird der bauabschnittsweisen Planung und Realisierung gerecht.

Durch diese baulichen Maßnahmen, die als Auflagen Teil des Baugenehmigungsverfahrens werden, können auch in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte überschritten werden, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasser- und Löschwasserversorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist die Netzgesellschaft Laatzen GmbH & Co KG, die sich der Stadtwerke Hannover als Betreiber bedient. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Mit der Trinkwasserversorgung wird auch der Grundsatz der Löschwasserversorgung sichergestellt. Aufgrund der vorgesehenen maximalen Bebauung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW bei einer Gefahr der mittleren Brandausbreitung eine Löschwasserliefermenge von 96 m³/h (bzw. 1600 l/sec) über 2 Stunden bereitzuhalten. Ein Fließdruck von 1,5 bar muß vorhanden sein.

Hinsichtlich vorgesehener Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu beachten. Dieser Hinweis hat auch Gültigkeit für Baumpflanzungen in privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für die Abwasserbeseitigung ist die Stadt Laatzen zuständig. Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren durch den Anschluss an die Kanalisation, die technisch möglich ist. Neben den technischen Voraussetzungen für die Ableitung des Schmutzwassers sind auch ausreichende Klärkapazitäten vorhanden, so dass die Entsorgung sichergestellt werden kann.

Die Versickerung von Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht möglich, da die in der Tiefe anstehenden gut wasserdurchlässigen Kies- und Sandschichten bereits mit gespanntem Grundwasser erfüllt sind.

Dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich ist, ergibt sich aus einem von der NILEG Hannover mit Datum vom 06.09.1994, in Auftrag gegebenen Gutachten mit dem Titel: Ingenieurgeologischen Gutachten über die Bebaubarkeit des Erschließungsgebietes "Sehlwiese" im Ortsteil Rethen, Stadt Laatzen.

Laut diesem Gutachten ist das Grundwasser infolge der sehr geringen Durchlässigkeit der über den Sanden liegenden Lehmschichten größtenteils stark gespannt. Unmittelbar nach dem Durchbohren der Lehmschichten wurde gespanntes Grundwasser angetroffen, was einen raschen Anstieg des Grundwasserspiegels (GW-Spiegel) im Bohrloch zur Folge hat.

Der entspannte GW-Spiegel stellte sich zur Zeit der Geländeuntersuchungen in tiefen zwischen ca. 0,8 m und ca. 2 m unter Geländeoberfläche ein. Die einzelnen Grundwasserstände sind aus dem Gutachten zu entnehmen. Bezüglich der aufgelisteten Grundwasserstände wird im Gutachten darauf hingewiesen, dass der entspannte GW-Spiegel in niederschlagsreichen Jahreszeiten und bei Hochwasser der Leine lokal in unmittelbarer Nähe der Geländeoberfläche oder nur wenig darunter liegen wird. Für die Bebauung bedeutet dies, dass zum Schutz gegen Grundwassereinfluss unterhalb des GW-Spiegels liegende Gebäudetrakte eine wasserdruckhaltende Isolierung erhalten und als Wanne ausgebildet werden müssen.

Desweiteren wird im Gutachten auf die geringe Tragfähigkeit der überwiegend dort vorhandenen z.T. mehrere Meter dicken Schichten aus bindigen, weichen Böden hingewiesen. Diese weichen Böden weichen bei Wasserzutritt und mechanischer Beanspruchung zusätzlich auf, wodurch die ohnehin geringe Tragfähigkeit weiter reduziert wird. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen Flachgründungen von Wohnhäusern ohne Keller nur in Verbindung mit einem Bodenaustausch oder einer Baugrundverbesserung möglich. Für unterkellerte Gebäude ist in Bereichen mit gro-

ßer Mächtigkeit der Weichschichten ein Bodenaustausch erforderlich. Die Erd- und Gründungsarbeiten müssen im Schutz einer geschlossenen Wasserhaltung in Verbindung mit Pumpensämpfen und Baudränagen durchgeführt werden. Die im Gutachten beschriebenen, erforderlichen Gründungsmaßnahmen sind auch in Hinblick auf spätere GW-Absenkungen erforderlich. Andernfalls wären bereits erstellte Gebäude mit Flachgründungen innerhalb der weichen Lehmdecke durch benachbarte Wasserabsenkungen zusätzlich negativen Auswirkungen (Setzungen) ausgesetzt.

Die Erkenntnisse aus diesem ingenieurgeologischen Gutachten ersetzen nicht die Baugrunduntersuchungen für das einzelne Bauvorhaben. Vielmehr werden aufgrund des relativ großen Bohrrasters des Gutachtens ergänzende Baugrunduntersuchungen für erforderlich gehalten.

Die Erkenntnisse aus dem vorgenannten ingenieurgeologischen Gutachten sind in einem Entwässerungskonzept, das von der Stadt Laatzen speziell für den Bereich "Sehlwiese Süd" in Auftrag gegeben wurde, berücksichtigt worden. Das Konzept zeigt die verschiedenen Möglichkeiten der Schmutz- und Regenwasserentsorgung auf, stellt sie gegenüber und gibt Empfehlungen ab. Da das Plangebiet nun in einzelne Bauabschnitte durch einen Erschließungsträger entwickelt wird, wurde das Konzept an die geänderten Rahmenbedingungen angepasst. Beim ersten Bauabschnitt kann ein Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsanlagen erfolgen.

8.3 Energieversorgung

Träger der Elektrizitätsversorgung im Plangebiet ist die Netzgesellschaft Laatzen GmbH & Co KG, die sich der Stadtwerke Hannover als Betreiber bedient.

Um das Plangebiet ausreichend und sicher mit elektrischer Energie versorgen zu können ist laut Stellungnahme der E.On Avacon zum damaligen Bebauungsplanverfahren 126 C vom 30. 06.2006 eine Trafo-Station erforderlich. Ein Standort wurde noch nicht festgelegt. Trafo-Stationen können jedoch gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO überall im Plangebiet zugelassen werden. Im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes ein geeigneter Standort ermittelt.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG. Bei ausreichender Nachfrage kann das Plangebiet an das Gasverbraucheretz angeschlossen werden.

8.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG betreibt das Telekommunikationsnetz. Damit das Fernmeldenetz rechtzeitig ausgebaut werden kann und die Baumaßnahmen mit den anderen Leitungsträgern und dem Straßenbau koordiniert werden können, ist es notwendig so frühzeitig wie möglich der Telekom Hannover den Beginn und den Verlauf der Erschließungsmaßnahmen anzuzeigen.

8.5 Abfallentsorgung

Für die Beseitigung des Hausmülls und der gewerblichen Abfälle ist die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover (aha) zuständig. Die Entsorgung des Abfalls im Plangebiet ist gewährleistet. Im Bereich der öffentlichen Straßen sind die Fahrgassen und Wendeanlagen so dimensioniert, dass ein An- und Abfahren der Abfallentsorgungsfahrzeuge möglich ist.

Die Anwohner der privaten Stichstraßen müssen für die Müllabfuhr ihre Abfall- und Wertstoffsäcke auf privaten Flächen am Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zur Entleerung abstellen. Zu diesem Zweck sind in der Regel am Ende der Privatstraßen im Einmündungsbereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen Aufweitungen zum kurzfristigen Abstellen der Abfall- und Wertstoffsäcke vorgesehen.

Für eine zentrale Wertstoffentsorgung ist am Kreuzungspunkt mit der vorhandenen Marggrafstraße und dem Spindelweg im Plangebiet eine Fläche für Versorgungsanlagen Abfall festgesetzt. Diese Wertstoffinsel sollte aufgrund ihrer Lage mit Unterfluranlagen ausgerüstet werden.

8.6 Infrastruktur

Die zukünftige und die bereits dort ansässige Wohnbevölkerung wird durch die im Nahversorgungszentrum „Rethener Markt“ an der Hildesheimer Straße und durch die im alten Ortskern von Gleidingen vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ausreichendem Maße mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt.

Die am Ort vorhandene Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen ist ausreichend. Die Verwirklichung des Bebauungsplanes zieht keine weiteren kommunalen Folgeeinrichtungen nach sich. Der in unmittelbarer Nähe gelegene Kindergarten Sehlwiese in Rethen und die Grundschule in Rethen sowie der Kindergarten in Gleidingen und die Grundschule in Gleidingen besitzen Kapazitäten für die Kinder der zukünftigen Bewohner.

9. Altlasten

Laut Altlastenkataster sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es liegen keine konkreten Hinweise und Anhaltspunkte über Altstandorte vor.

Grundsätzlich muss im Plangebiet mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen wird deshalb eine Oberflächensondierung empfohlen. Für eine solche Maßnahme ist die Gefahrenabwehrbehörde zuständig. Sollten bei der Sondierung Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel festgestellt werden, ist das Dezernat 23 – Kampfmittelbeseitigung – der Zentralen Polizeidirektion, Marienstr. 34, 30171 Hannover zu benachrichtigen.

Die Planzeichnung enthält hierzu einen entsprechenden informellen Hinweis.

10. Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Die Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG).

Der Träger von Bau- und sonstigen Maßnahmen ist verpflichtet, den Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Laatzen, Marktplatz 13, 30880 Laatzen sowie dem Nds. Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, anzuzeigen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß §14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Planzeichnung enthält hierzu einen entsprechenden informellen Hinweis.

11. Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Die Entwicklung eines Wohngebietes auf landwirtschaftlich und bislang ungenutzten privaten Freiflächen ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verbunden. Daher ist es notwendig, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes und des möglichen Ausgleichs für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen festzulegen.

Diese Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Grünordnungsplan (GOP) zum damaligen Bebauungsplanverfahren 126 C Sehlwiese Süd konkretisiert und die Bewertung des Umweltzustandes und die umweltbezogenen Auswirkungen im Umweltbericht dargelegt. Diese Gutachten wurden nun auf Ihre Gültigkeit für das Planungsgebiet untersucht und um eine Artenschutzprüfung ergänzt.

Eine Naturschutzbeauftragte, eine Biologin, ein Landschaftsökologe sowie weitere Fachkräfte haben die aktuelle Situation vor Ort mit ihren Qualitäten für Natur und Landschaft verglichen mit der Situation zu dem Zeitpunkt, zu dem für den alten Bebauungsplan eine Bewertung der Belange des Umweltschutzes dargelegt in einem Umweltbericht und einem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 126 C erfolgt ist. Nach ihrer Einschätzung bewegen sich die aktuellen Nutzungen und Qualitäten im Korridor der Nutzungen und Qualitäten zum Zeitpunkt der Erstellung des alten Bebauungsplanes; zwischenzeitlich sind keine zusätzlichen besonders geschützten Arten hinzugekommen, so dass eine grundsätzlich neue Betrachtung und Bewertung der Umweltbelange nicht erforderlich wird.

Der damalige Umweltbericht ist Teil der Begründung und als Teil 2 angeheftet. Die Fachgutachten, wie der Grünordnungsplan (GOP) und die weiteren umweltbezogenen Stellungnahmen, wie auch die Artenschutzprüfung können bei Bedarf eingesehen werden.

Die im Grünordnungsplan enthaltenen Vorschläge werden nicht vollständig übernommen. Abweichungen gibt es bezüglich der Straßenquerschnitte und der Straßenraumaufteilung sowie den empfohlenen grünordnerischen Maßnahmen und den Empfehlungen zu textlichen Festsetzungen.

Die Abweichungen begründen sich zum Einen aus der frühzeitigen Erstellung des GOP – dem GOP lag ein manuell erstellter städtebaulicher Entwurf von 2005 zugrunde - sodass z. B. Flächengrößen nicht übereinstimmen. Zum Anderem unterliegt ein Entwurf in der Regel immer einer Überarbeitung. Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes bzw. der Festlegung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurde u.a. der Geltungsbereich überarbeitet, sodass allein schon im Bezug auf die Gesamtgröße des Plangebietes und des jetzigen Planungsgebietes Differenzen zum GOP besteht.

Desweiteren sind im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 126 C Anregungen eingegangen, die u.a. zu einer Änderung der Artenliste geführt haben und nun auch in den Bebauungsplan Nr.126 C -1 – „Sehlwiese Süd- 1. Bauabschnitt – Nord“ übernommen werden. Arten wurden herausgenommen und die Qualität des Pflanzgutes für die öffentlichen Flächen neu definiert. Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen sind nur die Wildformen der angegebenen Arten zu verwenden und zwar als autochthones (regionales) Pflanzgut, um hier auch einen im GOP enthaltenen Wertfaktor von 2 für Parkanlage/Grünzüge und 3 für Gehölzflächen zu erhalten, wobei diese Gehölzflächen, die im Bebauungsplan Nr. 126 C um extensive Wiese ergänzt wurde, nicht im Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes liegen. Eine andere als im GOP festgehaltene Biotopbewertung wurde aktuell für den Weg am unteren Rand der Hanggrundstücke festgestellt. Eine Bewertung mit 3 Biotopwertpunkten ist bei diesem „Trampelpfad“ mittlerweile zu hoch. In Anlehnung an die Bewertung des GOP für Wirtschaftswege mit 2 Biotoppunkten wird auch für diese Fläche ein Biotopwert von 2 Punkten berechnet. Desweiteren ist eine bewertete Fichteneingrünung nicht mehr vorhanden so dass auch diese Fläche nun als PHZ (neuzeitlicher Ziergarten) mit 1 Biotopwertpunkt statt bisher 2 Biotopwertpunkten in die Berechnung eingeht. Bei einer neu hinzukommenden Fläche im Norden des Planungsgebietes wird entsprechend dem Bestand 50% durch Scheunengebäude versiegelt und 50% Freifläche analog der bisherigen Bewertungen des GOP eine Bewertung mit 0 und 1 und damit insgesamt 0,5 Punkten empfohlen.

Gegenüber den Empfehlungen des GOP wird auf eine Festsetzung von detaillierten Bepflanzungsvorgaben für den Großteil der öffentlichen Flächen verzichtet. Die als notwendig erachteten Festsetzungen sind im TF § 8 zusammengefasst. Des weiteren ist der Anteil der privaten Freiflächen mit ca. 50 v. H. der Grundstückfläche zu hoch angesetzt und die Regelung zu Nebenanlagen, die nach der Empfehlung nicht an der Grenze zu den öffentlichen Freiräumen angeordnet werden dürfen, bei den voraussichtlichen Grundstückgrößen mit ca. 400 qm für Einzelhäuser zu eng gefasst. Bei einer GRZ von 0,4 mit Erhöhung auf 0,6 muss von einer Versiegelung von 60 %

ausgegangen werden. Gemäß textlicher Festsetzung TF § 7.2 sind 40% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen wobei davon 50% mit Gehölzen bestimmter Qualität anzulegen sind. Daraus ergibt sich ein Biotopwert in Anwendung der Bewertung des GOP und dem verwendeten Osnabrücker Modell von 1 Biotopwertpunkt für den „Ziergarten“ und 2 Biotopwertpunkte für die Gehölze. Die Hausbäume geregelt in der TF § 7.1 können auf die Anpflanzungen nach TF §7.2 angerechnet werden.

Bei Gegenüberstellung der Eingriffs- und Ausgleichbilanz laut GOP und den in einzelnen Punkten getroffenen Abweichungen laut Bebauungsplan und den aktuellen Erhebung ergibt sich folgende Bewertung:

Bewertung /Biototyp Bestand	Code	qm	Wertfaktor	Wertpunkte
Acker	A	13296	1	13296
Halbruderale Gras-Staudenflur	DO	538	2	1076
Artenarmes Intensivgrünland	GI	3862	2	7724
Ziergarten und Überbauung 50/50	PHZ/X	650	0,5	325
Neuzeitlicher Ziergarten	PHZ/HE	5130	1	5130
Gesamtfläche		23476		27551

Bewertung /Biototyp Planung	Code	qm	Wertfaktor	Wertpunkte
Öffentliche Grünfläche Parkanlage	PAN	2205	2	4410
Verkehrsflächen	X	1892	X	0
Straßenbäume 10 x 10 qm	HE	100	2	200
Versorgungsfläche	X	219	0	0
Private Erschließungsflächen (Geh- Fahr- und Leitungsrechte)	X	2230	0	0
Private Freiflächen (40% der Wohnflächen (16830 qm x 40% = 6732 qm davon 50 % Gehölze mit 2 Punkten und 1 Punkt für PHZ				
Gehölze	HE	3366	2	6732
Ziergarten	PHZ	3366	1	3366
Versiegelte überbaute Wohnflächen (erweiterte GRZ 0,6)	X	10098	0	0
Gesamtfläche		23476		14703

Innerhalb des Eingriffsortes können 14703 Biotopwertpunkte von 27551 vorhandenen Biotopwertpunkten für den Bestand erreicht werden. Es bleibt ein Defizit von 12848 Biotopwertpunkten am Eingriffsort. Diese fehlenden Biotopwertpunkte könnten zum Teil auf einer Städtischen Fläche die innerhalb der ca. 14,8 ha umfassenden damaligen Bebauungsplangebietes 126 C liegt, vertraglich gesichert werden.

Das betreffende Flurstück 44 /1, der Flur 8, Gemarkung Gleidingen liegt an der Ritterstraße und umfasst 1775 qm. Laut Grünordnungsplan wird diese Fläche zu 40 % als DO mit 2 Biotopwertpunkten bewertet. Die weiteren 60% der Fläche gehen als Ackerfläche mit 1 Biotopwertpunkt in die Berechnung ein. Somit ergibt sich für als Bestandsbewertung $1775 \times 40\% = 710$ qm mit 2 Biotopwertpunkte = 1420 Punkte plus $1775 \times 60\% = 1065$ qm mit 1 Biotopwertpunkt = 1065 Punkte. Die vorhandene Fläche wird somit insgesamt mit 2845 Punkten bewertet. Bei einer Aufwertung als öffentliche Grünfläche mit der Wertigkeit 2 würde diese Fläche von 1775 qm 3550 Biotopwertpunkte erreichen und damit ein Biotoppunktguthaben von 1065 Punkten erreichen.

Nach dem Punktwertverfahren können zusammen mit einer externen Fläche 14703 Biotopwertpunkte am Eingriffsort und 1065 Biotopwertpunkte auf einer externen städtischen Fläche erzielt werden. Dies ist gegenüber dem Bestand von 27551 Biotopwertpunkten ein Defizit von $27551 - 15768 = 11783$ Biotopwertpunkten. *Dieses Defizit wird über eine zusätzliche vertragliche Vereinbarung ausgeglichen, sodass mit der vertraglichen Vereinbarung und der externen Fläche die als externe Kompensationsmaßnahme gem. § 1 a Abs. 3 BauGB als "sonstige geeignete Maßnahme zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" durchgeführt wird ein vollständiger Ausgleich erreicht wird.*

Die Stellungnahmen und Gutachten zu Umweltthemen können eingesehen werden. Dies sind:

- der GOP zum Bebauungsplan Nr. 126 C von Oktober 2005
- Ersteinschätzung und Gültigkeit des GOP zum Schutzgut Tiere und Pflanzen und Biotoptypen, Mai 2012
- Ersteinschätzung und Artenschutzprüfung Bereich Avifauna, April 2012
- Ersteinschätzung und Gültigkeit des GOP zum Schutzgut Boden,
- Stellungnahme zum Schutzgut Wasser/Gewässerschutz vom 23.Mai2012

Der Umweltbericht von Juli 2006 ist als Teil 2 der Begründung beigelegt.

12. Bodenordnung

Für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 126 C – I – „Sehlwiese Süd – 1. Bauabschnitt – Nord“ sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Für den überwiegenden Teil der Grundstücke hat der Erschließungsträger Kaufoptionen oder ist selbst Eigentümer. Bei den weiteren Grundstücken ist der Zuschnitt so, dass eine bebauungsplangemäße Bebauung erfolgen könnte. Das zur Realisierung des damaligen Bebauungsplangebietes 126 C erforderliche Umlegungsverfahren soll abgebrochen werden.

13. Kosten / Finanzierung

Die durch die noch ausstehenden Versorgungs- und Erschließungsanlagen ausgelösten Kosten werden vom Erschließungsträger übernommen.

Die Kosten für den Abbruch des Umlegungsverfahrens sind noch nicht von der Umlegungsstelle quantifiziert worden. Nach deren erster Einschätzung sind die bereits geleisteten Abschlagzahlungen so hoch, dass eventuell keine zusätzlichen Kosten auf die Stadt zukommen werden.

Laatzen, den 14.08.2012

611-01/126 C-I-00

61 Bel

Prinz,
Bürgermeister