

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

DS.-Nr. 2012/296/2
Anlage D

Behörde / Träger öffentl. Belange / Private	Stellungnahme vom	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung
<u>Handwerkskammer Hannover / Wirtschaftsförderung</u> Weder Anregungen noch Bedenken	28.06.2013 s.Anlage 1	Kenntnisnahme
<u>LH Hannover - FB Planen u.Stadtentw.</u> Weder Anregungen noch Bedenken	03.07.2013 s.Anlage 2	Kenntnisnahme
<u>Avacon AG</u> Weder Anregungen noch Bedenken Vor Baubeginn muss eine aktuelle Leitungsauskunft in der Dokumentation eingeholt werden Ansprechpartner: Herr Kromer Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt Tel. 05066 / 83-32482, mail: leitungsauskunft.sarstedt@avacon.de	10.07.2013 s.Anlage 3	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhält hierzu einen Hinweis zur Beachtung in der nachfolgenden Genehmigungsplanung
<u>Enercity Netzgesellschaft</u> Weder Anregungen noch Bedenken	18.07.2013 s.Anlage 4	Kenntnisnahme
<u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Weder Anregungen noch Bedenken	23.07.2013 s.Anlage 5	Kenntnisnahme
<u>Polizeidirektion Hannover</u> Es wird auf die kriminalpräventiven Aspekte, wie ausreichende Beleuchtung und angepasste Bepflanzung in Bezug auf Sichtachsen hingewiesen.	23.07.2013 s.Anlage 6	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhält hierzu einen Hinweis zur Beachtung in der nachfolgenden Genehmigungsplanung
<u>Landwirtschaftskammer Hannover</u> Weder Anregungen noch Bedenken	25.07.2013 s.Anlage 7	Kenntnisnahme

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

Behörde / Träger öffentl. Belange / Private	Stellungnahme vom	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung
aha Abfallwirtschaftsbetrieb Reg.Hannover Hinsichtlich der Entsorgung des Gebäudes mit Müll geben die Erläuterungen keine Auskunft, inwieweit dies über Abfall- und Wertstoffsäcke oder feste Container bzw. Tonnen erfolgen soll. Für die zukünftige Abfallentsorgung ist folgendes zu beachten: 1. Bei der ausschließlichen Entsorgung über Abfall- bzw. Wertstoffsäcke sind diese am Tage der Abholung grundsätzlich an der Ritterstraße bereitzustellen. Dies gilt auch für Altpapier- und die "O"-Tonne. 2. Ist die Entsorgung über gemeinschaftliche Abfall- und Wertstoffcontainer geplant, sollte hierfür ein Standplatz innerhalb 15 m von der Ritterstraße eingeplant werden (kostenfreie Abholung durch "aha"-Mitarbeiter). Bei Transportwege von über 15 m haben die Nutzer die Wahl, den/die Behälter zur Leerung selbst an der Ritterstraße bereitzustellen oder den - nach Entfernung gestaffelten - kostenpflichtigen Holservice von "aha" in Anspruch zunehmen. Weiterhin sind diese bei Abholung von "aha" Mitarbeiter ebenerdig aufzustellen und den Transportweg nicht über Stufen und Steigungen > 5% zu führen. Ein Standplatz in Kellerräumen oder Tiefgaragen wäre demnach unzulässig. Ab Frühjahr 2016 wird für den Raum Laatzen die Abfuhr der Restabfälle nur noch über feste Behälter (Container oder Tonnen) erfolgen. Neubaugrundstücke werden ab diesem Zeitpunkt im Gegensatz zu Bestandgrundstücken grundsätzlich nur noch an die Behälterabfuhr angeschlossen.	29.07.2013 s.Anlage 9	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhält hierzu einen Hinweis zur Beachtung in der nachfolgenden Genehmigungsplanung. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Standorte für Abfallbehälter dargestellt.
<u>Region Hannover Team Städte</u>	31.07.2013	
Bodenschutz: Im Plangebiet befindet sich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), da hier durch ehemalige Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen. Im Plangebiet (Standortnummer: 253.008.5.010.0037) wurde im Rahmen von Baugrunduntersuchungen im Bereich des stillgelegten Erdtank für Heizöl eine Untergrundverunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, welche bis in eine Tiefe von 0,8 m und GOK reicht. Ferner wurde eine flächenhafte, bis 1,6m und GOK reichende, mit Bauschutt und	s. Anlage 10	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt Hinweise mit aufgenommen.

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

Ziegelbestandteilen durchsetzte Auffüllung auf dem Baugrundstück erkundet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altlast im Sinne des § 2 (5) BBodSchG. Es bestehen aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden: Auflagen Vor den Baumaßnahmen ist, nach Abbruch der Betriebsgelände, eine übersichtsmäßige Untersuchung des Bodens gemäß den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) durchzuführen. Hierzu sind auf der ca. 5.000 qm großen Fläche fünf Bodenmischproben aus 0-10 cm und 10-35 cm Tiefe zu entnehmen und einer gutachterlichen Bewertung durch ein geologisches Fachbüro oder ein zugelassenes Labor zu unterziehen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind der Region Hannover - Team Abfall/Bodenschutz - zur abschließenden Bewertung vorzulegen. Der stillgelegte Heizöltank ist zu heben und die in diesem Bereich befindliche Untergrundverunreinigung (Hauptbelastungsbereich) mittels Bodenaustausch zu sanieren. Dabei gelten für den Parameter MKW folgende Sanierungswerte: Ungesättigte Bodenzone: 1.000 mg/kg Gesättigte Bodenzone: 500 mg/kg Grundwasser: 0,2 mg/kg Sämtlicher im Rahmen von Erdbauarbeiten anfallender Bodenaushub ist, sofern es sich nicht zweifelsfrei um unbelastetes Material handelt, vor Ort bereitzustellen (in Containern bzw. Haufwerke von maximal 250 m³) und von einem Sachverständigen nach den Regeln der LAGA M20 repräsentativ zu beproben und durch ein zugelassenes Labor zu untersuchen. Ebenso ist mit den bei Gebäuderückbauarbeiten anfallenden Abfällen zu verfahren, sofern diese nicht zweifelsfrei als unbedenklich einzustufen sind. Die Analyseergebnisse und Probenahmeprotokolle einschließlich einer Empfehlung des Sachverständigen zur ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung sind der Region Hannover – Team 36.08 – Postfach 147, 30001 Hannover zur abschließenden Prüfung vorzulegen. Dortige Ansprechpartner sind Herr Hahn (0511/616-21041) oder Herr Wilhelm (0511/616-22793). Hinweise Es wird ein nach § 18 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)		

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

Brandschutz: Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 1.600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen. Hinsichtlich der Zugänglichkeit/Zuwegung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird allgemein auf §§ 1 und 2 DVO-NBauO in Verbindung mit DIN 14090 verwiesen.		Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt Hinweise mit aufgenommen.
Gewässerschutz: Für die geplante Versickerung des Oberflächenwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Region Hannover - Team Gewässerschutz West - zu beantragen.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Punkt Hinweise mit aufgenommen.
Raumordnung: Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Behörde / Träger öffentl. Belange / Private	Stellungnahme vom	Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung
Protokoll zum Erörterungstermin gem. § 3 (1) BauGB Die Höhe und Massivität des geplanten Baukörpers im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, insbesondere im südlichen Grundstücksteil wird von einigen der teilnehmenden Anwohner, mit Verweis auf die eigenen Beschränkungen kritisiert und um eine Reduzierung um ein Geschoss gefordert.	15.01.2013 Siehe Anlage 11	Die Einwendungen der Nachbarn zur Höhe und Massivität des geplanten Baukörpers im hinteren (südwestlichen) Grundstücksteil und die damit notwendige Reduzierung um ein Geschoss werden zur Kenntnis genommen. An dem Planungskonzept wird festgehalten. Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Staffelung der Baukörper über eine III – Geschossigkeit an der Ritterstraße, eine II-Geschossigkeit im mittleren Teilbereich des Plangebietes und im Süden zur freien Landschaft eine I-Geschossigkeit vor. Damit wird einerseits der umgebenden Bebauung und andererseits des schon vorhandenen Gebäudekörpers Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das vorliegende Bauvorhaben wird nicht gesehen.

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

H. u. M. Töppe Das im südlichen Plangebietsbereich befindliche Landschaftsschutzgebiet dient als Frischluftschneise für den Ort. Diese Funktion kann durch eine 3 geschossige über 12 m hohe Bebauung beeinträchtigt werden. Der vorgesehene Bebauungsplan umfasst neben dem Planvorhaben auch Nachbargrundstücke, nicht aber die eigenen Grundstücksflächen. Welche Gründe liegen dem Umfang zu Grunde? Es werden starke Bedenken gegen die Planung vorgebracht, weil sie - absolut nicht mit dem vorhandenen Ortsbild korrespondiert, - das Wohl der Allgemeinheit nicht beachtet und zu nicht beabsichtigten Härte führt, - keine zwingenden Gründe bestehen, § 34 BauGB hier aufzugeben.	18.01.2013 Anlage 12	Die Einwendungen der Nachbarn zum Planungskonzept werden zur Kenntnis genommen. An dem Planungskonzept wird festgehalten. Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ritterstraße“ betreibt die Stadt Laatzen das notwendige Bebauungsplanverfahren um das vom Vorhabenträger vorgelegte Planungskonzept planungsrechtlich vorzubereiten. Eine Genehmigung im Rahmen des § 34 BauGB dem sogenannten „Einfügegebot“ ist nicht zulässig. Die Stadt Laatzen sieht in dem vorliegenden Bebauungskonzept des Vorhabenträgers eine für das Ortsbild von Gleidingen wichtige Revitalisierung der aufgegebenen Brotfabrik im innenstadtnahen Wohngebiet. Mit der Unterbringung von verdichteten Wohnungsbau in der Ortsmitte von Gleidingen und der direkten Nähe zum öffentlichen Nahverkehr folgt die Stadt Laatzen dem Wunsch des Gesetzgebers zur Innenentwicklung der Städte und der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Staffelung der Baukörper über eine III – Geschossigkeit an der Ritterstraße, eine II-Geschossigkeit im mittleren Teilbereich des Plangebietes und im Süden zur freien Landschaft eine I-Geschossigkeit vor. Damit wird einerseits der umgebenden Bebauung und andererseits des schon vorhandenen Gebäudekörpers Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das vorliegende Bauvorhaben wird nicht gesehen. Das südlich an das Bauvorhaben angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird mit der vorliegenden Planung nur insoweit überplant, dass die vorhandenen asphaltierten Stellplätze zurückgebaut und entsprechend begrünt werden. Hierdurch entsteht eine Verbesserung der Bedingungen für das Landschaftsschutzgebiet. Eine Verschlechterung der klimatischen Bedingungen für das Wohnumfeld und für das Landschaftsschutzgebiet ist durch die Umnutzung der Gewerbebrache in ein Wohngebiet sowie die Flächenbeschränkungen nach Süden nicht zu erwarten. Eine Überplanung der angrenzenden Nachbargrundstücke wird innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht betrieben und ist für die Umsetzung des Planungskonzeptes auch
--	---	--

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

		nicht notwendig. Im Rahmen der 76. Flächennutzungsplanänderung werden auch umgebende Flächen mit in den Geltungsbereich einbezogen und überplant, da der rechtswirksame Flächennutzungsplan diese Fläche entgegen der derzeitigen Wohnnutzung als Dorfgebiet (MD-Gebiet) ausweist. Daher erfolgt hier nur eine Anpassung an dem Bestand. Weitere Flächen in die Planung der 76. Änderung hineinzunehmen ist nicht notwendig, da diese Flächen bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) ausgewiesen sind.
H. u. M. Töppe Es wird auf eine Unverträglichkeit des Bauvorhabens aufgrund seiner Dimension mit dem vorhandenen Ortsbild hingewiesen. Mit der Verwirklichung des Bauvorhabens wird es eine Einsichtmöglichkeit in die benachbarten Gärten und Häuser der mittelbaren Anlieger geben. Das vorliegende Bauvorhaben wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die verbleibenden Nachbargrundstücke an der Ritterstraße und der Ringstraße behalten dagegen den ungünstigen Status als Dorfgebiet. Diese Grundstücke sollten auch überplant werden.	30.07.2013 s.Anlage 13	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und nicht befolgt. Die Planung wird beibehalten. Die Stadt Laatzen sieht in dem vorliegenden Bebauungskonzept des Vorhabenträgers eine für das Ortsbild von Gleidingen wichtige Revitalisierung der aufgegebenen Brotfabrik im ortsnahen Wohngebiet. Mit der Unterbringung von verdichteten Wohnungsbau in der Ortsmitte von Gleidingen und der direkten Nähe zum öffentlichen Nahverkehr folgt die Stadt Laatzen dem Wunsch des Gesetzgebers zur Innenentwicklung der Städte und der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Staffelung der Baukörper über eine III – Geschossigkeit an der Ritterstraße, eine II-Geschossigkeit im mittleren Teilbereich des Plangebietes und im Süden zur freien Landschaft eine I-Geschossigkeit vor. Damit wird einerseits der umgebenden Bebauung und andererseits des schon vorhandenen Gebäudekörpers Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das vorliegende Bauvorhaben wird nicht gesehen. Die Einsehbarkeit in die Nachbargrundstücke durch das vorliegende Bauvorhaben ist nicht anders als in anderen vergleichbaren Wohngebäuden. Die gesetzlichen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden eingehalten. Die im südöstlichen Plangebietsbereich vorhandene Grenzgarage wird zurückgenommen. Der gesetzliche Grenzabstand wird hier zukünftig auch eingehalten.

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

Meyerhoff 1. Feuerwehrzufahrt: Ist eine Schranke vorgesehen um ein Befahren des hinteren Grundstückes und das Abstellen von Pkw's zu verhindern? (im Bebauungsplan aufnehmen oder schriftliche Zusicherung) 2. Für die hinteren Grundstücke Nr. 15b, 15a, 19a und weitere Häuser westlich, sowie einige Hausbauten östlich des Grundstückes Nr. 7 wurde bisher für eine hintere Bebauung die Auflage erteilt, dass sie sich niedrig zur Straßenbebauung und zum Landschaftsschutzgebiet einfügt. 3. Es muss gewährleistet sein, dass die Außenbeleuchtung des Grundstückes Nr. 7 so gestaltet wird, dass die Nachbargrundstücke nicht mit ausgeleuchtet werden. Die Höhe des Bauvorhabens muss auf 7 m begrenzt werden, damit es sich in die dörflich geprägte Bauweise einfügt! 4. Die uns, (Hausnummer 15b + 15 a) zugesagte Sicht- und Lärmschutzmauer, mit einer Mindesthöhe von 1,80 m über dem Grundstücksniveau von 15 b, muss im Bebauungsplan aufgeführt oder eine schriftliche Zusage gemacht werden.	29.07.2013 s.Anlage 14	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und nicht befolgt. Die Planung wird beibehalten. Die Stadt Laatzen sieht in dem vorliegenden Bebauungskonzept des Vorhabenträgers eine für das Ortsbild von Gleidingen wichtige Revitalisierung der aufgegebenen Brotfabrik im innenstadtnahen Wohngebiet. Mit der Unterbringung von verdichteten Wohnungsbau in der Ortsmitte von Gleidingen und der direkten Nähe zum öffentlichen Nahverkehr folgt die Stadt Laatzen dem Wunsch des Gesetzgebers zur Innenentwicklung der Städte und der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Staffelung der Baukörper über eine III – Geschossigkeit an der Ritterstraße, eine II-Geschossigkeit im mittleren Teilbereich des Plangebietes und im Süden zur freien Landschaft eine I-Geschossigkeit vor. Damit wird einerseits der umgebenden Bebauung und andererseits des schon vorhandenen Gebäudekörpers Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das vorliegende Bauvorhaben wird nicht gesehen. Für den südwestlichen Grundstücksbereich ist alleinig eine nicht versiegelte Feuerwehrzufahrt geplant und zulässig. Weiterer Fahrzeugverkehr in den hinteren südwestlichen Grundstücksbereich ist nicht zulässig. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbebauung wird entgegen der bisherigen gewerblichen Nutzung in diesem Bereich zukünftig nicht mehr stattfinden. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung können weitergehende Maßnahmen getroffen werden, wie z.B. den Einbau einer Schranke und deren Sicherung über Auflagen. Eine Regulierung der Aussenbeleuchtung des Wohnbauvorhabens kann im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Eine Beeinträchtigung der nachbarrechtlichen Belange durch das Wohnbauvorhaben ist jedoch auch nicht zu erwarten. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der angestrebten Umwandlung von gewerblichen Flächen hin zu Wohnbauflächen nicht notwendig. Der Vorhabenträger wird jedoch zur westlichen Grundstücksgrenze eine 1,80 m über Oberkante Geländeniveau hohe Sichtschutzwand errichten. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
--	---	--

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

Meyerhoff Es wird, zwecks Wahrung eigener Interessen, um eine weitere Beteiligung bei der Nutzungsänderung des Nachbargrundstückes gebeten.	26.07.2013 s. Anlage 15	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und befolgt. Die Stadt Laatzen hat die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ritterstraße“ mit Bekanntmachung in den ortsüblich vorgeschriebenen Bekanntmachungsblättern seiner Hinweispflicht Rechnung getragen. Weiterhin wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein weiteres Mal der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. Dort hat die Öffentlichkeit eine weitere Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Darüberhinausgehende Beteiligungen sieht der Gesetzgeber für solche Planvorhaben nicht vor und sind aus Sicht der Stadt Laatzen auch nicht notwendig.
Protokoll zum Abstimmungsgespräch mit W. und H.W. Meyerhoff , D.Mahler - Die absolute Höhe des geplanten Gebäudekomplexes wird auf voller Länge in Nord-Süd-Richtung als zu hoch empfunden. Berücksichtigt man den Niveauunterschied innerhalb des Geländes von 1,5 m, entstünden Baukörper mit rund 12 m Höhe, die insbesondere im südlichen Bereich die Nachbarbebauung um das Doppelte überragen würden. - Dadurch würden Einsichtsmöglichkeiten in die Nachbargrundstücke geschaffen, insbesondere in deren rückwärtigen Ruhezonen, die die Gesprächsteilnehmer als rücksichtslos empfinden. - Die Baumasse, die Kubatur sowie das Bauvolumen werden als zu groß und dem Charakter des Ortes und der umliegenden Bebauung als nicht angemessen eingestuft. - Die Grenzabstände werden als zu gering angesehen, das Vorhaben rücke zu nahe an die Nachbargrundstücke, es wird bezweifelt, ob der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m von der Grenze mit allen Bauteilen (z.B. Terrassen) überhaupt eingehalten würden. - Es werden Lärmeinwirkungen auf die Nachbargrundstücke befürchtet, insbesondere von dem Kinderspielplatz an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Das Bauvorhaben habe sich im bisherigen Verfahrensablauf in einer Form entwickelt, die zu Verschlechterungen aus Sicht der Nachbarn führen, beispielsweise sei die GRZ von 0,4 auf 0,5 hochgesetzt worden, es wird bezweifelt, ob 0,5 für das Bauvorhaben ausreicht.	17.07.2013 s. Anlage 16	Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen und nicht befolgt. Die Planung wird beibehalten. Die Stadt Laatzen sieht in dem vorliegenden Bebauungskonzept des Vorhabenträgers eine für das Ortsbild von Gleidingen wichtige Revitalisierung der aufgegebenen Brotfabrik im innenstadtnahen Wohngebiet. Mit der Unterbringung von verdichteten Wohnungsbau in der Ortsmitte von Gleidingen und der direkten Nähe zum öffentlichen Nahverkehr folgt die Stadt Laatzen dem Wunsch des Gesetzgebers zur Innenentwicklung der Städte und der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht eine Staffelung der Baukörper über eine III – Geschossigkeit an der Ritterstraße, eine II-Geschossigkeit im mittleren Teilbereich des Plangebietes und im Süden zur freien Landschaft eine I-Geschossigkeit vor. Damit wird einerseits der umgebenden Bebauung und andererseits des schon vorhandenen Gebäudekörpers Rechnung getragen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch das vorliegende Bauvorhaben wird nicht gesehen. Die Einsehbarkeit in die Nachbargrundstücke durch das vorliegende Bauvorhaben ist nicht anders als an anderen vergleichbaren Wohngebäuden. Die gesetzlichen Grenzabstände nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) werden eingehalten. Die im südöstlichen Plangebietsbereich vorhandene Grenzgarage wird zurückgenommen. Der gesetzliche Grenzabstand wird hier zukünftig auch eingehalten. Die

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

- Wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die GRZ eingerechnet? Wenn ja, ist dies im Hinblick auf den Status als Landschaftsschutzgebiet zulässig?		bauordnungsrechtlichen Anforderung insbesondere die Einhaltung der Abstandsvorschriften werden in der nachfolgenden Baugenehmigungsplanung überprüft und sind entsprechend einzuhalten. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich können diese Vorschriften auch eingehalten werden. Aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen sind aufgrund der angestrebten Umwandlung von gewerblichen Flächen hin zu Wohnbauflächen nicht notwendig. Der Vorhabenträger wird jedoch zur westlichen Grundstücksgrenze eine 1,80 m über Oberkante Geländeniveau hohe Sichtschutzwand errichten. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Stadt Laatzen sieht keine Lärmeinwirkungen durch den südlich einzurichtenden Kinderspielplatz für unter 6-jährige Kinder für die benachbarten Grundstückseigentümer. Nach der aktuellen Rechtsprechung sind solche Geräuscheinwirkungen für benachbarte Grundstückseigentümer hinzunehmen, da die alltäglichen Geräusche von Kindern eine dem Wohnen natürliche Geräuschquelle widerspiegelt. Die Überschreitung der Obergrenzen der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aus städtebaulichen Gründen notwendig, weil an diesem zentralen, innerstädtischen Standort mit direktem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr eine Nachverdichtung mit Wohnraum geplant ist. Durch die Umwandlung und Wiedernutzung dieser vollständig versiegelten gewerblichen Brachfläche in zentraler Lage von Gleidingen soll eine Neuüberplanung und Neuversiegelung von Ackerflächen im Außenbereich im Sinne des Gebotes des sparsamen Umgangs von Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) vermieden werden. Derzeit wird schon die Obergrenze für WA-Gebiete (GRZ von 0,4) durch den gewerblichen Bestand überschritten. Die GRZ-Obergrenzen-Überschreitung um 0,1 ergibt sich vor allem dadurch, dass die zwischen den beiden Gebäudekörpern geplante Erschließungszone der einzelnen Wohnungen als sogenannte Mikroklimazone konzipiert ist. Das bedeutet, dass dieser Bereich zusätzlich mit einer flächigen Verglasung überdacht wird und die angrenzenden Hausfassaden als Speicherwände dienen und somit als Wärmepuffer zur Energiegewinnung genutzt werden kann. Neben
--	--	---

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

		diesem klimatischen Hintergrund der Mikroklimazone sollen diese begrünten, wind- und witterungsgeschützten Bereiche als Begegnungszone der Hausbewohner dienen. Im Allgemeinen werden diese Bereiche nicht zur GRZ hinzugezählt, da sie nicht zu den Hauptanlagen zählen. Durch die Überdachung dieser Zone kann die GRZ von 0,4 jedoch nicht mehr eingehalten werden. Die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl auf 0,5 wird weiterhin durch eine Entsiegelung/Abriss von bisherigen Baukörpern der ehemaligen Brotfabrik (bisherige höhere Grundflächenzahl des Bestandes) und durch den Rückbau der asphaltierten Stellplatzanlage im Süden des Plangebietes (Maßnahmenflächen für Natur und Landschaft) ausgeglichen. Dadurch wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie für die nähere Umgebung nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (siehe Umweltbericht – Schutzgüter der Begründung). Das südlich an das Bauvorhaben angrenzende Landschaftsschutzgebiet wird mit der vorliegenden Planung nur insoweit überplant, dass die vorhandenen asphaltierten Stellplätze zurückgebaut und entsprechend begrünt werden. Hierdurch entsteht eine Verbesserung der Bedingungen für das Landschaftsschutzgebiet. Eine Verschlechterung der klimatischen Bedingungen für das Wohnumfeld und für das Landschaftsschutzgebiet ist durch die Umnutzung der Gewerbebrache in ein Wohngebiet sowie die Flächenbeschränkungen nach Süden nicht zu erwarten.

Bauleitplanung "Ritterstraße" im OT Gleidingen
Verfahren nach §3(1) u. §4(1)BauGB

- Es wird auf die nicht mehr Funktionsfähigkeit der Regenwasserentwässerung im Süden des Plangebietes hingewiesen. Für die Regenwasserentwässerung ist eine neue Lösung zu finden.		Der Hinweis zur Regenwasserentwässerung wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhält hierzu einen Hinweis zur Beachtung in der nachfolgenden Genehmigungsplanung. Abwägung: Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung ist die Regenwasserentwässerung mit der Stadt Laatzen abzuklären. Eine Vorabstimmung des Regenwasserkonzeptes erfolgt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung. Eine Entwässerung des Regenwassers erfolgt über vorhandene oder über neu einzurichtende Versickerungsmulden im Plangebiet. Eine Beeinträchtigung der Belange der benachbarten Grundstückseigentümer wird dadurch nicht gesehen.
---	--	---